



ТЕМА: Оценка стоимости земельных участков



Вопросы:

1. Цели и принципы оценки земли
2. Затратный подход к оценке земли
3. Сравнительный подход к оценке земли
4. Доходный подход к оценке земли
5. Особенности оценки земель различного назначения

Вопрос 1. Цели и принципы оценки земли

Экономическая оценка земельных участков производится в целях налогообложения, страхования, сдачи в аренду, купли-продажи, выкупа земель в частную собственность, предоставления земель или права землепользования в качестве залога, а также в случаях передачи их в качестве взносов в уставные фонды хозяйственных товариществ либо в качестве пая в производственные кооперативы, для определения стоимости земельной доли при выделении собственника (землепользователя) из общей долевой собственности на земельный участок, при включении земельных участков в активы хозяйствующих субъектов и в иных случаях, когда стоимость земельного участка или права землепользования не может быть определена соглашением сторон.

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.



В соответствии с целевым назначением земельный фонд Казахстана подразделяется на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов);
- 3) земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения;
- 4) земли особо охраняемых природных территорий, земли оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.



Земельные участки отличаются от других видов недвижимости. Это обусловлено следующими особенностями:

- а) земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости;
- б) при оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли:
 - как основного средства производства;
 - как пространства для социально-экономического развития;
- в) земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов;
- г) в отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Поэтому стоимость земли, количество которой ограничено, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений со временем увеличивается;
- д) использованием и охраной земли в Республике Казахстан как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.



Компонентами стоимости земли является полезность, дефицит и желательность.

Для образования стоимости земли присутствие этих трех компонентов обязательно. Однако, роль их в этом неодинакова. Сами по себе полезность и дефицит земли не создают ее стоимости. Она образуется лишь при появлении платежеспособного спроса, т.е. желания пользователя иметь землю, подкрепленное его способностью платить ренту. **В этой связи появляется необходимость учитывать факторы и свойства, влияющие на стоимость земли, которые учитываются через поправочные коэффициенты к нормативной цене:**

- **физические свойства** – качество местности, плодородие земли, климат, удобное расположение относительно школ, магазинов и парков, наличие водопровода, канализации, предприятий общественного пользования и транспорта, отсутствие плохих запахов, дыма и шума, структура землепользования, расстояние от участка до дороги (улицы), «глубина» участка, топография, улицы и размер участков;
- **юридические и государственные факторы** – вид и размер налогообложения, зонирование и строительные правила, территориальная планировка и ограничения;
- **социальные факторы** – рост или снижение численности населения, изменение размера семьи, типичные возрастные группы, отношение к закону и порядку, уровни престижности и образования;
- **экономические факторы** – размер ренты и уровень доходов, расширение и новое строительство, наличие земли и ее незанятость.

Влияние этих факторов, выраженное как самостоятельно, так и во взаимосвязи, помогает оценщикам определить стоимость земли.

Таблица 3.1. – Факторы, влияющие на оценку недвижимости

Физические, окружающая среда, местоположение	Экономические	Социальные	Административные (политические), юридические
<p>Характеристики местоположения:</p> <ul style="list-style-type: none"> – климат, ресурсы, топография, грунты, почва; – по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям и т.п.; – состояние дорог и т.д. <p>Характеристики собственно участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> размеры, форма, площадь, топография, подъезды, благоустройство, вид использования по зонированию, сервитуты, общий вид, привлекательность и т.п. <p>Характеристики зданий и сооружений: количество, тип, год и качество постройки, стиль, планировка, конструкции и т.д.</p>	<p>Общее состояние мировой экономики, экономическая ситуация в самой стране, регионе, на местном уровне, финансовое состояние предприятий.</p> <p>Факторы спроса: уровень занятости, величина зарплат и доходов, платежеспособность, наличие источников финансирования, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж.</p> <p>Факторы предложения: площадь продаваемой земли, число объектов (имущественных комплексов), выставленных на продажу, затраты на СМР, финансирование и налоги.</p>	<p>Базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования.</p> <p>Базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности.</p> <p>Тенденции изменения численности населения, размера семьи, омоложение или старение.</p> <p>Тенденции образовательного уровня, уровня преступности.</p> <p>Стиль и уровень жизни.</p>	<p>Налоговая, финансовая политика.</p> <p>Предоставление разного рода льгот.</p> <p>Контроль землепользования, ставок арендной платы.</p> <p>Зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное.</p> <p>Строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные.</p> <p>Услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, охрана здоровья, безопасность, противопожарная служба.</p>

Оценка земель должна удовлетворять следующим принципиальным требованиям:

- полнота учета существенных факторов;
- адекватность учета существенных факторов;
- прозрачность методов оценки и наглядность результатов;
- внутренняя непротиворечивость результатов оценки;
- адресность.

Таким образом, экономически обоснованная стоимостная оценка земель является сложной процедурой, так как должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.



Вопрос 2. Затратный подход к оценке земли

затратный подход включает следующие методы:

- ИЗЪЯТИЯ;
- определение затрат на освоение;
- оценки городских земель по затратам на инфраструктуру и условиям;
- типовых инвестиционных контрактов.



Метод изъятия определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. всего земельного участка со зданиями и сооружениями на нем и восстановительной стоимостью этих зданий и сооружений за вычетом их износа.

Метод изъятия используется при следующих условиях:

- 1) при определении наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного;
- 2) если на рынке отсутствуют данные о совершенных сделках с незастроенными землями



Алгоритм оценки земельного участка методом изъятия:

1. Определение рыночной стоимости земельного участка со зданиями и сооружениями на основе изучения рынка и сравнительных продаж. Но бывают ситуации, когда недостаточно информации по сопоставимым продажам, тогда в качестве исходных величин вместо цен продаж можно использовать экспертные оценки стоимости объектов.
2. Расчет восстановительной стоимости возведения зданий и сооружений, аналогичных тем, которые расположены на земельном участке. Для расчета восстановительной стоимости может использоваться стоимость воспроизводства или стоимость замещения.
3. Определение величины физического, функционального и внешнего износа зданий и сооружений, расположенных на оцениваемом земельном участке.
4. Вычитание из восстановительной стоимости зданий и сооружений величины накопленного износа для получения их остаточной стоимости на дату оценки.
5. Определение рыночной стоимости собственно земельного участка



Достоинство метода изъятия заключается в том, что он дает объективные результаты, если можно точно оценить величину восстановительной стоимости зданий и сооружений и их накопленного износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Недостатками данного метода может быть то, что он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, так как с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает; а также в условиях высокой инфляции сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводство зданий и сооружений.

Метод определения затрат на освоение (затратный подход)

Применяется при оценке незастроенных массивов земли и позволяет определить общую стоимость земли при условии ее разделения на отдельные земельные участки, которые затем будут проданы. Из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение, предпринимательская прибыль, и таким образом определяется стоимость неосвоенной земли.



Этапы определения затрат на освоение:

- 1) Определение размеров индивидуальных участков и степени их благоустройства исходя из физических и юридических возможностей, а также экономической целесообразности. Размеры и благоустройство земельных участков должны отвечать рыночным стандартам данного региона.
- 2) Расчет цены продажи освоенных участков осуществляется или путем анализа сопоставимых участков, которые недавно были аналогичным образом освоены, или на базе метода сравнения продаж.
- 3) Расчет всех затрат на освоение:
 - расходы на приобретение земельного массива и оформление документов;
 - инженерные расходы по расчистке, разметке и окончательной подготовке земли;
 - расходы по устройству дорог, тротуаров, дренажа, инженерных и коммунальных сооружений;
 - оплата налогов, страхования;
 - прибыль и накладные расходы подрядчика;
 - расходы на продажу и рекламу.
- 4) Расчет стоимости неосвоенной земли путем вычета затрат на освоение и предпринимательской прибыли из предполагаемой денежной выручки от продажи участков.
- 5) Определение периода времени, необходимого на освоение и продажу. Выбор ставки дисконтирования, которая отражает риск, связанный с периодом предполагаемого освоения и продажи, а также величину авансированного капитала. Дисконтирование денежной суммы, полученной от продажи земельных участков за вычетом затрат и предпринимательской прибыли, исходя из периода продажи земельных участков, для получения текущей стоимости неосвоенной земли.

Оценка городских земель по затратам на инфраструктуру и условиям

Оценка земель поселений проводится на основе затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры, т.е. рассчитывают величину затрат на воспроизводство улучшений городских земель.

К затратам на воспроизводство относят расходы на магистральные сети и городские сооружения систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, улично-дорожную сеть и т.п.

Стоимость замещения рассматривается как стоимость создания аналогичной системы улучшений городских земель исходя из современных стандартов, рассчитанная на основе текущих цен материалов, оборудования и трудозатрат по землям многоэтажной жилой застройки.



Этапы оценки городских земель по затратам на возмещение инфраструктуры

- 1-й этап. Определение площади жилой застройки, к которой относятся территории жилых кварталов за вычетом земель, занятых под объектами коммунально-бытового обслуживания.
- 2-й этап. Определение себестоимости строительства 1 м² площади жилых домов по типовому проекту.
- 3-й этап. Исходя из полученной площади замещения и средней себестоимости многоэтажного типового строительства определяется ориентировочная стоимость замещения всех жилых домов.
- 4-й этап. На основе полученной оценки стоимости замещения многоэтажных жилых домов и доли капитальных жилых затрат города на создание инфраструктуры, рассчитывается интервальная оценка стоимости замещения городской инфраструктуры по землям жилой застройки.
- 5-й этап. На основе интервальной оценки стоимости замещения городской инфраструктуры многоэтажной жилой застройки и общей площади земель получаем оценку стоимости замещения улучшений 1 га городских земель многоэтажной жилой застройки.

3 вопрос. Сравнительный подход к оценке земли

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком. Подход основан на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Сравнительный подход включает методы сравнения продаж и переноса.



Основные этапы расчета стоимости методом сравнения продаж следующие:

1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка. Оценщик изучает земельный рынок, проводит его сегментацию и определяет, к какому сегменту рынка относится объект оценки.
2. Проверка информации о сделках с земельными участками.
3. Сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков.
4. Анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Метод переноса

Метод переноса или **соотнесения** основан на определении соотношения между стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части – стоимость зданий и стоимость земельного участка. Для каждого типа застройки земельного участка в конкретном регионе существует устойчивая пропорция между стоимостью земли и стоимостью сооружений. Этот факт подтверждается принципами сбалансированности и предельной производительности.

Если в районе оценки нет достаточного числа продаж неосвоенных земельных участков, следует подобрать сопоставимый район с имеющимися продажами как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Определив типичное соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости (долю земли), его переносят для анализа продаж аналогичных земельных участков в район, где производится оценка.

Вопрос 4. Доходный подход к оценке земли

Доходный подход к оценке земельных участков позволяет получить оценку стоимости земли, исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, и применим только к земельным участкам, приносящим доход.

К основным методам доходного подхода, используемых для объектов приносящих доход, относятся метод прямой капитализации и метод дисконтирования.

Первый метод расчета используется тогда, когда предполагаются стабильные по годам прогнозного периода доходы от использования объекта недвижимости.

Второй метод заключается в дисконтировании будущего чистого дохода, получаемого от эксплуатации объекта за ряд лет с помощью различных годовых ставок капитализации.



