

Оценка стоимости земельных участков

Земля является основой жизни и деятельности человека, сферой производства продовольствия, источником получения природных ресурсов и нематериальных благ. Любая деятельность человека – производственная, коммерческая или просто жизнедеятельность неразрывно связана с землей, которая используется как пространственная основа и средство производства в лесном и сельском хозяйстве

Отличительные особенности земельных участков от других объектов оценки:

- Земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости.
- При оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли.
- Земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность. Поэтому государство регулирует использование земли одновременно как природного, так и хозяйственного объекта.
- К стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Поэтому стоимость земли, количество которой ограничено, со временем, как правило, увеличивается.

Рента – как основной фактор оценки земельного капитала

Виды земельной ренты:

- *абсолютная рента* порождена монопольным правом на природный ресурс как объект, правом собственности, издержками хозяйственно-психологическими, а также налоговыми платежами;
- *дифференциальная рента первого вида*, которая повышает стоимость лучших и средних участков, отличающихся по местоположению и плодородию, на худших участках фиксируется лишь абсолютная рента;
- *дифференциальную ренту второго вида* создают те участки, которые обустроены, улучшены выше среднего уровня, как правило, она достается хозяйствующему субъекту, частично – землевладельцу, частично уходит через налоговые платежи в государственный бюджет.

Отрицательная стоимость земли

Земля может иметь отрицательную стоимость в следующих случаях:

1. земельные участки обременены обязательствами по восстановлению нормального состояния окружающей среды, превышающими по затратам стоимость имущества после выполнения данных работ;
2. арендная плата, подлежащая выплате, превышает рыночную стоимость участка;
3. владелец обязан осуществить затраты на мелиорацию (улучшение качества земли) или выполнение иных установленных законом требований в размерах, превышающих стоимость имущества, свободного от таких обязательств.

Имущественные права на землю

По действующему в нашей стране земельному законодательству предусматриваются следующие виды прав на землю:

- собственность;
- постоянное бессрочное пользование;
- пожизненное наследуемое владение;
- безвозмездное срочное пользование;
- аренда земельных участков;
- ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

Категории земельных участков

Основными категориями земель являются:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли поселений;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Доходный подход в оценке земельных участков

- метод капитализации земельной ренты;
- метод предполагаемого использования;
- метод остатка.

Метод капитализации земельной ренты

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты

Четыре подхода к расчету коэффициента капитализации для земельной ренты

Первый подход – рассмотрение земельного участка как разновидности денежного капитала и, соответственно, расчет коэффициента капитализации исходя из характеристик денежного рынка на дату оценки. В большинстве развитых стран инвестиции в сельскохозяйственные земли считаются не очень рискованными и приравниваются к рискам вложений в банки высокой категории надежности.

- ***Второй подход*** - условная капитализация исходя из установленного государством индекса. Этот метод широко применяется во многих странах для кадастровой оценки различных категорий земель, прежде всего, сельскохозяйственных и лесных. В настоящее время данный метод используется при кадастровой оценке в России. Кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий рассчитывается путем умножения расчетного рентного дохода, получаемого от производства сельскохозяйственных культур на 33 года, а 1 га земель лесного фонда – путем умножения расчетного рентного дохода от заготовки древесины на 50 лет.

Третий подход - расчет коэффициента капитализации, путем построения кумулятивной (суммарной) модели, предусматривающей увеличение безрисковой (базовой) ставки отдачи капитала на величину премии за риск в оцениваемый земельный участок.

Четвертый подход основан на методе рыночной «выжимки», или анализе сравнительных продаж. Коэффициент капитализации определяется путем деления величины земельной ренты (дохода) по аналогичным земельным участкам на цену их продажи. Сущность метода состоит в сравнении оцениваемого земельного участка с аналогами, учитывая, что у схожих объектов

Доходный подход в оценке земельных участков

- **Метод предполагаемого использования**

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, приносящих доход. Метод предполагаемого использования также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности. Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Данный метод еще называется методом дисконтированных денежных потоков, методом развития территории и методом разбивки на участки.

Доходный подход в оценке земельных участков

- ***Метод остатка***

В общем случае метод остатка основывается на принципе остаточной продуктивности. Суть метода заключается в капитализации чистого операционного дохода, относящегося к одной из сопоставляющих, когда стоимость других компонентов известна.

Сравнительный подход в оценке земельных участков

- *Метод сравнения продаж;*
- *Метод выделения;*
- *Метод распределения.*

Сравнительный подход в оценке земельных участков

- ***Метод сравнения продаж.***

Сущность метода состоит в определении стоимости земельного участка путем сравнения цен недавних продаж сопоставимых с оцениваемым участком после внесения корректировок, учитывающих различия между ними. Расчетная рыночная стоимость оцениваемого участка (C_p) определяется по формуле:

$$C_p = C_i \pm K_{ij},$$

где C_i – цена продажи i -го сравнимого земельного участка; K_{ij} – величина корректировки цены продажи i -го сравнимого участка по j -параметру (фактору, элементу сравнения).

Сравнительный подход в оценке земельных участков

- ***Метод выделения.***

Данный метод определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа.

- ***Метод распределения***

Метод распределения основан на определении соотношения между стоимостью земли и 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.

Затратный подход в оценке земельных участков

- ***Метод определения затрат на освоение;***
- ***Метод определения затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры;***
- ***Метод по условиям типовых инвестиционных контрактов.***

Затратный подход в оценке земельных участков

- **Метод определения затрат на освоение** 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.

Метод определения затрат на освоение применяется, если наиболее эффективным использованием является разделение земельного массива на отдельные участки.

Проблема определения стоимости земли, предназначенной для разделения, является актуальной для любого растущего города или поселка и применяется при массовой жилой или дачной застройке.

Затратный подход в оценке земельных участков

- Метод определения затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры

Оценка земель поселений может проводиться на основе затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры, т.е. рассчитывают величину затрат на воспроизводство улучшений городских земель (всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок).

Затратный подход в оценке земельных участков

- Метод по условиям типовых инвестиционных контрактов

Оценка городских земель по условиям типовых инвестиционных контрактов используется для оценки городских земель в крупных городах. Стоимость земельного участка определяется как текущая стоимость платежа за землю в натуральной форме по условиям инвестиционного контракта.

Алгоритм оценки стоимости права долгосрочной аренды земельных участков, предоставляемых под строительство и реконструкцию капитальных коммерческих строений и сооружений, следующий:

Затратный подход в оценке земельных участков

Алгоритм оценки стоимости права долгосрочной аренды земельных участков:

1-й этап. Определяется характеристика здания, планируемого для строительства на данном земельном участке (полезная и общая площадь, этажность и т.п.).

2-й этап. На основе условий инвестиционного контракта рассчитывается количество передаваемых городу жилых и нежилых площадей. В г. Москве примерное соотношение в распределении построенных площадей зданий между городом и инвестором составляет в Центральном административном округе 30/70, за пределами данного округа - 20/80.

3-й этап. Определяется рыночная стоимость 1 м² площадей жилого и нежилого назначения в планируемом здании.

4-й этап. Определяется общая стоимость площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства по условиям инвестиционного контракта

Затратный подход в оценке земельных участков

5-й этап. Уточняется ориентировочный срок реализации инвестиционного проекта;

6-й этап. Определяется возможный период времени, необходимый для продажи доли полезных площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства.

7-й этап. Рассчитывается ставка дисконтирования.

8-й этап. Рассчитывается текущая стоимость будущего платежа в натуральной форме (4-й этап) с учетом времени строительства (5-й этап), продажи (6-й этап) и значения ставки дисконтирования (7-й этап).