



**Оценка стоимости земли  
2017**





# ***Правовое регулирование земельных отношений***



## 2.1. Законодательные акты

1. **Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135.**
2. **Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).**
3. **Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).**
4. **Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7).**
5. **Гражданский кодекс Российской Федерации.**
6. **"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 29.07.2017).**
7. **Земельный Кодекс Российской Федерации. Федеральный закон РФ от 25 октября 2001 г. №136.**
8. **Федеральный закон РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 г. №101.**
9. **Федеральный закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102 от 16 июля 1998 г.**
0. **Федеральный закон РФ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21 декабря 2004 г. №172.**
1. **Постановление Правительства РФ «Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» от 11 ноября 2002 г. №808.**

1. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» от 8 апреля 2000 г. №316.
2. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» №237 от 03.07. 2016 г.
3. Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причинённых изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц» от 7 мая 2003 г. №262.
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-Р
5. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.03 №1102-Р
6. Классификатор видов разрешённого использования земельных участков. Утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540.
7. Сайт виртуального клуба оценщиков [www. appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
8. Бюро оценки [www.labrate.ru](http://www.labrate.ru)
9. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. М., КНОРУС. 2017 г.

## *Вопрос 15.*

Правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения:

I. Федеральным законом.

II. Нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

III. Нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

IV. Нормативными правовыми актами органов местного самоуправления

*Варианты ответов:*

1) I.

2) II.

3) I, II, III.

4) все перечисленное.



Правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации.

Источник: Статья 1 п.2 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».



## **2.3. Виды прав на земельные участки в Российской Федерации**

*По действующему законодательству на земельные участки существуют следующие права:*

- ◆ **Право собственности**
- ◆ **Право пожизненного наследуемого владения**
- ◆ **Право постоянного (бессрочного) пользования**
- ◆ **Право аренды**
- ◆ **Сервитут (право ограниченного пользования чужими земельными участками)**



# Понятие сервитута

*Сервитут* это ограниченное вещное право на недвижимое имущество, не соединённое с владением им, заключающееся в праве одного лица, бессрочно или в течение определённого срока, пользоваться полезными сторонами вещи, принадлежащей другому лицу. Нормы, регулирующие отношения по поводу сервитута, *содержатся в статьях 274-277 Гражданского кодекса РФ, и в статье 23 Земельного Кодекса.*

Сервитут может быть срочным или бессрочным (постоянным), публичным и частным.





# Вопрос 13.

Какие сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости"?

*Варианты ответов:*

- I. Частный.
- II. Публичный.
- III. Срочный.
- IV. Постоянный.



Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130; 131; 132; 133.1 и 164 Гражданского кодекса РФ

Федеральный закон №218 "О государственной регистрации недвижимости" статья 1 п.6. (вступил в силу с 1.01.2017 г.)

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, **сервитуты**, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

Гражданский кодекс ст. 131.

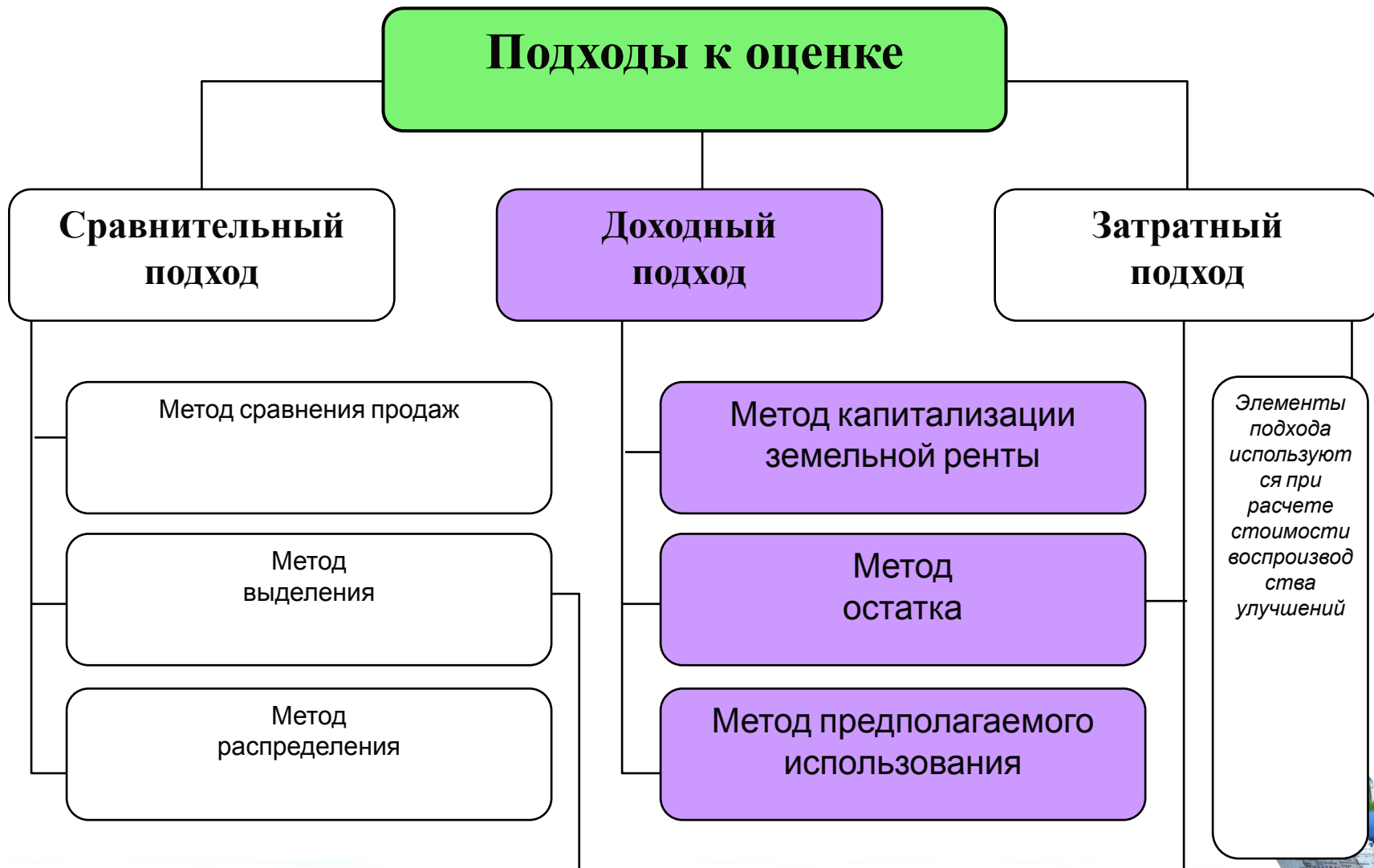




### ***III. Доходный подход к оценке земельного участка***



# Подходы и методы оценки рыночной стоимости земельных участков



### 3. Экономическое содержание доходного подхода

**Доходный подход** применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

**Доходный подход** включает три метода:

- 1) метод капитализации земельной ренты (дохода);
- 2) метод остатка;
- 3) метод предполагаемого использования.



## 3.1. Метод капитализации земельной ренты

### Метод капитализации дохода

#### 1. Область применения метода

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков

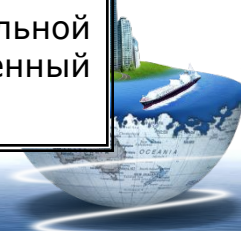
#### 2. Условие применения метода

Возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка

#### 3. Последовательность процедуры оценки

1. **Этап.** Расчет годовой земельной ренты, создаваемой земельным участком
2. **Этап.** Определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты
3. **Этап.** Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты

\*Под **капитализацией земельной ренты** понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих годовых величин земельной ренты. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый год после даты проведения оценки на определенный оценщиком коэффициент капитализации.





#### 4. Основные способы определения ставки (коэффициента) капитализации



- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премий за риски, связанные с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок и низкую ликвидность оцениваемого участка

\*Под **безрисковой ставкой дохода на капитал** понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам)

Расчеты методом капитализации земельной ренты основаны на использовании следующей формулы:

**Стоимость земли = доход / коэффициент капитализации**

Метод капитализации дохода



## 3.2. Метод остатка

# Метод остатка



### 1. Область применения метода



Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков



### 2. Условие применения метода



Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход



### 3. Последовательность процедуры оценки (1 вариант)



1. Расчет стоимости зданий или сооружений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка
2. Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за год на основе рыночных ставок арендной платы
3. Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на здания или сооружения, за год как произведения стоимости зданий на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений
4. Расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за год и чистого операционного дохода, приходящегося на здания за год
5. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты



## Метод остатка

### **Последовательность процедуры оценки методом остатка (2 вариант)**



1. Расчет стоимости зданий или сооружений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка
2. Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за год на основе рыночных ставок аренды
3. Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за год
4. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости зданий или сооружений



## Вопрос 29.

Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 100 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 500 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12% соответственно. Рассчитать рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

*Варианты ответов:*

- 1) 504 000 руб.
- 2) 600 000 руб.
- 3) 900 000 руб.
- 4) 1 500 000 руб.



## *Решение*

$$\text{ЧОД зд.} = 500000 \times 0,12 = 60000$$

$$\text{ЧОД зем.} = 100000 - 60000 = 40000$$

$$\text{Стоимость зем.} = 40000 : 0,1 = 400000$$

$$\begin{aligned} &\text{Стоимость единого объекта} = \\ &500000 + 400000 = 900000 \text{ (руб.)} \end{aligned}$$



## Вопрос 36.

Рыночная стоимость расположенного на земельном участке здания составляет 3 млн. руб., оставшийся срок его экономической жизни 25 лет. Норма возврата капитала определяется по методу Ринга. Ставка дисконтирования составляет 18%. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб. Определите рыночную стоимость земельного участка.

*Варианты ответов:*

- 1) 154 000 руб.
- 2) 222 222 руб.
- 3) 888 888 руб.
- 4) 1 555 555 руб.



## *Решение*

$$K_{зд.} = 18\% + (100\% : 25) = 22\%$$

$$ЧОД_{зд.} = 3000000 \times 0,22 = 660000$$

$$ЧОД_{зем.} = 700000 - 660000 = 40000$$

$$Сто-ть_{зем.} = (40000 : 0,18) = 222222 \text{ (руб.)}$$



### 3.3. Метод предполагаемого использования

## Метод предполагаемого использования



1. Определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования
2. Определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка
3. Определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка
4. Определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок
5. Расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка



## Метод предполагаемого использования



Под **дисконтированием** понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования



Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются **ставки дисконтирования**, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.



**Источником доходов** может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.



Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости **в конце прогнозного периода**

## Вопрос 35.

Рассчитать рыночную стоимость земельного участка методом деления на участки, если участок предполагается разделить на 2 лота, которые, как прогнозируется, будут проданы через 1 и 2 года по ценам 1 и 2 млн. руб. соответственно. Затраты на продажу составят соответственно 200 тыс. руб. на дату оценки и 1 млн. руб. на конец первого года. Требуемая норма доходности аналогичных инвестиций 10%. Результат округлить до тысяч рублей.

*Варианты ответов:*

- 1) 0,500 млн. руб.
- 2) 1,453 млн. руб.
- 3) 1,618 млн. руб.
- 4) 3,271 млн. руб.





# *Решение*

Цена продажи первого лота через 1 год равна затратам на конец первого года.

Текущая стоимость второго лота =  $2000000 \times 0,82645 = 1652900$

Сто-ть зем. уч. =  $1652900 - 200000 = 1452900 \approx 1,453$  (млн. руб.)





## ***IV. Сравнительный подход к оценке земельного участка***



# Подходы к оценке

## Сравнительный подход

Метод сравнения продаж

Метод  
выделения

Метод  
распределения

## Доходный подход

Метод капитализации  
земельной ренты

Метод  
остатка

Метод предполагаемого использования

## Затратный подход

*Элементы  
подхода  
используютс  
я при  
расчете  
стоимости  
воспроизвод  
ства  
улучшений*



## 4. Экономическое содержание сравнительного подхода

**Сравнительный подход** основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т. е. на принципе замещения.

Сравнительный подход включает три метода:

- 1) метод сравнения продаж;
- 2) метод выделения;
- 3) метод распределения.



## 4.1. Метод сравнения продаж

### Метод сравнения продаж



#### **1. Область применения метода**



*Оценка застроенных и незастроенных земельных участков*



#### **2. Условие применения метода**



*Наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого участка*



#### **3. Последовательность процедуры оценки**



1. Изучение земельного рынка и его сегментирование
2. Сбор информации о недавно проданных участках-аналогах
3. Сравнение сопоставимых участков с объектом оценки и внесение корректировок, сглаживающих различия между ними
4. Анализ приведённых цен участков-аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого участка



## 4.2. Метод выделения

### Метод выделения



### *1. Область применения метода*



*Метод применяется для оценки застроенных земельных участков*



### *2. Условие применения метода*



- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;*
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию*



### *3. Последовательность процедуры оценки*



**Этап 1.** *Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами*



## Метод выделения

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

**Этап 2.** Расчет стоимости типового здания, расположенного на оцениваемом земельном участке

**Этап 3.** Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости типового здания, расположенного на земельном участке



## 4.3. Метод распределения

### Метод распределения



### 1. Область применения метода



Метод применяется для оценки **застроенных** земельных участков



### 2. Условия применения метода



- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижим
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию



### 3. Последовательность процедуры оценки



*Этап 1.* Определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами





## Метод распределения



- *Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок*
- *Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок*
- *Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок*
- *Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов*  
**Этап 2.** *Расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости*



## Вопрос 19.

Назовите, какой метод оценки в соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р, не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка:

- I. Метод разбивки на участки.
- II. Метод распределения.
- III. Метод сравнения продаж.
- IV. Метод капитализации земельной ренты.



## Вопрос 34.

Определить рыночную стоимость застроенного земельного участка, если рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет 1 млн. рублей, а для аналогичных объектов вклад стоимости улучшений в стоимость единого объекта недвижимости составляет 70%.

*Варианты ответов:*

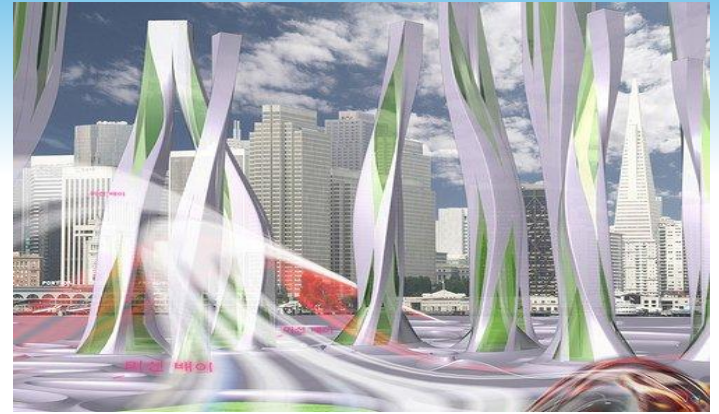
- 1) 0,3 млн. руб.
- 2) 0,5 млн. руб.
- 3) 0,7 млн. руб.
- 4) 1,0 млн. руб.



# Решение

- ❖ Доля земли =  $100\% - 70\% = 30\%$
- ❖ Стоимость земли =  $1000000 \times 0,3 = 300000$





# ***V. Затратный подход к оценке земельного участка***



# Подходы к оценке

## Сравнительный подход

Метод сравнения продаж

Метод выделения

Метод распределения

## Доходный подход

Метод капитализации земельной ренты

Метод остатка

Метод предполагаемого использования

## Затратный подход

Элементы подхода используются при расчете стоимости улучшений



# *Экономическое содержание затратного подхода*

*Затратный подход* используется в методах остатка и выделения для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, сооружений, строений), для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.



***Спасибо за внимание!***

