

Тема лекции:

«ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ»



Дисциплина:

Оценка недвижимости

Докладчик:

Матвеева А.А.

Рассматриваемые вопросы:

1

- Особенности земельного участка как товара

2

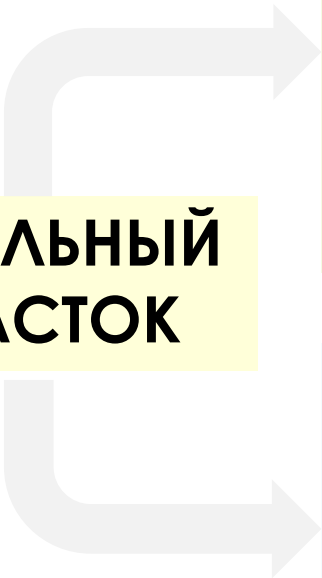
- Методы определения рыночной стоимости земельных участков

Рекомендуемая литература:

- 1)** Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки [Электронный ресурс]: Федеральный стандарт оценки №1. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180064/. - КонсультантПлюс.
- 2)** Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков [Электронный ресурс]: Распоряжение МИО РФ №568-р от 06.03.2002. - Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/901814896>. - Техэксперт
- 3)** Варламов, А.А. и др. Оценка объектов недвижимости / А.А. Варламов, С. И. Комаров. – М.: ФОРУМ: ИНФРА-М, 2015. – 352 с.
- 4)** Коланьков, С.В. Оценка недвижимости: учебник / С.В. Коланьков. - Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019. - 444 с. - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/78734.html> - Электронно-библиотечная система IPR BOOKS
- 5)** Мокшина, Д.Е. Методы сравнительного подхода при оценке земельных участков / Д.Е. Мокшина // Сборник научных статей 4-й Всероссийской научно-практической конференции «Проблемы развития современного общества». – Курск: ЮЗГУ, 2019. – С. 173-177. - Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=36934055>.

1 ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ТОВАРА

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК



```
graph LR; A[ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК] --> B[Часть земной поверхности, имеющая определенный правовой режим и целевое назначение (разрешенное использование), границы которой установлены.]; A --> C[Один из видов недвижимого имущества, оценка которого проводится в соответствии с российским законодательством об оценочной деятельности.];
```

Часть земной поверхности, имеющая определенный правовой режим и целевое назначение (разрешенное использование), границы которой установлены.

Один из видов недвижимого имущества, оценка которого проводится в соответствии с российским законодательством об оценочной деятельности.

Нормативно-правовые акты, регулирующие оценку земельных участков

Общие для объектов недвижимости (ОН)

Федеральный закон **№135** от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Федеральные стандарты оценки:

- **ФСО №1** «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»
- **ФСО №2** «Цели оценки и виды стоимости»
- **ФСО №3** «Требования к отчету об оценке»
- **ФСО №7** «Оценка недвижимости»

Специальные для земельных участков (ЗУ)

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Министерства имущественных отношений РФ, от 07.03.2002 г. **№586-р**

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости прав аренды земельных участков, утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений РФ, от 10.04.2003 г. **№1102-р**

Принципиальные отличия земельных участков от других видов недвижимого имущества:

1.	Земельные участки - основной, базисный вид недвижимости, так как функционирование любых иных видов недвижимых объектов невозможно без неотрывной связи с землей
2.	Большинство характеристик земельного участка, оказывающих значительное влияние на его стоимость, носит природный характер и не может быть создано человеком
3.	Большую часть стоимости земельного участка формирует местоположение, поэтому при оценке необходимо учитывать преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности, а также перспективы развития района

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Свободные
(незастроенные)

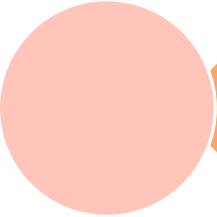


Застроенные

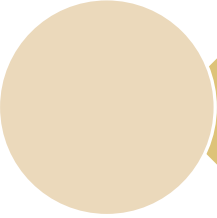


1 ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ТОВАРА

Причины определения стоимости земельного участка отдельно от имеющихся на нем улучшений



Различие в налогообложении земли и объектов капитального строительства

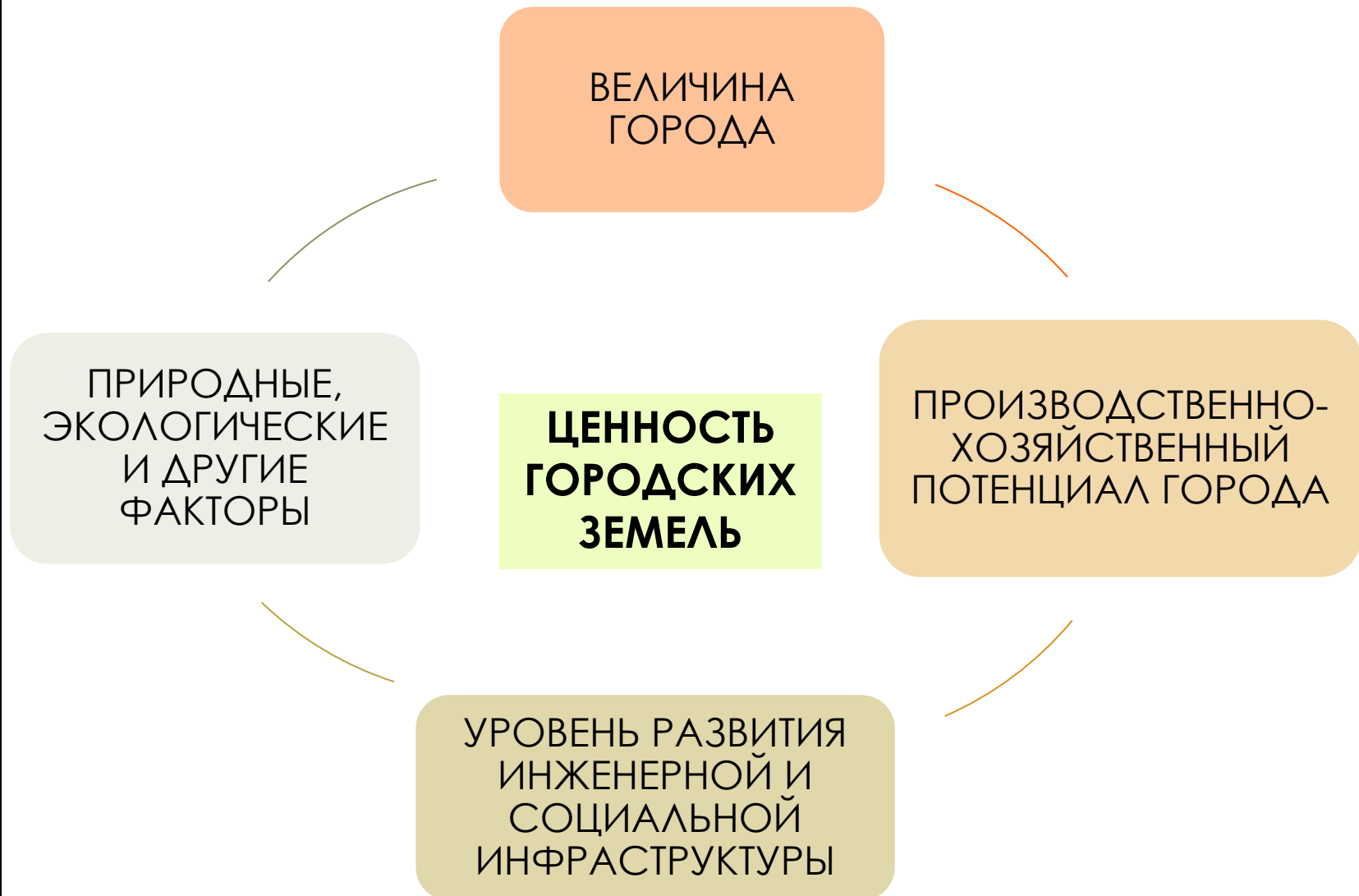


Применение затратного подхода к оценке недвижимости

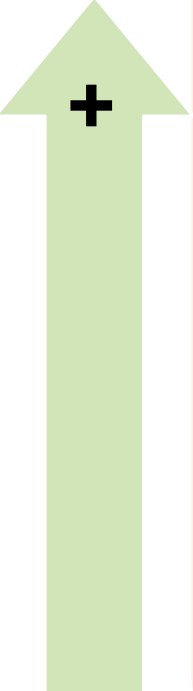


Принятие решения о сносе имеющихся улучшений в целях наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка

Городские земли - особая категория в оценочной деятельности



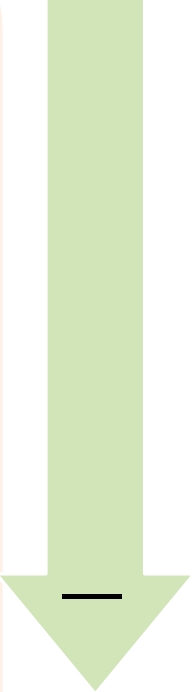
Неоднозначность ценообразующих факторов городских земель



Интенсивность движения транспорта

нежелательна
для жилого
района, но
увеличивает
стоимость
участка для
целей торговли

**Эстетические
достоинства и удобства,**
учитываемые при
оценке земель под
жилищное
строительство,
практически не влияют на
ценность территорий,
ориентированных на
промышленное
развитие, для них важны
**экономическое
зонирование и
транспортная
инфраструктура**



Рыночная стоимость земельного участка

- ✓ Является мерой ценности для пользователя
- ✓ Позволяет стимулировать рациональное эффективное использование
- ✓ Служит инструментом развития городской экономики

2 МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

МЕТОДЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

1. Метод сравнения продаж
2. Метод выделения
3. Метод распределения

МЕТОДЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

1. Метод капитализации земельной ренты
2. Метод остатка
3. Метод предполагаемого использования

МЕТОДЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах

1. Метод сравнения продаж

Наиболее простой и эффективный метод оценки

Используется для оценки фактически свободной / предположительно вакантной земли

Основные **этапы** применения метода сравнения продаж

1. Выбор единиц (элементов) сравнения
2. Определение цен продаж (предложений) сопоставимых земельных участков (объектов-аналогов)
3. Определение состава и степени отличий характеристик каждого объекта-аналога от параметров оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости
4. Обоснование и внесение корректировок к ценам объектов-аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого объекта-аналога от оцениваемого земельного участка
5. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов

МЕТОДЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

**ЭЛЕМЕНТЫ
СРАВНЕНИЯ**



Факторы, имеющие
наиболее существенное
влияние на стоимость
земли с учетом
сложившихся на рынке
условий заключения сделок
с земельными участками

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Основные ценообразующие факторы земельного участка

- 1 Юридический статус участка
- 2 Условия заключения сделки
- 3 Объем передаваемых прав на земельный участок
- 4 Местоположение и окружение участка
- 5 Физические характеристики
- 6 Транспортная и пешеходная доступность
- 7 Инженерная и социальная инфраструктура района расположения участка

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Базовые характеристики сделок с земельными участками

- 1 Условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств)
- 2 Условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами при заключении сделки, оплата в рассрочку, взаимозачеты)
- 3 Обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок предоставлен на открытый рынок в форме публичной оферты; либо продажа в условиях процедуры банкротства или исполнительного производств и т.д.)
- 4 Изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с объектом-аналогом до даты проведения оценки

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**Определение состава и степени отличий объектов -
аналогов от объекта оценки**

Отличие аналога от оцениваемого участка устанавливают **прямым сопоставлением** элементов каждого аналога с объектом оценки.

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ	АНАЛОГ 1	АНАЛОГ 2	АНАЛОГ 3
	Условия финансирования			
	Условия оплаты			
	Наличие обременений			
	Местоположение			
	Время продажи			
	Площадь общая м ²			
	Размер (масштаб)			
	Коммуникации			
	Цена сделки			
	Цена 1 м. кв.			

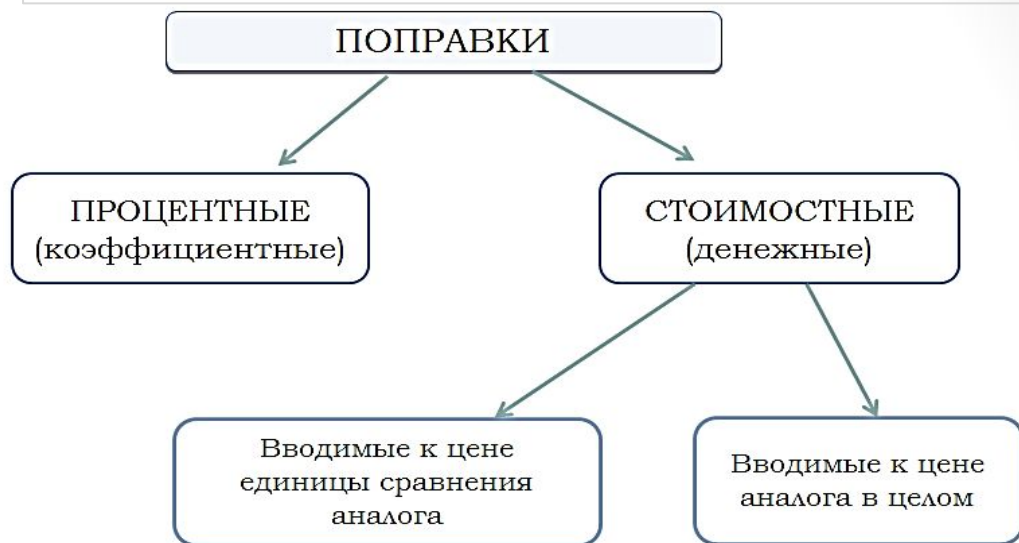
МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**Внесение корректировок в цены аналогов**

Таблица корректировок

№	Корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена (м^2 / \$)			
2	Корректировка на время продажи (%)			
3	Скорректированная цена (\$/1 м^2)			
4	Корректировка на местоположение (коэф.)			
5	Скорректированная цена 1 м^2			
6	Размер (масштаб) (%)			
7	Скорректированная цена (1 м^2)			
8	Стоимость участка			
9	Корректировка на наличие коммуникаций (\$)			
10	Скорректированная цена участка (\$)			

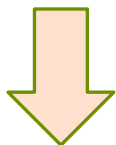
ВЫВОДЫ ПО МЕТОДУ **СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ**

1.	Принципы расчета скорректированной стоимости аналогов для земельных участков аналогичны процедуре расчета для единых объектов недвижимости
2.	Метод дает достаточно точные результаты только на развитом информационно открытом конкурентном рынке
3.	При значительных расхождениях в стоимости скорректированных аналогов (от 50% и более) необходимо выбрать другие, более близкие объекты-аналоги или пересмотреть выбор приоритета факторов стоимости, перепроверить численное обоснование корректировок и повторить расчеты

МЕТОДЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

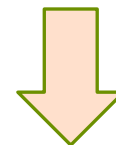
2. Метод выделения

ПРИМЕНЯЕТСЯ



для оценки
застроенных
земельных участков

ИСПОЛЬЗУЕТСЯ



когда **вклад**
улучшений в общую
цену участка **невелик**

Улучшения (постройки) оцениваются отдельно и вычитаются из общей цены продажи недвижимости для получения стоимости земли

Последовательность применения **метода выделения**

1 этап	Определение элементов сравнения единого объекта недвижимости (ЕОН), включающего в себя оцениваемый земельный участок (ЗУ), с объектами-аналогами
2 этап	Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого объекта-аналога от ЕОН, включающего в себя оцениваемый ЗУ
3 этап	Определение и проведение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от ЕОН, включающего в себя оцениваемый ЗУ
4 этап	Расчет рыночной стоимости ЕОН, включающего в себя оцениваемый ЗУ, на основе обобщения скорректированных цен аналогов
5 этап	Расчет полной восстановительной стоимости улучшений оцениваемого ЗУ с учетом их накопленного износа
6 этап	Выделение стоимости оцениваемого ЗУ на основе вычитания из рыночной стоимости ЕОН, включающего в себя оцениваемый ЗУ, полной восстановительной стоимости улучшений ЗУ, скорректированной на величину накопленного износа

Расчет полной восстановительной стоимости
улучшений оцениваемого земельного участка

$$\text{ПВС} = \text{ПИ} + \text{КИ} + \text{ПП},$$

где **ПВС** – полная восстановительная стоимость
улучшений;

ПИ – прямые издержки;

КИ – косвенные издержки;

ПП – прибыль предпринимателя.

Методы определения полной
восстановительной стоимости

Метод сравнительной
единицы

Поэлементный
способ расчета

Расчет стоимости земельного участка
методом выделения

$$C_z = ПВС - И_n,$$

где **C_з** – стоимость улучшений;

И_н – накопленный износ.

$$C_{zy} = C_{еон} - C_z,$$

где **C_{zy}** – стоимость земельного участка;

C_{еон} – стоимость единого объекта
недвижимости.

ВЫВОДЫ ПО МЕТОДУ **ВЫДЕЛЕНИЯ**

- | | |
|----|--|
| 1. | Рекомендуется для оценки земельных участков под малоэтажными жилыми домами и применяется при отсутствии данных о продажах земельных участков в окрестности |
| 2. | Наиболее эффективен в условиях пассивного рынка (отсутствуют данные о продаже свободных земельных участков) с учетом особенностей исходной информации |

МЕТОДЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

3. Метод распределения

ПРИМЕНЯЕТСЯ



ТОЛЬКО ДЛЯ
ОЦЕНКИ
ЗАСТРОЕННЫХ
ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ

ХАРАКТЕРИЗУЕТСЯ



как определение
составляющей
стоимости земельного
участка на основании
известного соотношения
стоимости земли и
улучшений в
имущественном
комплексе

ОСНОВАН



на принципе вклада
и утверждении того,
что для каждого типа
недвижимости
существует
нормальное
соотношение
между стоимостью
земли и стоимостью
построек

Алгоритм расчета стоимости **методом распределения**

- 1.** Определение элементов, по которым осуществляется сравнение ЕОН, включающего в себя оцениваемый ЗУ, с объектами-аналогами
- 2.** Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от ЕОН, включающего в себя оцениваемый ЗУ
- 3.** Определение и применение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от ЕОН, включающего в себя оцениваемый ЗУ
- 4.** Расчет рыночной стоимости ЕОН, включающего в себя оцениваемый ЗУ, на основе обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов

Алгоритм расчета стоимости методом **распределения**

5. Расчет рыночной стоимости оцениваемого ЗУ на основе умножения рыночной стоимости ЕОН, включающего в себя оцениваемый ЗУ, на наиболее вероятное значение доли ЗУ в рыночной стоимости ЕОН

ВЫВОДЫ ПО МЕТОДУ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

1	Для применения требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости
2	Получаемые значения считаются ориентировочными (низкий уровень достоверности)
3	Редко применяется

МЕТОДЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, способного приносить доход в будущем, с учетом различных вариантов его использования

Применение доходного подхода



анализ

финансового
потенциала
объекта

физического
состояния
объекта

экономических
условий и
тенденций

использования базовых
финансово-
экономических
показателей

МЕТОДЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

1. Метод капитализации земельной ренты

ПРИМЕНЯЕТСЯ

для оценки
застроенных и
незастроенных
земельных
участков

ОСНОВЫВАЕТСЯ

на том, что при наличии
достаточной информации о
ставках аренды земельных
участков можно проводить
определение стоимости этих
участков как текущей стоимости
будущих доходов в виде
арендной платы за оцениваемый
земельный участок

Основные этапы применения метода капитализации земельной ренты

I

- Расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком

II

- Определение величины коэффициента капитализации земельной ренты

III

- Расчет стоимости земельного участка как отношения земельной ренты к коэффициенту капитализации

$$C_{zy} = ЧОД_{zy} / K_{zy}$$

где, **C_{zy}** - рыночная стоимость земельного участка;

ЧОД_{zy} - чистый операционный доход от земельного участка (рента);

K_{zy} - ставка (коэффициент) капитализации для земли

МЕТОДЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

2. Метод остатка

Возможность использования	Оценка застроенных земельных участков
Условия применения	Застройка оцениваемого земельного участка улучшениями, способными приносить доход
Недостаток метода	Прогнозировать доход в условиях недостаточной стабильности экономики довольно сложно

АЛГОРИТМ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА **ОСТАТКА**

I	Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за один год на основе рыночных ставок арендной платы
II	Расчет полной восстановительной стоимости с учетом накопленного износа исходя из варианта наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка на дату оценки
III	Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения
IV	Расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения
V	Расчет рыночной стоимости земельного участка на основе капитализации земельной ренты по ставке капитализации земли

АЛГОРИТМ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА **ОСТАТКА**

I
$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР} - \text{Рз},$$

ЧОД – чистый операционный доход от единого объекта недвижимости;

ДВД – действительный валовой доход (от сдачи объекта в аренду);

ОР- операционные расходы;

Рз – резерв на замещение

II
$$\text{Сз} = \text{ПВС} - \text{Ин},$$

Сз – стоимость улучшений;

ПВС – полная восстановительная стоимость улучшений;

Ин – накопленный износ;

III
$$\text{ЧОДз} = \text{Сз} \cdot \text{Кз},$$

ЧОДз – чистый операционный доход, приходящийся на улучшения;

Кз – коэффициент капитализации для улучшений

IV
$$\text{ЧОДзу} = \text{ЧОД} - \text{ЧОДз},$$

ЧОДзу – величина земельной ренты

V
$$\text{Сзу} = \text{ЧОДзу} / \text{Кзу},$$

Сзу – рыночная стоимость земельного участка;

Кзу – коэффициент капитализации для земли

МЕТОДЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

3. Метод предполагаемого использования

Варианты использования	Оценка застроенных и незастроенных земельных участков
Условия применения	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход



Последовательность применения метода предполагаемого использования

1. Анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка

2. Расчет затрат и времени, необходимых для создания выбранного варианта застройки земельного участка

3. Прогнозирование доходов и издержек от использования застроенного земельного участка

4. Оценка стоимости земельного участка на основе дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка

МЕТОДЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

3. Метод предполагаемого использования

ДИСКОНТИРОВАНИЕ - процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

$$C_{3y} = \sum_{j=1}^n \frac{ЧОД_j}{(1 + i)^j}$$

где **ЧОД_j** – чистый операционный доход за j-ый год;
i – ставка дисконтирования.

ВОПРОСЫ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЭКЗАМЕН ПО РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕМЕ:

1. Особенности земли как объекта стоимостной оценки.
2. Основные подходы к оценке рыночной стоимости земельных участков и их особенности.
3. Содержание метода распределения в оценке земли.
4. Метод выделения и его использование для оценки земли.
5. Алгоритм оценки и основное содержание метода предполагаемого использования.
6. Оценка земельных участков методом остатка.
7. Алгоритм применения метода капитализации земельной ренты.

Благодарю за внимание!

