

**МЕТОДИКА И ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**
Methods and features of land valuation

П. А. Лифар, студент

С. А. Броницкая, научный сотрудник

Уральский государственный аграрный университет
(Екатеринбург, ул. Карла Либкнехта, 42)

Аннотация

Развитие оценочной деятельности в Российской Федерации связано с развитием рыночных отношений. Оценка собственности различных видов становится неотъемлемым и действенным инструментом рыночной экономики. Основные проблемы, которые обычно призваны решать оценщики, связаны с оценкой стоимости объектов недвижимости. Статья посвящена методическим подходам и специфике проведения оценочных работ применительно к земельным участкам различного целевого назначения. Рассматриваются существующие методы оценки: сравнительный, доходный, затратный.

Ключевые слова: землеустройство, расчеты стоимости, методика оценки, земельные участки, кадастровая стоимость, рыночная цена, объект недвижимости, земельный рынок.

Summary

The development of valuation activities in the Russian Federation is associated with the development of market relations. The assessment of property of various types becomes an integral and effective tool of a market economy. The main problems that appraisers are usually called upon to solve are related to the valuation of real estate objects. The article is devoted to methodological approaches and specifics of appraisal work in relation to land plots for various purposes. Existing valuation methods are considered: comparative, profitable, costly.

Keywords: land management, cost calculations, valuation methodology, land plots, cadastral value, market price, real estate, land market.

Оценка земельного участка – это профессиональная процедура, направленная на определение рыночной или кадастровой стоимости земельного участка. Она необходима для точного определения цены участка, что важно при купле-продаже, оформлении аренды, залоге, разделе имущества или государственной регистрации прав на участок. Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке. Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью. При составлении отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка целесообразно руководствоваться следующими требованиями:

1. Своевременное составление в письменной форме и передача заказчику отчета об оценке земельного участка является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором.

2. Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. В отчете в обязательном порядке указываются дата проведения оценки земельного участка, используемые стандарты оценки, цели и назначение оценки земельного участка, а также приводятся иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки земельного участка, отраженных в отчете.

3. В случае, если при проведении оценки земельного участка определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки земельного участка и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости земельного участка.

4. Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенными с точки зрения полноты обоснования, примененного им метода расчета стоимости конкретного земельного участка.

5. Для проведения оценки земельных участков законодательством Российской Федерации могут быть предусмотрены специальные формы отчетов.

Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Результат оценки земельных участков существенно зависит от цели оценки, обуславливающей вид стоимости земельного участка, и права, которые к нему относятся. Можно выделить четыре основные цели оценки земельных участков:

- удовлетворение потребностей развивающегося рынка земли;
- создание базы для налогообложения;
- реальное отражение их стоимости в активах предприятий;
- создание государственного кадастра недвижимости, а также стоимостное отражение в статистике национального богатства страны.

В отличие от рынка совершенной конкуренции, земельный рынок характеризуется спецификой каждого участка земли, его уникальным местоположением, ограниченным числом участников, недостаточной осведомленностью о рынке со стороны многих агентов, а также значительным влиянием государственного регулирования. Рыночная стоимость предполагает, что стороны сделки действуют экономически рационально, компетентно и в своих интересах.

Инвестиционная стоимость - это стоимость для конкретного лица при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Она рассчитывается при обосновании инвестиционных проектов. В отличие от рыночной стоимости, которая является результатом сделки между продавцом и покупателем, имеющими типичную мотивацию, инвестиционная стоимость зависит от индивидуальных требований к инвестициям, предъявляемых конкретным инвестором. Выделяют целый ряд существенных причин, вызывающих различие в величине рыночной и инвестиционной стоимостей одного и того же объекта оценки, такие как:

- различия в оценках величины будущих потоков доходов;

- различия в определении уровня риска и факторов риска, присущих объекту оценки, и требуемой ставки доходности;
- различия в степени прогнозируемости и уровне финансовых издержек, и налоговом статусе (налоговые льготы, ставки, база для налогообложения);
- синергический эффект от сочетания с другими осуществляемыми операциями, инвестициями или вложениями в акции других компаний.

Основными целями расчета инвестиционной стоимости при оценке недвижимости являются:

- в инвестиционная стоимость, играющая ключевую роль при управлении недвижимостью. Эффективное управление объектом недвижимости, принятие инвестиционных решений в отношении привлечения заемного капитала и других важнейших аспектов управления невозможны без оценки инвестиционной стоимости;
- оценка эффективности альтернативных инвестиционных проектов. Одна из важнейших функций инвестиционной стоимости - оценка инвестиционных проектов и выбор наиболее эффективных направлений инвестиций. Эта функция используется при анализе проектов застройки свободных земельных участков. При этом с помощью оценки инвестиционной стоимости отбрасываются неэффективные или менее эффективные проекты;
- оценка эффективности действующего объекта недвижимости.

Ликвидационная стоимость - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки (срок экспозиции объекта оценки - период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.), меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость определяется методами массовой оценки в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения. Кадастровая оценка различных категорий земель необходима для внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности их использования.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и возведенных на нем зданий и сооружений с наилучшей отдачей, причем обязательны условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта является результатом суждений оценщиков на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ Об оценочной деятельности в Российской Федерации, оценщик при проведении оценки использует (или обосновывает

отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Он самостоятельно определяет в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

В Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, разработанных Минимуществом России в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 года №519 Об утверждении стандартов оценки и утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-Р, рекомендуется использовать метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Методы сравнения продаж, выделения и распределения основаны на сравнительном подходе. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Каждый из этих методов может привести к получению различных величин стоимости земельного участка. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и вывести итоговую величину стоимости земли на основании наиболее подходящих и надежных данных. Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Таким образом, применение методики оценки стоимости земельных участков требует учета комплекса факторов, включающих конкретные характеристики исследуемого объекта, местоположение и экономические условия. Рекомендуется использовать различные оценочные подходы с последующей корректировкой полученных результатов. Данные меры позволяют существенно повысить достоверность итоговых расчетов и объективность заключений относительно действительной рыночной стоимости земельных участков.

Библиографический список

1. Экономика недвижимости: учебное пособие / Н. Я. Коваленко, Г. А. Петранева, А. Н. Романов. М.: Колосс, 2007. 240 с.
2. *Петров В. И.* Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие. М., 2010. 272 с.
3. *Асаул А. Н.* Оценка недвижимости: учебник / А. Н. Асаул, М. А. Завадский, М. К. Старовойтов. СПб.: ИПЭВ, 2017. 352 с.
4. *Бакулина А. А.* Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие. М.: КноРус, 2021. 240 с.
5. *Григорьев В. В.* Оценка недвижимости: учебник для вузов / В. В. Григорьев, М. А. Федотова. М.: Юрайт, 2023. 479 с.