

Ванданимаева О.М.

**Оценка стоимости земельных
участков**

Москва, 2005

УДК 336:332.2
ББК 65.32-5
В 17

Ванданимаева О.М. Оценка стоимости земельных участков / М.,
Московская финансово-промышленная академия – 2005, 119 с.

© Ванданимаева О.М., 2005

© Московская финансово-промышленная академия, 2005

СОДЕРЖАНИЕ

1. Теоретические основы оценки стоимости земли и природных ресурсов.....	5
1.1. Земля как природный ресурс. Классификация природных ресурсов.....	6
1.2. Земельный участок как объект недвижимости.....	9
1.3. Рента – как основной компонент оценки земельного капитала.....	10
1.4. Отрицательная стоимость земли.....	13
2. Основы земельных отношений.....	14
2.1. Общая модель земельного рынка.....	14
2.2. Основные элементы земельных отношений.....	16
2.3. Государственное регулирование земельных отношений.....	22
2.4. Правовое обеспечение оценки стоимости земли и природных ресурсов.....	23
3. Кадастровая оценка земель.....	44
3.1. Государственный земельный кадастр.....	44
3.2. Кадастровая оценка городской земли.....	46
3.3. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель.....	52
3.4. Кадастровая оценка земель лесного фонда.....	54
4. Основные понятия, принципы и подходы, используемые в оценке земли.....	56
4.1. Назначение оценки рыночной стоимости земли.....	56
4.2. Особенности земли, как товара.....	57
4.3. Основные принципы оценки рыночной стоимости земли.....	59
4.4. Факторы, влияющие на рыночную стоимость земли.....	63
4.5. Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости земли.....	64
4.6. Информационное обеспечение для оценки земли.....	68
4.7. Процесс оценки стоимости земельного участка.....	72
5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли.....	77
5.1. Необходимость анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земли.....	77
5.2. Критерии анализа наиболее эффективного использования.....	79
5.3. Методы оценки наиболее эффективного использования недвижимости.....	86
6. Методы оценки рыночной стоимости земли.....	88
6.1. Метод капитализации земельной ренты.....	90
6.2. Метод предполагаемого использования.....	92

6.3. Метод остатка	94
6.4. Метод сравнения продаж	96
6.5. Метод распределения.....	100
6.6. Метод выделения	102
6.7. Метод определения затрат на освоение	104
6.8. Метод определения затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры.....	105
6.9. Метод по условиям типовых инвестиционных контрактов.....	106
7. Оценка стоимости частичных имущественных прав на землю	108
7.1. Общие понятия оценки частичных имущественных прав.....	108
7.2. Оценка права аренды земельного участка.....	109
8. Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.....	111
Приложение 1.	114
Приложение 2.	115
Приложение 3.	115
Приложение 3.	116
Приложение 4.	116
Приложение 4.	117
Приложение 5.	118
Приложение 6.	119

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ И ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ

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. Но земля является не только пространственной основой для жизни и существования людей. Она является составным элементом биосферы, местом размещения природных ресурсов или сосредоточения природных ресурсов, органически связанных с землей.

Таким образом, земля представляет жизненное пространство, сферу жизнеобеспечения человека, среду обитания и сложную природную систему одновременно. Уникальным свойством земли является ее способность с помощью других природных сил продуцировать растительность, в том числе и сельскохозяйственную, и органическое вещество почвы.

В широком смысле слова понятие «земля» охватывает все природные ресурсы и полезности, к которым относят «даровые блага природы», используемые человеком. В эту широкую категорию входят такие ресурсы, как пахотные земли, леса, месторождения полезных ископаемых, водные объекты. Сама земля также является одним из важнейших видов природных ресурсов.

В теории оценки стоимости земля рассматривается **с двух точек зрения.**

С одной стороны, земля представляет собой природный ресурс, характеризующийся пространством, рельефом, почвами, водами, растительным и животным миром и оценивается с позиций возможности выполнения ею многоцелевых функций не всегда связанных с извлечением дохода.

С другой стороны, земля рассматривается как составная и неотъемлемая часть любого объекта недвижимости и оценивается с позиций полезности и доходности использования каждого конкретного земельного участка.

1.1. Земля как природный ресурс. Классификация природных ресурсов

Природные ресурсы.

Природные ресурсы являются первоисточником и исходной основой развития человеческой цивилизации. Человек может получать необходимые для своего существования ресурсы только из природной среды. Развитие технологии серьезно изменяет направления формы и масштабы использования природных ресурсов. Люди своим трудом создают материальные блага, производные от природных ресурсов. Но первоисточником современного материального потенциала человеческого общества все равно остаются природные биологические и минеральные ресурсы земли.

К природным ресурсам относятся природные объекты и явления (тела и силы природы), используемые для прямого и непрямого потребления, способствующие созданию материальных богатств, воспроизводству трудовых ресурсов, поддержанию условий существования человека и повышению качества жизни людей. Природные ресурсы могут быть использованы в качестве:

- средств труда (земля, водные пути, вода для орошения);
- источников энергии (запасы горючих полезных ископаемых, гидроэнергия, геотермальная энергия, атомное топливо и т.д.);
- сырья и материалов (минералы, древесина, вода, используемая для технических нужд);
- предметов потребления (питьевая вода, лечебные грязи и минеральные воды, дикорастущие растения, грибы, животные, водные биоресурсы и т.д.);
- мест отдыха и лечения;
- объектов научного изучения (материалы для фармацевтики, косметологии; генетические ресурсы, используемые в селекции т.д.);
- ресурсов, оказывающих экосистемные услуги и поддерживающие экологический баланс и приемлемое качество окружающей среды (предотвращение эрозии, смягчение климата, регулирование водного режима и т.д.).

Классификация природных ресурсов.

Природные ресурсы подразделяются на:

- возобновимые;
- невозобновимые;
- условно возобновимые.

Основное различие между данными категориями природных ресурсов заключается в том, что объекты неживой природы, такие как уголь, нефть, руда — исчерпаемы, так как образуются на протяжении длительного периода времени, значительно превышающего

историческое время. Живая природа является саморегулируемой системой и, если ее использовать разумно, может сама воспроизводиться на протяжении не столь длительного периода и, бесконечно длительное время служить человеку, давая стабильное количество растительной и животной продукции.

Возобновимые природные ресурсы.

К возобновимым относятся биологические ресурсы, основными видами которых являются:

- растительные ресурсы, к которым относятся лес или лесные насаждения, используемые для получения древесины и другой продукции; дикорастущие пищевые, лекарственные и технические растения (грибы, ягоды, орехи, травы и т.д.);
- наземные животные (охотничьи и промысловые животные);
- водные организмы (рыба, морепродукты, морской зверь);
- генетические ресурсы, (генетический материал, получаемый от диких форм животных и растений и используемый в медицине производстве натуральных пестицидов, селекции растений и животных в сельском хозяйстве);
- поверхностные воды.

Невозобновимые природные ресурсы.

К невозобновимым ресурсам относятся полезные ископаемые, которые подразделяются на:

- топливно-энергетическое сырье (нефть, уголь, газ, уран);
- черные, легирующие и тугоплавкие металлы (руды железа, марганца, хрома, никеля, кобальта, вольфрама и др.);
- цветные металлы (руды алюминия, меди, свинца, цинка, ртути и др.);
- благородные металлы (золото, серебро, платиноиды);
- химическое и агрономическое сырье (калийные соли, фосфориты, апатиты и др.);
- техническое сырье (алмазы, асбест, графит и др.), флюсы и огнеупоры, цементное сырье;
- строительные материалы (глина, гравий, песок). Последнюю категорию минеральных ресурсов называют общераспространенными полезными ископаемыми.

Условно возобновимые природные ресурсы.

К условно возобновимым относятся ресурсы почв, иногда отождествляемые с земельными ресурсами, ресурсы подземных вод.

Земля считается условно возобновимым природным ресурсом, поскольку почва, являющаяся основой ее плодородия может самовоспроизводиться, но период ее образования длится сотни и тысячи

Собственно земля, рассматриваемая в качестве поверхности, может быть отнесена к территориальным ресурсам, представляющим собой пространство, обладающее комплексом определенных свойств, рассматриваемых в виде условий жизни и производства и используемое для различного рода деятельности.

Земля, как природное пространство или территория в силу своей ограниченности имеет определенную ценность, зависящую от его наполнения как овеществленными ресурсами и природными объектами, так и свойствами и явлениями. В зависимости от функциональной направленности деятельности человека одно и то же природное пространство может использоваться разными способами. Например, участок леса может использоваться для заготовки древесины, охоты, пастбы скота, отдыха людей. Этот же участок леса может использоваться и в природоохранных целях, если растущий на нем лес защищает водные источники от истощения. Многоцелевой характер использования земли является ее отличительной особенностью.

Основными видами использования земли является застройка, ведение сельского и лесного хозяйства, ведение охотничьего хозяйства, добыча полезных ископаемых, организация отдыха и сохранение природных территорий и экосистем в ненарушенном состоянии.

Объекты оценки стоимости природных ресурсов.

Объектами оценки стоимости природных ресурсов могут выступать:

1. запасы природных ресурсов;
2. природные объекты, находящиеся в собственности, а также различные права, связанные с их использованием (аренда, концессия, право застройки и т.д.);
3. экосистемные услуги и экологические блага (функции, выполняемые природными объектами);
4. экологический ущерб.

Под запасами природных ресурсов понимается их количество, которое при извлечении или добыче может стать товаром или предметом личного потребления. Например — запасы нефти и газа в месторождениях, численность животных в охотничьих угодьях за древесины в лесных насаждениях и т.д.

Под природным объектом понимается определенное пространство, территория или земельный участок со всем, что находится в пределах.

Природные объекты — это совокупность природных ресурсов (тел и сил природы) расположенных в границах определенных земельных участков или участков недр. К ним относятся территории, занятые месторождениями полезных ископаемых, ценными (в том числе и охраняемыми) экосистемами, лесными, охотничьими, сельскохозяйственными и иными угодьями.

Природными объектами являются:

- участки леса;
- месторождения полезных ископаемых и их отдельные участки;
- замкнутые водные объекты;
- рыболовные участки рек, нерестилища;
- рыболовные участки шельфа;
- нелесные естественные экосистемы (участки степи, речных пойм и т.д.);
- болота;
- другие.

Природные объекты как недвижимое имущество.

В России в соответствии с Гражданским кодексом к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и др.

Под это юридическое определение попадают практически все природные объекты, включая месторождения полезных ископаемых и древесную растительность. Земельные участки отнесены к объектам недвижимости, наравне со зданиями, сооружениями, лесами и др.

С экономической точки зрения природный объект — это единый объект недвижимости, с которым обычно имеют дело оценщик, оценивая имущественный комплекс, представленный зданием и земельным участком под ним. В отношении природных объектов роль здания или сооружения, а в терминах оценки недвижимости улучшений, выполняют растительность, например древостой для леса, собственно полезные ископаемые, содержащиеся в месторождении.

С юридической точки зрения, земля с находящимися на ней предметами или вещами, которые нельзя переместить, не повредив их, является сложной вещью, так как образуют совместно с землей единое целое, используемое как одна вещь. Под это юридическое понятие подпадают практически все природные объекты, а именно леса, обособленные водные объекты и др.

1.2. Земельный участок как объект недвижимости

В теории оценки недвижимости для обозначения недвижимости как физического актива, используют термин «земельный участок».

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.

У нас в стране под земельным участком понимается поверхность земли без расположенных на нем зданий и сооружений, а также иных улучшений типа леса или многолетних насаждений. Исключение делается только почвенному слою, который с теоретической точки зрения как самостоятельный природный объект, также может рассматриваться в качестве объекта недвижимости. В Земельном кодексе Российской Федерации приводится следующее определение земельного участка.

Земельный участок — это часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Это означает, что согласно действующему законодательству, оценивая любой земельный участок, мы должны оценивать поверхность без находящихся на нем улучшений, то есть выделять земельную составляющую из стоимости единого объекта недвижимости.

Отличительные особенности земельных участков от других объектов оценки:

1. Земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости.

2. При оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли.

3. 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.

4. 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.

1.3. Рента – как основной компонент оценки земельного капитала

Рентный доход является частью прибавочного продукта, дополнительной прибыли. Она сложна по своей внутренней структуре (см. рисунок 1).

Первая ее составная часть формируется абсолютной рентой. Она порождена монопольным правом на природный ресурс как объект, на соблюдение всех юридических процедур и поддержание права собственности, в том числе и издержками хозяйственно-психологическими, а также на налоговые платежи.

Вторая ее составная часть формируется дифференциальной рентой, которая так называется потому, что ее величины различны на земельных участках (лучших, средних), отличающихся по

местоположению и качественному состоянию. На худших участках фиксируется лишь абсолютная рента. А на лучших и средних, к ней добавляется дифференциальная рента первого вида.

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.

Монопольная рента складывается там, где уникальные условия: курортно-оздоровительные, для выращивания особых сортов винограда, фруктов и т.д.

Три вида рентных доходов, переплетаясь в определенных условиях, друг от друга бухгалтерски не отделимы. Они не отделимы и от прибыли в том случае, когда землевладелец (собственник) и хозяйствующий субъект представлены в одном лице. Если субъекты разные, то рента выступает, как правило, в форме арендной платы, точнее ее части, хотя часть дифференцированной ренты II может остаться и у арендатора.

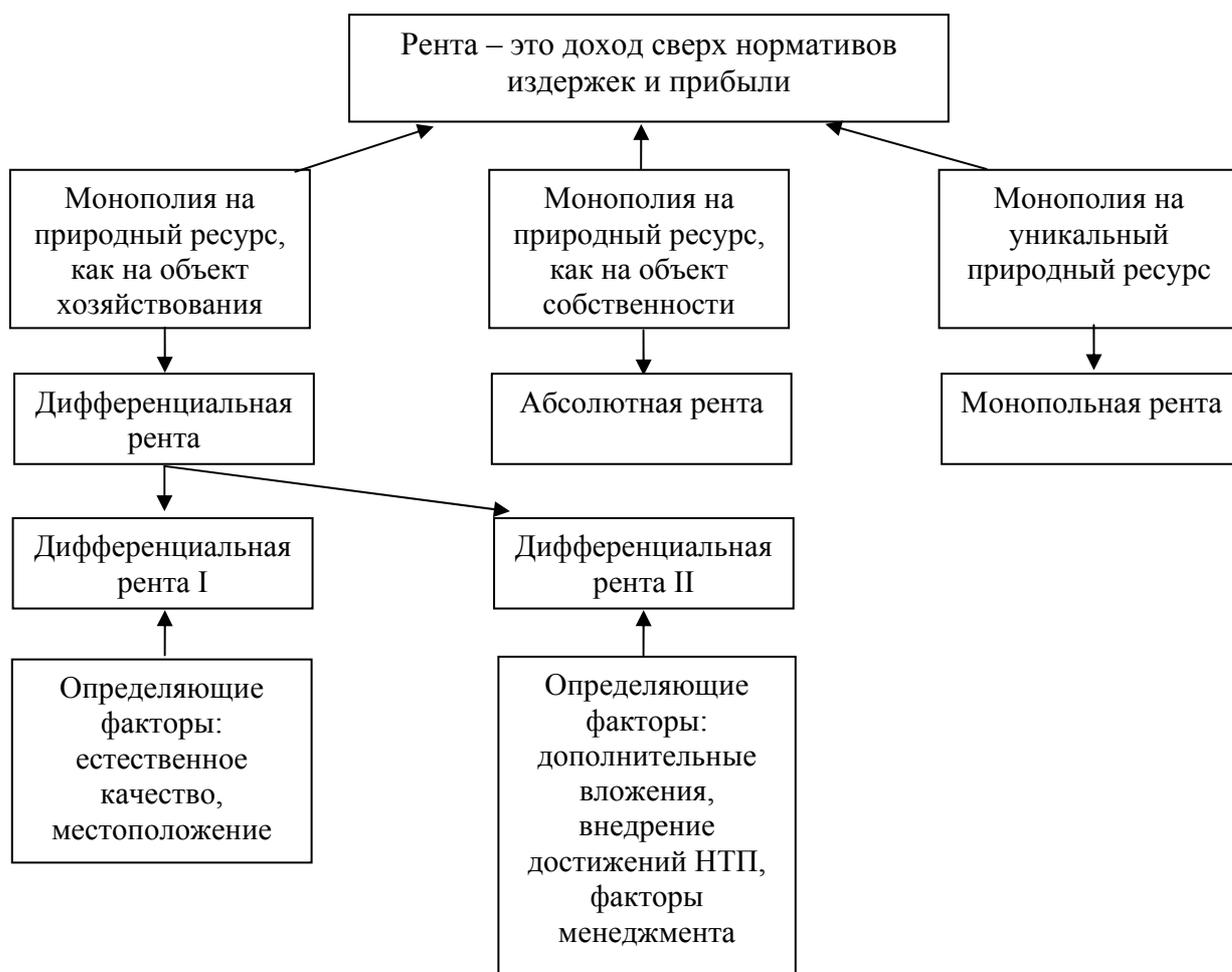


Рисунок 1. Структура рентных факторов в земельных отношениях



Рисунок 2. Факторы, предопределяющие ренту с земельных участков и дифференциацию ставок земельного налога

1.4. Отрицательная стоимость земли

Считается, что земля является физическим активом, который не подвержен износу¹. Иначе говоря, земля в процессе своей экономической жизни не теряет свою стоимость. Отсюда делается вывод, что земельный участок следует рассматривать как бесконечный неистощимый источник дохода, стоимость которого со временем может только возрастать.

Это верно, если рассматривать землю в качестве пространства, которое со временем не исчезает. Но в процессе эксплуатации природных объектов их полезные свойства могут быть потеряны вследствие разрушения или истощения природного ресурса — почвы, запасов полезных ископаемых, сведения леса без его дальнейшего восстановления, перевылова рыбы и т.д. Земельный участок (почва, грунт) может быть подвержен различным негативным экологическим воздействиям, которые могут привести к полной утрате его полезных свойств, например в случае химического или радиоактивного загрязнения или деградации почвенного слоя в результате неправильного хозяйствования.

В результате такого воздействия стоимость может принять отрицательную величину. Отрицательная стоимость земли может появиться на участках, подвергшихся деградации, химическому и радиоактивному загрязнению, участках, подвергающихся береговой эрозии.

Она также появляется в тех случаях, когда платежи за землю превышают приносимый ею доход.

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 аренды;
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.

Для учета возможности истощения такого актива как земля в Европейских стандартах оценки введены специальные термины: истощаемые активы и экологическое устаревание.

¹ Согласно МСО износом называется уменьшение стоимости с течением времени под действием различных факторов.

Истощаемые активы — это такой класс активов (например, месторождения полезных ископаемых, свалки отходов и кладбища), которые имеют определенный срок службы вследствие того, что при их использовании происходит исчерпание природного ресурса или его полезных свойств до такой степени, что они больше не могут использоваться экономически для существующей или предполагаемой цели и поэтому постепенно исчерпывают свою стоимость (стоимость остающейся земли или месторождения).

Экологическое устаревание — снижение стоимости из-за необходимости пересмотра существующего использования земли и принятой технологии с точки зрения фактических и разумно предполагаемых местных национальных и наднациональных положений в сфере регулирования природопользования, директивного или планового контроля за окружающей средой и загрязнением и политикой использования отходов.

2. ОСНОВЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

2.1. Общая модель земельного рынка

Рынок земли — средство перераспределения между собственниками экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения, обеспечивающее:

- передачу прав на земельные участки от одного лица к другому;
- установление равновесных цен на землю в различных регионах;
- связь между собственниками недвижимости и покупателями с помощью экономической мотивации.

Рынок земли как саморегулирующаяся система включает такие основные элементы, как: спрос, предложение, цена, менеджмент, маркетинг, инфраструктура и деловые процедуры.

На рынке земли действуют четыре основных группы лиц: продавцы, покупатели, профессиональные участники и различные государственные органы.

Земельным участкам, как и рынку недвижимости в целом, присущи некоторые специфические свойства, в частности: сезонные колебания цен, большая дифференциация цен в зависимости от местоположения, развития инженерной инфраструктуры и экологических условий; сегментация рынка по экономическим возможностям покупателей и др. На рисунке 3 рассматриваются особенности рынка земли.

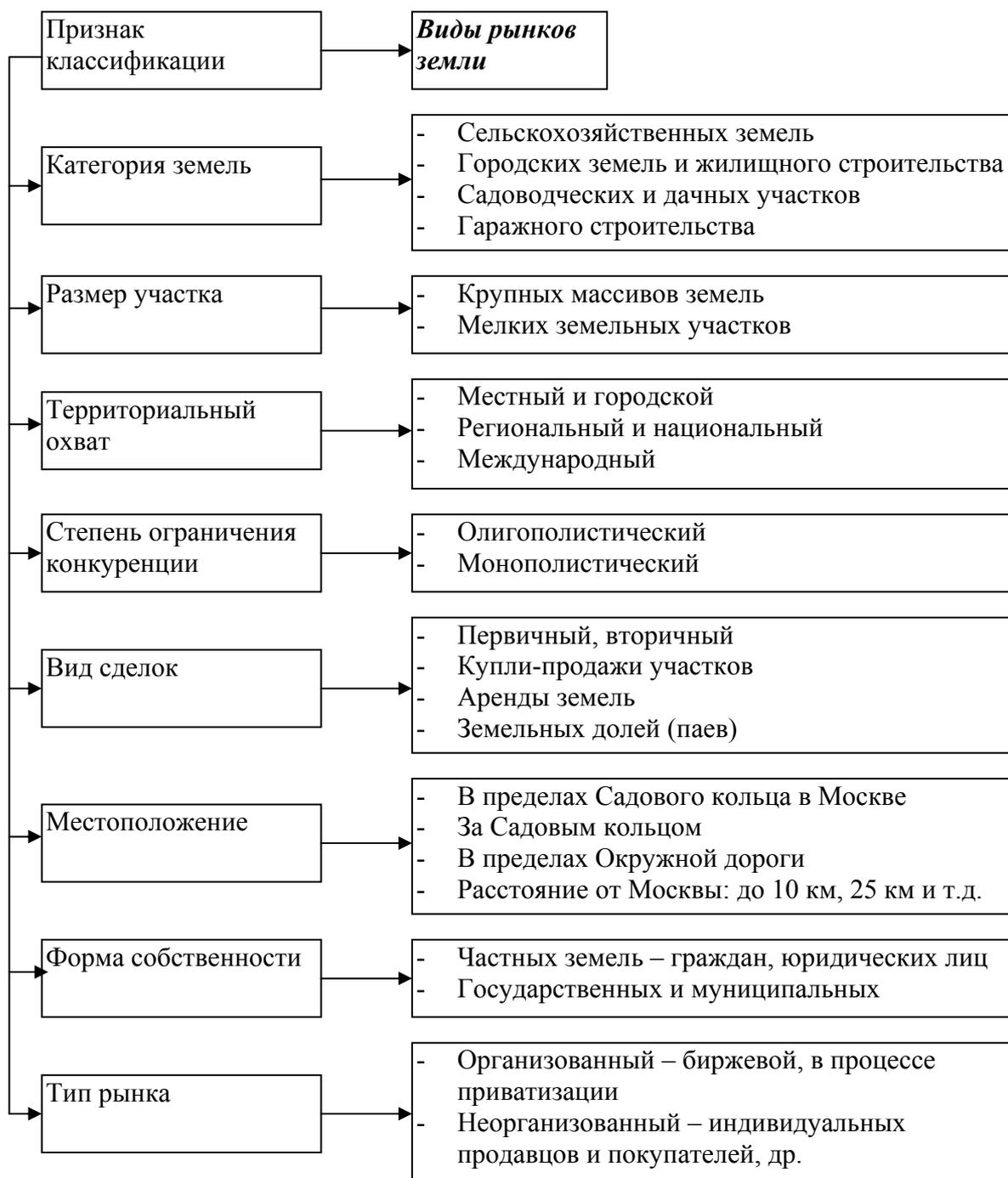


Рисунок 3. Особенности рынка земли

Основные же особенности определяются спецификой самого товара – земли. Многофункциональное назначение земли еще более усложняет рынок недвижимости.

Признаки сегментирования рынка земли.

Сегментирование рынка – это один из важнейших инструментов маркетинга. От того, насколько правильно выбран сегмент рынка, во многом зависит успех в конкурентной борьбе. Существует целый ряд критериев и признаков, по которым можно проводить сегментирование рынка земли.

Объектами сегментирования являются покупатели, сам товар – земля и участники рынка – коммерческие организации и предприниматели.

Признак сегментирования – это фактор, по которому осуществляется выделение сегментов рынка.

В зависимости от целей сегментирования в качестве признаков могут быть использованы факторы, характеризующие покупательное поведение физических и юридических лиц, параметры земельных участков, экономические показатели коммерческих организаций. В настоящее время риелторские фирмы используют множественную сегментацию, т. е. сегментирование по нескольким признакам одновременно (многофакторная модель сегментирования).

Сегментирование рынка по категории покупателей проводится в основном по четырем признакам: демографическому, психологическому, географическому и поведенческому. Каждый из этих признаков используется при анализе рынка не сам по себе, а в определенной комбинации с другими, чтобы точнее определить, чьи и какие потребности удовлетворяет тот или иной тип земельных участков.

Критерий сегментирования – это фактор, по которому оценивается обоснованность выбора того или иного сегмента рынка. Наиболее распространены следующие критерии: количественные параметры сегмента, существенность, прибыльность, совместимость сегмента с рынком основных конкурентов, эффективность работы на выбранный сегмент, защищенность выбранного сегмента от конкурентов.

Сегментирование рынка **по товару** – по земле, позволяющей выявить, какие именно параметры того или иного участка могут быть привлекательными для покупателей. При этом применяют такие характеристики земель, как их качество, удаленность от промышленных центров (в Москве – от МКАД), размер участков, инвестиционная привлекательность, престижность и другие.

2.2. Основные элементы земельных отношений

Земельные отношения включают в себя следующие важнейшие элементы:

- формы собственности на землю (частная, государственная, муниципальная, общинная и т. п.);
- отношения хозяйственного использования земли;
- формы управления земельными ресурсами (система политических, социально-экономических, правовых и административных мер, направленных на организацию их использования);
- способы и методы регулирования земельных отношений.

Рассмотрим перечисленные аспекты земельных отношений подробнее.

Собственность в самом общем смысле выражает присвоение тех или иных благ и является чрезвычайно сложным понятием. Экономические науки рассматривают ее в связи с реальным присвоением и хозяйственным использованием имущества (прежде всего средств производства). Юриспруденция устанавливает правовые характеристики такого присвоения, его отражение в законах, принимаемых государственной властью, обязательных для исполнения всеми гражданами.

Собственники земли далеко не всегда являются производителями сельскохозяйственной продукции; они могут передавать землю другим лицам. Так возникают отношения хозяйственного использования (например, арендные отношения).

Отношения собственности и хозяйственного использования формируют противоречивые экономические интересы, приводящие к конфликтам между групповыми и общественными целями. Поэтому необходимы правовые механизмы управления земельными ресурсами со стороны государства, а также разработка методов экономического регулирования земельных отношений.

Государственное регулирование земельных отношений направлено на организацию рационального использования и охрану земель, путем установления определенных правил и норм владения, пользования, распоряжения земельными ресурсами страны и отдельными их частями в целях укрепления и развития экономики страны в интересах своего народа (приложение 1).

Земельные отношения складываются под влиянием множества факторов, имеющих достаточно сложный состав, структуру, соподчинение и механизм совокупного воздействия. Важное значение при этом имеют историческая преемственность, соответствие земельных отношений социально-экономическим основам общества, необходимость обеспечить финансовую устойчивость экономики, инвестиционную активность отраслей и регионов и т. д.

Существенную роль играют также политические и социально-психологические факторы. К первым из них относятся политические решения и правовые нормы, способы их осуществления и контроля за реализацией, состояние и способность к функционированию пирамиды исполнительной власти, активность и социальная направленность деятельности партий и общественно-политических движений. Вторые включают механизмы мотивации, психологические установки и ориентации конкретных лиц в соответствии с их социальными характеристиками, семейным положением, уровнем жизни, профессионально-образовательным статусом и т. п.

В результате исторического развития любого общества постепенно складывается определенная иерархия субъектов земельных отношений,

к которым относятся физические лица (индивидуумы), их сообщества (общины), деловые организации (юридические лица) и государство, их объединяющее, представляющее и защищающее их интересы, многообразные и часто противоречивые.

Субъектами земельных правоотношений называются лица, наделенные земельными правами и несущие обязанности, предусмотренные земельным законодательством.

Круг субъектов земельных правоотношений в одном и том же государстве может меняться. Так, в России с ликвидацией монополии государственной собственности на землю, появлением многообразных форм земельной собственности и хозяйственного использования земель он резко расширился.

Российская Федерация, ее субъекты, города федерального значения, автономные области, автономные округа являются субъектами правоотношений государственной собственности на землю. При этом следует учитывать, что, будучи субъектом федеральной собственности, Российская Федерация вместе с тем является субъектом права территориального верховенства и носителем государственного суверенитета. Согласно Конституции РФ суверенитет России распространяется на всю ее территорию, ее Конституция и федеральные законы имеют здесь верховенство.

Административно-территориальные единицы, не являющиеся субъектами Федерации, — районы, города, поселки городского типа, сельские населенные пункты — обладают правами муниципальной собственности на землю, находящуюся в пределах их границ (черты населенных пунктов).

В отличие от субъектов правоотношений государственной и муниципальной собственности на землю все иные субъекты земельных правоотношений — органы государственной власти и местного самоуправления, граждане и юридические лица — выступают участниками таких видов отношений, как управление землей и ее использование, охрана земельных прав; граждане и юридические лица, кроме того, являются субъектами правоотношений частной и общей (долевой и совместной) собственности на землю.

Органы государственной власти и местного самоуправления выполняют в пределах, указанных в законе, определенные функции по управлению землей. Охрану земельных прав осуществляют государственные правоохранительные органы — суды общего назначения, прокуратура, арбитражный суд.

Следует различать понятия объект и субъект земельных отношений. *Объектом земельных отношений является:*²

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;

² Земельный кодекс Российской Федерации, ст. 6.

3) части земельных участков.

Будучи всеобщим условием и средством труда, земля является общим объектом всех земельных правоотношений. Однако в зависимости от вида этих отношений понятие земли как объекта может быть различным. Так, если речь идет об участках, для которых установлен определенный правовой режим, непосредственным объектом процессуальных действий могут быть данные кадастра и мониторинга земель, решение компетентного органа о предоставлении земельного участка и т. д.

Круг объектов земельных правоотношений в сфере государственной и муниципальной собственности определяется законодательством. Так, объекты земельных правоотношений федеральной собственности определены Указом Президента РФ «О федеральных природных ресурсах». К ним относятся земельные участки, предоставленные для обеспечения нужд обороны и безопасности страны, охраны государственных границ, осуществления других функций, отнесенных к ведению органов государственной власти; земельные участки, занятые объектами, находящимися в федеральной собственности, а также участки особо охраняемых природных территорий федерального значения.

К объектам земельных правоотношений государственной собственности субъектов Российской Федерации относятся земли, находящиеся в пределах их административно-территориальных границ, за исключением земель, составляющих федеральную, муниципальную, частную или иную форму собственности на землю. Соответственно объектами муниципальной собственности являются земли, находящиеся в границах административных районов, населенных пунктов, кроме земель, составляющих государственную, частную, общую собственность. Объектами земельных правоотношений частной и общей собственности выступают индивидуальные обособленные в натуре и юридически закрепленные земельные участки, предоставленные (приобретенные) в собственность в установленном порядке гражданам и юридическим лицам, а также земельные акции и земельные доли (паи) членов коллективов сельскохозяйственных предприятий, которым земля принадлежит на праве общей долевой собственности.

В сфере государственного управления землями объект земельных правоотношений находится в зависимости от компетенции органа управления землей и вида управленческой функции. Это может быть весь земельный фонд (ведение мониторинга земель, государственного земельного кадастра), земля в пределах определенных административно-территориальных границ (предоставление и изъятие земель, планировка земель населенного пункта), отдельный земельный участок (внутрихозяйственное землеустройство).

Индивидуально обособленный в установленном порядке земельный участок независимо от правовых оснований его

предоставления (в собственность, землепользование, аренду) составляет объект земельных отношений в области использования земли. При этом он не перестает быть одновременно объектом права собственности на землю соответствующего вида.

Кроме того, помимо земельных участков и прав на них, к объектам земельных правоотношений относятся также прочно связанные с земельными участками объекты (водоемы, лес, многолетние насаждения, здания, строения, сооружения и др.), перемещение которых невозможно без нанесения несоразмерного ущерба их назначению и состоянию. Поэтому эти объекты находятся вместе с земельными участками в нераздельном обороте, если иное не предусмотрено законом.

В правоохранных земельных правоотношениях объектами являются установленный законом земельный правовой порядок, права и законные интересы участников земельных правоотношений.

Земельные отношения зависят от решения некоторых базовых вопросов, главный из которых — вопрос о собственности на землю.

Формы земельной собственности и организационно-политические и правовые механизмы, их реализующие, способны либо ускорять, либо замедлять развитие экономики. В зависимости от того, насколько полноценно субъекты собственности реализуют свои права на землю, а также на результаты ее производительного использования, определяется сила мотивов к расширению производства.

Земельная политика каждого государства в конкретный период его развития во многом складывается под влиянием общей социально-экономической политики и выражается в правилах распределения и использования земельного фонда, ограничениях и стимулах в этой области.

В настоящее время получили распространение различные *формы земельной собственности* — частная, общая (совместная), государственная и др. Кроме того, имеются различные формы пользования землей, которые подразделяют на срочные и бессрочные, платные и бесплатные и т. д.

Аренда как форма землепользования представляет собой передачу землевладельцем (арендодателем) арендатору земли на определенных условиях в соответствии с договором. Эти условия могут включать размер арендной платы, ее виды (деньги, продукция и услуги, налоговые и иные платежи за землю, например проценты на вложенный в землю капитал в счет арендной платы) и т. д. Отношения, возникающие в связи с арендой земли, регулируются законодательством Российской Федерации.

Арендатор вправе использовать арендуемый земельный участок только по назначению и не имеет права его продавать, закладывать или отчуждать иным способом. По окончании действия договора все права,

относящиеся к земельному участку, переходят к землевладельцу (арендодателю).

Земельные отношения включают и экономические отношения, возникающие между их субъектами в процессе пользования землей. Так, граждане и юридические лица за участки, предоставленные им в собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование и срочное пользование, уплачивают земельный налог, а за полученные в аренду земельные участки — арендную плату.

Земельный налог устанавливается на основе ренты с учетом плодородия почв, других природных и экономических условий, местоположения земельного участка и не зависит от результатов хозяйственной деятельности землевладельца. Арендная плата за земельные участки определяется договором между владельцем и арендатором.

Граждане, имеющие в собственности, пожизненном наследуемом владении, бессрочном (постоянном) пользовании земельные участки, суммарная площадь которых превышает предельные размеры, установленные земельным законодательством, облагаются прогрессивным земельным налогом за часть площади, превышающую предельный размер.

В России актуальным сейчас является вопрос о земельном обороте, включая порядок установления, изменения и прекращения земельных прав и обязанностей. Допускается без изменения целевого назначения купля-продажа земельных участков в собственность гражданам для коллективного и индивидуального садоводства и животноводства, жилищного, гаражного и дачного строительства, личных подсобных хозяйств. Существует определенный порядок наследования, дарения, аренды, субаренды, установления сервитутов и обременения земельных участков.

Субъекты Российской Федерации реализуют возможность определять правовые формы владения землей на своей территории в рамках своих конституционных правомочий. Они также разрешают изменять целевое назначение сельскохозяйственных земель на основе утвержденной градостроительной документации.

Очень важен экологический аспект земельных отношений. Сейчас необходим постоянный учет процессов, происходящих в различных экосистемах и в биосфере в целом; он осуществляется в рамках государственного мониторинга земель.

Платежи за природопользование и загрязнение среды являются пока единственным и к тому же малоэффективным механизмом экономического стимулирования охраны окружающей среды.

2.3. Государственное регулирование земельных отношений

Виды и содержание функции регулирования земельных отношений определяются Конституцией РФ, Земельным кодексом и другими нормативными актами в соответствии с экономическими, социальными и специальными требованиями к организации использования и охраны земель (приложение 2, 3).

Основными **функциями** государственного регулирования владения и пользования земельным фондом являются:

- планирование и прогнозирование использования земель;
- зонирование земель;
- распределение и перераспределение земель;
- ведение государственного земельного кадастра;
- землеустройство и внутрихозяйственная организация землепользования;
- мониторинг земель и контроль за их правильным использованием;
- разрешение земельных споров.³

Государственный мониторинг земель.

Государственный мониторинг земель представляет собой систему наблюдений за состоянием земель. Объектами государственного мониторинга земель являются все земли в Российской Федерации.

Задачами государственного мониторинга земель являются:

- ✓ своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов;
- ✓ информационное обеспечение ведения государственного земельного кадастра, государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами, а также землеустройства;
- ✓ обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

В зависимости от целей наблюдения и наблюдаемой территории государственный мониторинг земель может быть *федеральным, региональным и локальным*. Государственный мониторинг земель осуществляется в соответствии с федеральными, региональными и местными программами.

³ Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России. М.: «Дашков и К», 2005. С. 89.

Землеустройство.

Землеустройство включает в себя мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство), организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства.

Документы, подготовленные в результате проведения землеустройства, используются при ведении государственного земельного кадастра и мониторинга земель.⁴

Изучение состояния земель проводится в целях получения информации об их количественной и качественном состоянии и включает в себя следующие виды работ:

- геодезические и картографические работы;
- почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания;
- оценка качества земель - проводится в целях получения информации о свойствах земли как средства производства в сельском хозяйстве;
- инвентаризация земель – проводится для уточнения или установления местоположения объектов землеустройства, их границ, других характеристик земель.⁵

2.4. Правовое обеспечение оценки стоимости земли и природных ресурсов

Правовое обеспечение оценки стоимости земли включает рассмотрение следующих аспектов:

1. Законодательное регулирование процедуры оценки стоимости земли и природных ресурсов.
2. Имущественные права на землю.
3. Градостроительные и иные ограничения в использовании земли.

Все перечисленные аспекты влияют на процесс проведения оценки и получаемые стоимостные параметры.

⁴ Земельный кодекс Российской Федерации, ст. 68.

⁵ Федеральный закон от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве», ст. 9, 12, 13.

2.4.1. Законодательное регулирование процедуры оценки стоимости земли

У нас в стране законодательное регулирование процедуры оценки находится в начальной стадии своего становления. Принятые нормативные документы устанавливают только самые общие принципы и понятия в сфере оценки стоимости. Как показывает опыт других стран, принятие таких документов в целом оказывает благоприятное действие на развитие института оценочной деятельности и позволяет достичь единства в толковании различных терминов, понятий, методов приемов определения стоимости и, тем самым, избежать спорных и неясных моментов, возникающих при определении стоимости. Страны, не имеющие законодательно закрепленной дефиниции рыночной стоимости, при необходимости пользуются вместо этого положениями национальных профессиональных союзов или международных союзов оценщиков.

В России существует четырехуровневая система нормативных актов, регулирующих вопросы определения стоимости земли:

1. федеральные законы;
2. постановления Правительства Российской Федерации;
3. ведомственные нормативные акты;
4. нормативные акты субъектов Российской Федерации.

К основным документам первого уровня, регламентирующим оценку земли и определяющим сферу применения оценочных показателей, относятся:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.
3. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ.

К документам второго уровня относятся:

1. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519.
2. Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 11 ноября 2002 г. № 808.
3. Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316.

4. Правила взимания и учета платы за перевод лесных земель в нелесные и за изъятие земель лесного фонда, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 29 апреля 2002 г. №278.

5. Постановление Правительства РФ от 15 марта 1997 г. «О порядке определения нормативной цены земли».

6. Положение о порядке возмещения убытков собственникам земли, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства, утвержденное постановлением Совета Министров — Правительства Российской Федерации от 28 января 1993 г. № 77.

К документам третьего уровня относятся нормативные документы министерств и ведомств, уполномоченных осуществлять регулирование оценочной деятельности и проводить оценку земли и иных природных ресурсов. К ним относятся методики, методические рекомендации и положения, устанавливающие порядок или процедуру определения тех или иных стоимостных показателей и их значение.

К таким документам относятся методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, методики государственной кадастровой оценки земель и др.

К нормативным актам субъектов Российской Федерации относятся различные документы, регулирующие процедуры определения тех или иных стоимостных показателей, используемых при оценке земли или имущественных прав, связанных с землей. Например, в Москве такими документами являются «Основные положения кадастровой оценки земель и территориально-экономического зонирования г. Москвы», утвержденные распоряжением Мэра Москвы от 24 июля 2000 г. № 784-РМ, «Методика расчета размера платы за право аренды земельного участка», утвержденная Правительством Москвы 27 июля 2004 г. № 522-ПП и ряд других документов.

2.4.2. Имущественные права на землю как объекты оценки стоимости

С экономической точки зрения объектами оценки стоимости земли являются различные имущественные права на земельный участок. Это положение относится и к другим природным объектам, например месторождениям полезных ископаемых, участкам леса.

Таковыми правами могут являться: полное право собственности, право аренды арендодателя, право аренды арендатора, право субаренды, право собственности и право аренды на землю в составе сложной вещи (единого имущественного комплекса), право собственности и аренды земельной доли, не выделенной в натуре и другие права.

При выделении из стоимости единого имущественного комплекса (застроенный участок) части стоимости, приходящейся на землю, обычно оценивают стоимость, отражающую стоимость полного права собственности на землю. Если земельный участок находится на другом

праве, например в аренде, то величина стоимости земельного участка корректируется.

Оценивая землю, мы всегда оцениваем тот объем прав, которыми мы располагаем, используя тот или иной земельный участок и которые дают нам возможность получать определенные выгоды. Считается, что полное право собственности представляет собой комплекс прав, которые могут быть отделены друг от друга. У нас в стране права на землю и природные ресурсы делятся на две основные группы:

- права, определяющие принадлежность имущества — право собственности;
- права пользования — аренда, концессия и др.

Имущественные права на землю переходят либо вместе с земельным участком, либо как самостоятельные объекты оборота в порядке уступки требования или долга. Только право собственности предполагает возможность в полном объеме и по своему усмотрению осуществлять правомочия владения, пользования и распоряжения земельным участком, но с учетом ограничений, накладываемых государственным регулированием использования земель в целях защиты определенных интересов общества, например, охраны природы, памятников истории и культуры, красивых ландшафтов и т.д. Все иные права на землю предполагают некоторые ограничения в осуществлении этих прав.

По действующему у нас в 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).

К иным видам прав на земельные участки может относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, субаренда, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая собственность.

Возможны и другие права, возникающие в связи с использованием земельного участка.

Гражданским кодексом Российской Федерации к вещным правам на землю наряду с правом собственности относятся: право пожизненного наследуемого владения земельным участком; право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком; сервитуты.

Перечень вещных прав лиц, не являющихся собственниками земельных участков, не является закрытым.

К земельным участкам не применяется предусмотренное гражданским законодательством право хозяйственного ведения имуществом и право оперативного управления имуществом.

Право собственности на землю.

Содержание права собственности заключается в правомочиях владеть, пользоваться и распоряжаться земельным участком.

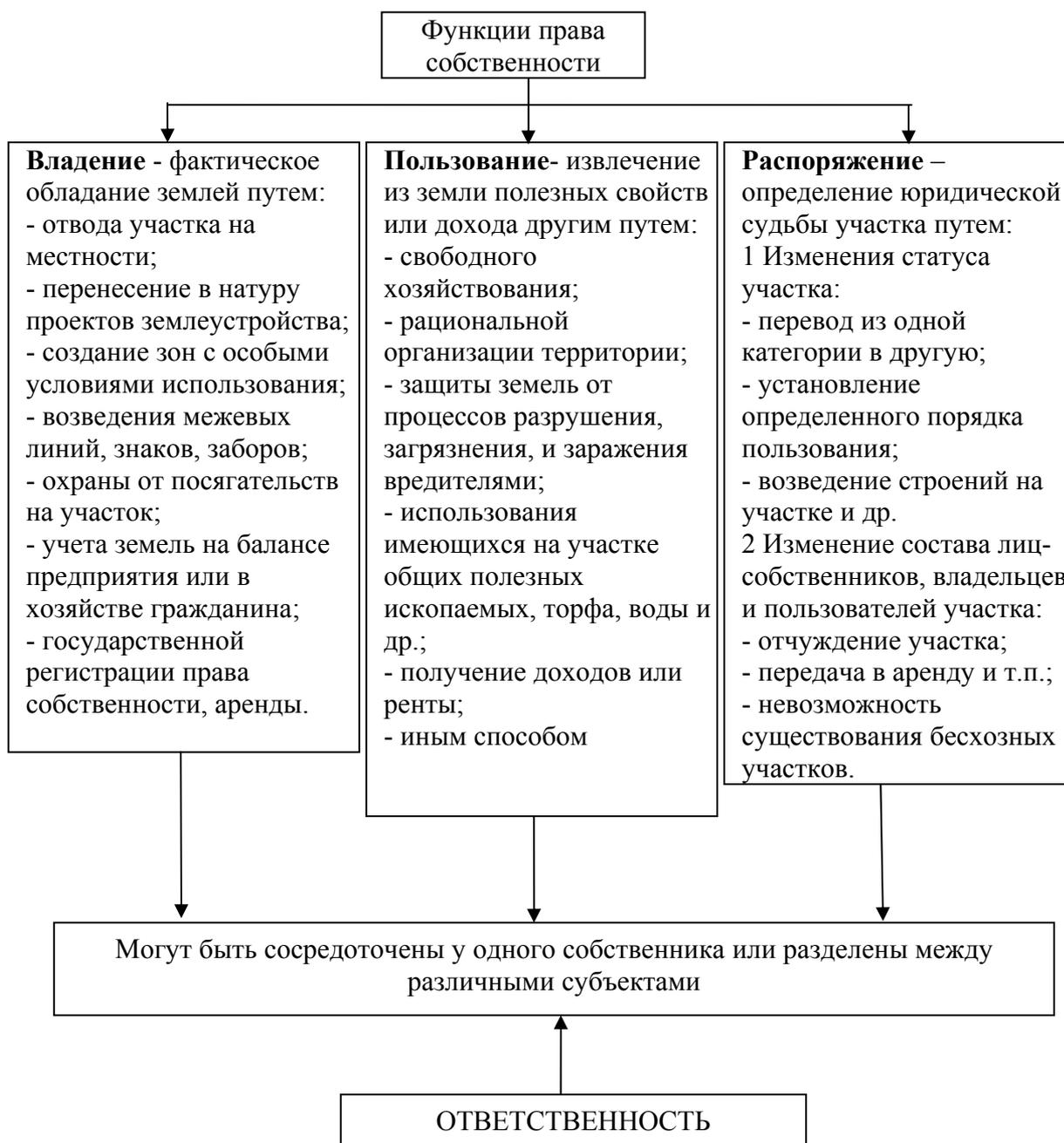


Рисунок 4. Структура права собственности на землю

Владение земельным участком представляет собой обладание им как своим, например, для юридических лиц это возможность числить его на балансе.

Пользование землей — это возможность получать определенные полезности, например, возводить постройки, выращивать сельскохозяйственные культуры и т.д. Собственник земельного участка имеет право для собственных нужд использовать общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды и обособленные водные объекты.

Правомочие распоряжения землей — это возможность для собственника определять юридическую судьбу земельного участка: дарить, продавать, обменивать, завещать, передавать в качестве взноса в уставный капитал, передавать в пользование, владения, отдавать земельный участок в залог и т.д.

Собственник земельного участка вправе по своему усмотрению совершать в отношении его любые действия, не противоречащие закону, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц и не наносящие ущерба окружающей среде.

Все функции собственности на землю подразделяются на **общие** и **специальные**, т.е. свойственные всем земельным отношениям и имеющие специфические особенности в зависимости от категории земель и условий их использования.

К основным **общим правам** собственников земли относится право совершать или не совершать определенные действия в отношении земли. Например, каждый землевладелец имеет право самостоятельно хозяйствовать, отчуждать свой участок, получать компенсации за его изъятие государством, за ограничение прав, ухудшение земель и т.п.

Объем и содержание **специальных прав** и обязанностей определяется целевым назначением земельного участка, особенностями правового статуса собственника.⁶

Возможность использовать земельный участок по своему усмотрению ограничена правовым режимом земель, видом разрешенного использования земли, требованиями градостроительных регламентов, строительными, экологическими, санитарно-гигиеническими и иными правилами и нормами.

Право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения.

Леса являются исключительной собственностью Российской Федерации, но могут быть переданы в собственность субъекта Российской Федерации.

Недра также являются исключительной собственностью Российской Федерации и ее субъектов.

⁶ Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России. М.: «Дашков и К», 2005. С. 31.

Собственник земельного участка вправе по своему усмотрению использовать все, что находится над и под поверхностью земли, если иное не предусмотрено законами о недрах и не нарушает права третьих лиц.

Формы собственности на землю.

Форма собственности – понятие в общем экономическое. Собственность реализуется экономически тогда, когда начинает приносить доход, т.е. в процессе присвоения и отчуждения земли как основного фактора производства и его результатов – дохода.

Существует два основных способа присвоения и отчуждения благ: частный и публичный. Соответственно по признаку субъекта присвоения различают две основные формы собственности: частную и публичную (государственную и муниципальную).

Таким образом, выделяют 4 вида собственности на землю в России - государственная, муниципальная, частная и общая собственность. Государственная собственность разделяется на собственность Российской Федерации и собственность субъектов Российской Федерации. Формы собственности не равны между собой. Это в основном относится к государственной и муниципальной собственности. Земельные участки могут находиться в собственности хозяйственных обществ, товариществ, производственных кооперативов в качестве вклада в уставный капитал их участников и членов.

Российская Федерация и ее субъекты осуществляют управление находящимися в их собственности земельными участками на равных правах с гражданами и юридическими лицами.

Непосредственно владеют и пользуются такими участками юридические лица и граждане, которым земельные участки, находящиеся в государственной собственности предоставлены в пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду.

Муниципальная собственность не является государственной. Муниципальной собственностью являются территории муниципальных образований — городов, сельских поселений, сельских округов, районов и других территориальных единиц, не находящиеся в частной, общей (долевой, коллективно-долевой), а также государственной собственности.

Однако вопрос о разграничении государственной и муниципальной собственности не решен. Разграничение собственности на землю было начато только после принятия Федерального закона РФ от 17 июля 2001 года «О разграничении государственной собственности на землю».

В частной собственности находятся земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Общей собственностью считается имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц. Общая собственность может быть долевой, когда определяется доля каждого из собственников и совместной, без определения таких долей.

В настоящее время большинство земель сельскохозяйственных организаций находится в коллективно-долевой собственности. Долями в общей собственности на землю, принадлежащими конкретным собственникам, являются земельные доли.

Земельная доля представляет собой рассчитанное в гектарах количество земельной площади, приходящейся на одного члена сельскохозяйственной организации. Земельные доли могут не выделяться в натуре, то есть не отграничиваться, что, по существу и происходит в настоящее время.

Собственник земельной доли может по своему усмотрению продать, подарить, обменять, завещать, отдать в залог, внести в уставный (складочный) капитал юридического лица свою долю, передать в доверительное управление или распорядиться ею иным образом.

Постоянное (бессрочное) пользование земельным участком.

Данное право означает возможность использовать земельный участок (извлекать полезные свойства) без установления конечного срока пользования.

Можно самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение зданий, сооружений и др.

В советский период данное право было единственно возможным правом на землю граждан и юридических лиц. Земельные участки предоставлялись в постоянное (бессрочное) пользование бесплатно.

Бессрочное пользование осуществляется не на основании договора, а на основании решения уполномоченного государственного или муниципального органа. Собственником земли, предоставленной на праве постоянного (бессрочное) пользования, является государство (Российская Федерация или ее субъекты) и муниципалитеты.

По новому Земельному кодексу право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком предоставляется только государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Другие юридические лица, владеющие землей на этом праве, обязаны до 1 января 2006 года переоформить право постоянного (бессрочного) пользования на право аренды, либо выкупить земельный участок в собственность.

При продаже зданий на таком участке данное право также должно быть переоформлено на право аренды или земельный участок должен быть выкуплен.

Гражданам земельные участки на таком праве не предоставляются. Однако право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, возникшее у граждан до введения в действие Земельного кодекса, сохраняется.

Граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками (сдавать в аренду, передавать в безвозмездное срочное пользование). Также не допускается внесение этого права в уставные капиталы коммерческих и некоммерческих организаций.

Землепользователь также ограничен в установлении арендной платы за земельный участок. Если он с согласия собственника (государства, муниципалитета) сдает участок в аренду, то ставки устанавливаются в соответствии с решениями Правительства Российской Федерации.

Пожизненное наследуемое владение земельным участком.

Данным правом могут обладать только граждане. Земельный участок, предоставленный в пожизненное наследуемое владение, остается в государственной и муниципальной собственности. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, приобретенное до введения в действие нового Земельного кодекса, сохраняется. Однако впредь предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения не допускается.

Пожизненное наследуемое владение дает право использовать земельный участок для получения от него каких-либо полезностей. Но оно не позволяет землевладельцам никаких юридических действий кроме передачи по наследству. Участок не может быть сдан в аренду или передан в безвозмездное срочное пользование. Он может быть передан только по наследству. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству.

Граждане, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, имеют право приобрести их в собственность, причем бесплатно. При этом взимание дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

Аренда земельных участков.

Аренда земельных участков осуществляется только на основании договора аренды. Если общие положения о договоре аренды определяются гражданским законодательством, то особенности сдачи в

аренду земельных участков устанавливаются земельным законодательством.

Так, арендатор земли имеет отдельные права по распоряжению земельным участком. Он может сдавать его в субаренду. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка. Собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на чужом земельном участке и на земельном участке находящимся в государственной или муниципальной собственности, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка. Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица — собственники зданий, строений, сооружений.

Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности третьему лицу, в том числе, отдать арендные права в залог или внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ товариществ или паевого взноса в производственный кооператив. Для этого не требуется согласия собственника, также не требуется заключения нового договора аренды.

В аренду также могут сдаваться земельные доли, принадлежащие на праве собственности.

По Земельному кодексу арендатор не может передавать земельные участки в безвозмездное пользование. Это может делать только собственник земельного участка.

Не могут сдаваться в аренду объекты, изъятые из оборота.

Договор аренды может быть заключен на определенный срок и без указания срока.

Для обеспечения гарантий арендаторов, законодательством установлено, что досрочное расторжение договора аренды, заключенного на срок более чем 5 лет, возможно только по решению суда при существенном нарушении договора арендатором.

Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством Российской Федерации.

Арендная плата может устанавливаться в разных формах. Наиболее часто она устанавливается в твердой сумме платежей вносимых периодически или единовременно. Возможна выплата аренды натуральной продукцией или предоставлением определенных услуг. Такая форма оплаты аренды характерна для сельскохозяйственных земель.

Безвозмездное срочное пользование земельными участками.

Безвозмездное срочное пользование отличается от аренды земельных участков тем, что осуществляется бесплатно, а от постоянного (бессрочного пользования) земель временным характером отношений.

На праве безвозмездного срочного пользования обычно предоставляются служебные наделы.

Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

Сервитут — это право одного лица пользоваться в установленном объеме недвижимым имуществом другого лица. Земельный кодекс устанавливает два вида сервитутов — публичный сервитут и частный сервитут.

Частный сервитут заключается в предоставлении собственника и владельца земельного участка права ограниченного пользования соседним участком, например для обеспечения прохода и проезда через соседний участок, прокладки и эксплуатации линий передач связи, обеспечения водоснабжения и других нужд собственника первого участка которые не могут быть реализованы без установления сервитута.

Публичный сервитут представляет собой установленные законодательством ограничения прав на землю. Публичные сервитуты устанавливаются в интересах не отдельного собственника земельного участка, а для обеспечения интересов государства, муниципалитета, или местного населения.

К публичным сервитутам относятся:

- право прохода или проезда через земельный участок;
- право использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- право размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- право проведения дренажных работ на земельном участке;
- право забора воды и водопоя;
- право прогона скота через земельный участок;
- сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- право использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

- право временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- право свободного доступа к прибрежной полосе.

Если публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным актом, то частный сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего земельного участка. Но при этом сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи залога.

И публичный и частный сервитуты могут быть срочными или постоянными.

Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут. Такое же требование соразмерной платы возможно и при установлении публичного сервитута.

Как и все другие права на землю сервитуты подлежат государственной регистрации.

Особенности оборота земель.

Оборот земли — это перераспределение земли между собственниками экономическими методами на основе спроса и предложения.

Оборот обеспечивает передачу прав на земельный участок от одного лица к другому.

Оборот земель имеет свои особенности, связанные с государственным регулированием землепользования.

Выделяются две категории земель по отношению к их возможности вовлекаться в сделки:

- земельные участки, оборот которых разрешен;
- земли, изъятые из оборота;
- земли, частично изъятые из оборота.

Земли, изъятые из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Но для них разрешены сделки с иными вещными правами.

Земли, изъятые из оборота.

К землям, изъятым из оборота, относятся земельные участки, занятые следующими объектами, находящимися в федеральной собственности:

– государственными природными заповедниками и национальными парками;

– зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы Российской Федерации, войска Пограничной службы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы;

– зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;

– объектами организаций федеральной службы безопасности;

– объектами организаций федеральных органов государственной охраны;

– объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;

– объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;

– исправительно-трудовыми учреждениями и лечебно-трудовыми профилакториями соответственно Министерства юстиции Российской Федерации и Министерства внутренних дел Российской Федерации;

– воинскими и гражданскими захоронениями;

– инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации.

Земли с ограниченным оборотом.

Ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности следующие земельные участки:

– в пределах особо охраняемых природных территорий, не находящиеся в федеральной собственности;

– в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

– занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами в составе водного фонда;

– занятые особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;

– предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд;

– в границах закрытых административно-территориальных образований;

– предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и

судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;

- предоставленные для нужд связи;
- занятые объектами космической инфраструктуры;
- расположенные под объектами гидротехнических сооружений;
- предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;

– загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

2.4.3. Регулирование землепользования. Градостроительные и иные ограничения в использовании земли

Принято считать, что оценка рыночной стоимости земли — это оценка прав, которые дают возможность тем или иным способом использовать эту землю и извлекать из нее определенные полезности, а не оценка недвижимости, рассматриваемой как вещь. Поэтому законодательные положения, регулирующие использование земли и устанавливающие различного рода ограничения на способы освоения, включая застройку, и использование находящихся на ней улучшений, существенным образом влияют на стоимость земельных участков.

Для соблюдения баланса интересов при использовании земли обществом в лице государства или местных общин устанавливаются определенные правила землепользования, которые закрепляются соответствующими правовыми нормами; осуществляется государственное и муниципальное регулирование землепользования.

Термин **землепользование** означает пользование землей в установленном обычае или законодательством порядке.

Регулирование землепользования обычно направлено на соблюдение интересов определенного сообщества людей — населения всего государства, местной общины или муниципалитета.

В разных странах существуют разные системы регулирования землепользования. Общим для этих систем является наличие двух типов регулирования. К первому типу регулирования относится выделение неких наиболее ценных с точки зрения общества земель и установления для них особых режимов землепользования, включающих меры как административного, так и экономического воздействия. Ко второму типу регулирования относится регулирование застройки на урбанизированных территориях.

Первый тип земельного регулирования направлен на охрану сельскохозяйственных земель, ценных природных территорий, сохранение ландшафтов, памятников истории и культуры, защиту населения, проживающего на территориях, подверженных воздействию негативных природных факторов. Этот вид регулирования связан с планированием землепользования и принятием правовых актов, выделяющих те или иные категории или типы земель и территорий. Например, в США законом об охране исторических памятников предусмотрено учреждение национального реестра исторических мест, включающего перечень районов, земельных участков, зданий, сооружений и объектов, имеющих важное значение для американской культуры, истории, археологии и истории вообще.

Второй тип регулирования направлен на предупреждение нежелательных видов застройки земельных участков. В его основе лежит метод зонирования, заключающийся в разработке комплексных планов по распределению видов и плотности землепользования, установлении допустимой высоты зданий и сооружений, размеров земельных участков, требований к виду фасадов, зданий и других ограничений, включая подземное и воздушное пространство для предупреждения несовместимых видов землепользования на смежных территориях. Этот метод получил самое широкое развитие в США. В Европе также применяются подобные процедуры регулирования землепользования. Так, например, в Англии застройщик обязан соблюдать не только требования охраны природы, включая сохранение мест обитания животных и растений, внесенных в список редких видов директивами Евросоюза, но также требования к архитектурному стилю строящихся зданий и планировочной структуре застраиваемой территории.

В нашей стране земельным законодательством установлен приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде.

Исходя из этого приоритета, и сформулированы правовые условия пользования землей. Их условно можно разделить на три группы:

- общее государственное регулирование, устанавливаемое нормами земельного права;
- градостроительное регулирование, устанавливаемое местными властями на уровне муниципалитетов, в основном городов;
- регулирование нормами природоохранного, санитарно-эпидемиологического, водного и лесного права.

Общее государственное регулирование.

В основе общего государственного регулирования земель нормами земельного права лежит деление земель на категории, отвечающие их целевому назначению. Это деление служит определению специфических правовых режимов охраны и использования земель каждой категории.

В нашей стране для целей государственного регулирования землепользования все земли в зависимости от их целевого назначения подразделяются на семь категорий, для каждой из которых устанавливается определенный правовой режим и виды разрешенного использования земли.

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.

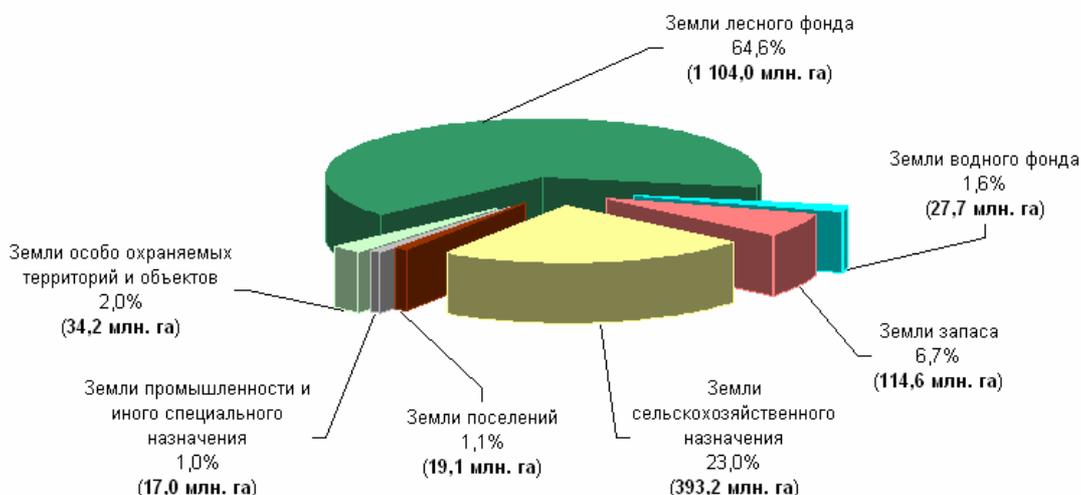


Рисунок 5. Структура земель по категориям (целевому назначению) в Российской Федерации по состоянию на 1 января 2004 г.

Правовой режим земельного участка.

Для установления стоимости оцениваемых прав на земельный участок необходимо рассмотреть понятие "правовой режим земельного участка", который включает целевое назначение, форму собственности и разрешенное использование.

Под *целевым назначением земель* понимаются установленный законодательством порядок, условия и предел эксплуатации земель для конкретных целей в соответствии с их полезностью. Весь земельный фонд Российской Федерации разделен на 7 категорий.

Земли сельскохозяйственного назначения образуют территории, используемые сельскохозяйственными предприятиями, организациями и гражданами для нужд сельскохозяйственного производства.

К землям поселений (городов, поселков и сельских поселений) относятся все земли в пределах черты поселений, находящиеся в ведении городских и сельских администраций. Черта поселений - это внешние границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют эти земли от иных земель. В отличие от других категорий земли, которые представляют, как правило, отдельные объекты, относительно независимые и легко отчуждаемые от иных объектов, земли населенных пунктов со всеми улучшениями - системой инженерных сооружений и коммуникаций, улично-дорожной и транспортной сетью и другими элементами городской инфраструктуры, являются несоизмеримо более сложными объектами для оценки.

К землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения относятся земли, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения их хозяйственной деятельности (производства, строительства, транспортировки и т.п.).

К землям особо охраняемых территорий относятся земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение. Эти земли постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично изъяты из хозяйственного использования и гражданского оборота и для них установлен особый правовой режим.

К землям лесного фонда относятся лесные земли (покрытые лесом, а также земли, не покрытые лесом, вырубки, гари, прогалины и др.) и нелесные земли (болота, дороги и др.), используемые для ведения лесного хозяйства.

В состав земель водного фонда входят территории, занятые водоемами, ледниками, болотами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических, водохозяйственных и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

Земли запаса - это государственные земли, не предоставленные муниципальным органам, гражданам и юридическим лицам в собственность, владение, пользование или аренду, а также земли, выведенные из хозяйственного оборота в результате консервации. Использование земель запаса допускается после перевода их в другую категорию.

Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных *формах собственности* (ст.9 Конституции Российской Федерации).

Земли, находящиеся в собственности Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, являются государственной собственностью. Разграничение государственной собственности на землю на федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 17.07.01 г. N 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю».

В настоящее время граждане Российской Федерации имеют земельные участки на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования, аренды. Юридические лица Российской Федерации могут иметь земельные участки на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования и аренды.

В собственности граждан и юридических лиц могут находиться земельные участки, не изъятые из оборота. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях и на иных установленных особо территориях Российской Федерации (ст.15 Земельного кодекса).

Право собственности граждан и юридических лиц на земельные участки включает право владеть, пользоваться и распоряжаться ими с соблюдением ограничений и иных условий, установленных законом и договорами. Данное право закреплено в Конституции Российской Федерации (часть 2 ст.36), в ГК РФ (п.3 ст.129, п.3 ст.209).

Наряду с правом собственности на рынке земли необходимо различать три вида ограниченных вещных прав на нее, в частности право пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и сервитуты.

Землевладелец участка на праве пожизненного наследуемого владения обладает правом владения, пользования и ограниченным распоряжением, т.е. может передать свое право по наследству (п.1 ст.266 ГК РФ), а также сдать земельный участок в аренду или безвозмездное срочное пользование. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Земельного кодекса не допускается. Граждане, имеющие земельные участки в пожизненном наследуемом владении, имеют право приобрести их в собственность.

Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком предполагает владение и пользование участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, без установленного срока. В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и

муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Все прочие юридические лица обязаны переоформить право постоянного пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести их в собственность по своему желанию до 1 января 2006 г. Не допускается внесение права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в уставные (складочные) капиталы коммерческих организаций. Гражданам земельные участки в постоянное (бессрочное) пользование не предоставляются. Граждане, имеющие земельные участки на праве постоянного пользования, имеют право приобрести их в собственность.

Право аренды земельного участка означает срочное пользование им за плату на условиях договора аренды. Собственник земельного участка может предоставить арендатору по договору право ограниченного распоряжения участком (безвозмездного срочного пользования, субаренды, залога).

Разрешенное использование земель представляет собой эксплуатацию земельного участка с учетом его целевого назначения, имеющихся ограничений и сервитутов.

Типичными ограничениями являются:

- запрет на изменение целевого назначения земельного участка;
- запрещение способов использования земельного участка, которые ведут к ухудшению окружающей природной среды, деградации земли и снижению плодородия почв;
- требования к плотности, высоте и глубине застройки в соответствии с градостроительной документацией и строительными нормами и правилами;
- запрет на размещение коммунально-бытовых, промышленных и иных зданий, строений и сооружений в пределах соответствующей зоны или земельного участка и другие ограничения, установленные актами исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления или решениями суда.

Сервитут - это ограниченное вещное право на недвижимое имущество, заключающееся в праве одного лица пользоваться полезными сторонами вещи, принадлежащей другому лицу. Нормы, регулирующие отношения по поводу сервитута, содержатся в ст.274-277 ГК РФ, а также в Земельном кодексе.

Градостроительное регулирование.

Градостроительное регулирование землепользования заключается в установлении различных градостроительных требований к землепользованию в городах. Эта процедура имеет общие черты с регулированием застройки методом зонирования в США. Градостроительное регулирование закреплено в нормах Земельного и

Градостроительного кодексов РФ. Оно сводится к проведению зонирования территории поселений и установлению для земельных участков, находящихся в границах той или иной зоны определенных требований по их использованию и застройке. Данные ограничения и требования влияют на выбор наиболее эффективного использования земельного участка, так как оно может быть определено только в рамках установленных градостроительным регулированием норм.

Согласно Земельного кодекса, порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий.

Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны. Процедуру выделения зон обычно называют градостроительным зонированием территории. Так, например, в Москве под градостроительным зонированием понимается установление обязательных требований к функциональному использованию (назначению), застройке и ландшафтной организации территории. Для целей градостроительного зонирования выделяют такие территориальные единицы как планировочный район, квартал и участок территории города.

В городах выделяют территориальные зоны, соответствующие следующим основным видам использования территории: зоны жилой, общественно-деловой и производственной застройки; зоны инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационные зоны; зоны сельскохозяйственного использования и специального назначения; зоны военных объектов и иных видов использования земли.

Но деление территории может быть другим в зависимости от исторических особенностей градостроительного развития и освоения территории.

Зонирование территории утверждаются и изменяются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. Основными нормативными документами, регулирующим использование земли и градостроительный процесс в городах должны стать **правила землепользования и застройки**. Данные правила, а также, разработанные исходя из этих правил градостроительные регламенты, определяют виды разрешенного использования земельного участка, в соответствии с которыми может быть освоен (застроен, использован) каждый земельный участок в городе. **Разрешенное использование** это использование земельного участка в соответствии с обязательными требованиями и ограничениями к состоянию и допустимым изменениям состояния земельного участка и расположенных на нем других объектов недвижимости, установленными на основании градостроительной документации, сервитутов, и других ограничений, вытекающих из законодательства.

Разрешенное использование может включать ограничения высоты и плотности застройки, допустимые изменения функционального использования и параметров земельного участка и расположенных на

нем других объектов недвижимости, сохранение зеленых насаждений, запрещение видов пользования, оказывающих негативное воздействие на здоровье человека, ограничения прав на использование земельного участка и др. Перечень требований, включаемых в разрешенное использование земельного участка, устанавливается вне зависимости от вида прав на данный земельный участок.

Градостроительный регламент — это совокупность установленных правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости в городских и сельских поселениях, других муниципальных образованиях, а также допустимых изменений объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности в пределах каждой зоны.

Земельным кодексом определено, что правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Принцип установления градостроительных регламентов для территориальных зон может быть реализован разными способами. Например, для Москвы градостроительные регламенты (требования к функциональному использованию, высоте и плотности застройки) устанавливаются в Генеральном плане развития города, градостроительных планах развития территорий административных округов, проектах планировки и иных градостроительных документах.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Реализуются градостроительные регламенты через разрешенное использование земельных участков.

Таким образом, основными правовыми характеристиками земельных участков, которые необходимо учитывать при оценке стоимости, являются: принадлежность к землям определенной категории; установленный для них вид разрешенного использования, включая все ограничения и режимы, вытекающие из природоохранного, санитарно-эпидемиологического и иного законодательства.

Данные о градостроительных режимах и документация градостроительного характера должны содержаться в Градостроительном кадастре, где она регистрируется и хранится.

Иные ограничения в использовании земли.

Иные ограничения в использовании земли вытекают из норм земельного, природоохранного, санитарно-эпидемиологического, лесного, водного законодательства, нормативно-правовых актов субъектов Российской Федерации, актов местного самоуправления.

Ограничения устанавливаются в виде особых правовых режимов использования земель всех категорий, а также создания охранных, санитарно-защитных и запретных зон определенных объектов, например, водных источников, курортов, линий электропередач, различных оборонных объектов.

Конкретный состав и содержание ограничений в использовании земель устанавливается в зависимости от назначения территории, получивший особый правовой режим или от параметров режимобразующих объектов, например, промышленных предприятий, дифференцируемых по классу опасности, для установления санитарно-защитной зоны вокруг них. Так, например, санитарно-защитная зона вокруг предприятия 1-го класса опасности составляет 1000 м. В ее границах не допускается жилая застройка.

3. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ

3.1. Государственный земельный кадастр

Важным этапом в развитии и регулирование в современной России земельных отношений, прямо или косвенно имеющих место в любой сфере деятельности людей, является принятие 2 января 2000 г. Федерального закона №28 «О государственном земельном кадастре». В рыночной экономике земельный кадастр определяет в соответствии с Конституцией РФ, земельным и иным законодательством страны информационную основу рационального использования и охраны земель, защиты прав и законных интересов собственников земель и их пользователей, а также выполняет базовую функцию инструмента налоговой политики государства. Поэтому знание основных положений земельного кадастра необходимо не только специалистам и бизнесменам, но и всем гражданам городов и сел, интересы которых он затрагивает существенным образом.

Государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов

недвижимого имущества. В государственный земельный кадастр включается информация о субъектах прав на земельные участки.

Государственный земельный кадастр ведется по единой для Российской Федерации системе. Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки и прочно связанные с ними иные объекты недвижимого имущества.⁷

Государственный кадастровый учет земельных участков – описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономические оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Межевание земельного участка – мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности.⁸

Цель создания и ведения государственного земельного кадастра – информационное обеспечение:

- государственного и муниципального управления земельными ресурсами;
- государственного контроля за использованием и охраной земель;
- мероприятий по сохранению и повышению плодородия земель;
- государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней;
- экономической оценки земель и учета их стоимости;
- установления платы за землю
- иной деятельности, связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками.⁹

Единый государственный реестр земель содержит сведения о существующих и прекративших существование земельных участках.

Моментом возникновения или моментом прекращения существования земельного участка как объекта государственного кадастрового учета в соответствующих границах является дата внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель.¹⁰

Кадастровая оценка производится с помощью системы натуральных и стоимостных показателей по трем основным категориями земель:

- населенных пунктов (поселений);
- сельскохозяйственного назначения по видам угодий;
- лесного фонда.

⁷ Земельный кодекс Российской Федерации, ст. 70.

⁸ Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», ст. 1.

⁹ Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», ст. 4.

¹⁰ Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», ст. 14.

3.2. Кадастровая оценка городской земли

Кадастровая и единичная оценки городских земель проводятся по всем категориям и видам использования городских земель независимо от форм собственности. Заказчиком кадастровой оценки выступают органы местного самоуправления районов, городов, поселков.

Кадастровая оценка городской земли - совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков административно-территориального образования в границах оценочных зон по состоянию на определенную дату. Оценка осуществляется на основе комплексного доходного, сравнительного и затратного подходов, с использованием информации о сделках на рынке земли и иной недвижимости, уровне арендной платы и доходности использования земельных участков. В процессе оценки проводится анализ рентообразующих факторов, включая качество и местоположение земельных участков, проведенные на них улучшения, уровень социального и инженерно-транспортного обустройства территории и др.

Рыночная информационная база кадастровой оценки городских земель – массовые данные о продажах земельных участков для индивидуального жилищного строительства, коллективного садоводства и приусадебного хозяйства, а также о продаже и аренде квартир, гаражей, и различных объектов коммерческой недвижимости.

Нормативная информация – это данные земельного, градостроительного и других кадастров, нормативы затрат на строительство, инженерное обустройство территории, а также систему коэффициентов, источниками которых являются органы исполнительной власти, БТИ, земельные комитеты, Государственный фонд имущества, городские строительные организации, Комитет по архитектуре, оценочные и риэлторские фирмы и другие организации.

Объект кадастровой оценки земель городских и сельских поселений – земли в пределах городской (поселковой) черты.

Кадастровая оценка городских земель является массовой оценкой, которая одновременно выполняется на всей территории города и может включать следующие этапы:

1-й этап - подготовительные работы, сбор и обработка исходной рыночной и нормативной информации;

2-й этап - функциональное зонирование территории города;

3-й этап - исчисление стоимостных показателей кадастровой оценки земель;

4-й этап - ценовое зонирование территории города;

5-й этап - оформление результатов кадастровой оценки городских земель (цифровых и графических).

Результатом кадастровой оценки является получение **кадастровой стоимости земли оценочной зоны**, т.е. рыночной стоимости единицы площади типичного для данной зоны земельного участка, установленной по уровню текущих рыночных цен на аналогичные земельные участки.

Показатели кадастровой стоимости не должны превышать уровня рыночных цен или предельных значений базовой стоимости на земельные участки аналогичного целевого использования, устанавливаемых органами власти субъекта федерации по оценочно-территориальным зонам, различным городам и поселкам.

Рассмотрим более детально основные этапы проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов.

Этап I. Подготовительные работы, сбор и обработка исходной рыночной и нормативной информации:

- сбор общих сведений о городе, климате, гидрографии, экологии, инженерно-геологических характеристиках территории;
- определение городской черты в соответствии с генеральным планом развития города;
- классификация земель по землепользователям города, правовому режиму;
- классификация земель по функциональному использованию;
- классификация земель по градостроительной ценности, типам объектов недвижимости и основным видам текущего использования с выделением оценочных микрзон;
- оценка текущего использования и прогноз наиболее эффективных направлений развития земель отдельных оценочных зон с уточнением их границ и площадей;
- определение типичных земельных участков, входящих в состав оценочных зон;
- сбор, проверка достоверности и группировка данных рынка земельных участков по оценочным зонам.

Этап II. Функциональное зонирование территории города, т.е. дифференциация территории городов, поселков, сельских населенных пунктов на отдельные зоны в зависимости от функционального использования земли. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ, утвержденным Федеральным законом от 7 мая 1998 г. № 73, выделяются следующие основные зоны:

- **жилая зона**, включающая жилую застройку многоэтажными домами, домами малой этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками;
- **общественно-деловая зона**, на которой размещаются объекты здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательные, административные, научно-исследовательские учреждения, центры деловой, финансовой и общественной активности;

• **производственная зона**, состоящая из земель, занятых предприятиями промышленности, энергетики, складами, базами, объектами коммунального хозяйства, а также земель других землепользователей сферы производства;

• **зона инженерной и транспортной инфраструктуры**, на которой функционируют сооружения и коммуникации железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, а также связи;

• **сельскохозяйственная зона**, занятая пашнями, садами, виноградниками, огородами, сенокосами, пастбищами, а также сельскохозяйственными зданиями и сооружениями;

• **рекреационная зона**, включающая лесные массивы, расположенные на территории города, парки, пляжи и иные места отдыха населения;

• **прочие зоны**, объединяющие другие категории и виды использования земель, не вошедшие в вышеуказанные зоны, например зоны военных объектов, специального назначения (кладбища, свалки и т.п.), земли запаса и др.

Территории выделенных функциональных зон в зависимости от их использования и расположенных на них объектов недвижимости могут разделяться на **отдельные оценочные микрзоны**.

Например, на землях жилой застройки, занимающих, как правило, значительную часть территории поселения, выделяются в отдельные оценочные микрзоны земли, застроенные жилыми одготипными домами:

- малоэтажной жилой застройки с приусадебными земельными участками;
- малоэтажной жилой застройки без приусадебных земельных участков;
- многоэтажной секционной застройки (3-5 этажей);
- многоэтажной секционной застройки (6-9 этажей);
- многоэтажной секционной застройки (10 - 12 этажей) и т.д.

Земельные участки с малоэтажными благоустроенными или не полностью благоустроенными жилыми домами подразделяют на следующие виды объектов недвижимости: земельные участки с жилыми кирпичными, рублеными, щитовыми, панельными и другими домами.

Земельные участки с жилыми многоэтажными домами подразделяют на оценочные микрзоны по видам объектов недвижимости, т.е. участки с многоквартирными пятиэтажными домами, панельными, кирпичными, элитными домами-новостройками и т.д.

В качестве границ оценочных зон могут использоваться:

- естественные рубежи (ярко выраженные элементы рельефа - реки, озера, овраги, обрывы и т.п.);

- границы крупных инженерных сооружений (железные дороги, эстакады, трубопроводы, насыпи, мосты и т.п.);
- улицы, площади, проезды;
- границы (заборы) предприятий и объектов производственного и непромышленного назначения;
- границы лесных, сельскохозяйственных и иных угодий.

На территории оценочных зон устанавливаются параметры типичных земельных участков по общей площади, площади застройки, уровню инженерного обустройства и местоположению относительно границ кварталов, автомагистралей, улиц.

Этап III. Расчет кадастровой стоимости земель в каждой оценочной зоне проводится как усредненная величина по конкретному виду использования или как максимальное значение из возможных видов использования. Основными методами обработки исходной рыночной информации являются регрессионный корреляционный анализ и статистический метод группировок.

Рыночные цены в расчете на единицу площади земли типичных земельных участков устанавливаются:

- по незастроенным земельным участкам на основе статистического анализа рыночных цен и затрат на освоение земли;
- по земельным участкам, застроенным объектами недвижимости, с применением метода изъятия затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры.

В зависимости от реальной ситуации на рынке недвижимости для оценки применяются и другие методы массовой оценки недвижимости.

Если оценочная стоимость земли в пределах одной оценочной зоны для различных видов использования существенно различается, то выделяются оценочные микрзоны.

Этап IV. Ценовое зонирование территории города, т.е. полученные стоимостные значения земельных участков наносятся на кадастровую карту города для ценового зонирования территории города, а именно формирования на основе полученных показателей кадастровой стоимости отдельных оценочных зон.

Оценочная зона – часть земель административно-территориального образования, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению к кадастровой стоимости типичных земельных участков. Оценочные микрзоны, близкие по значению к кадастровой стоимости земли, объединяются в оценочные зоны. При этом одна оценочная зона может быть представлена несколькими локальными участками на территории города.

Объединение отдельных микрзон в оценочные зоны осуществляется на основе соблюдения следующих принципов:

- близость значений показателей кадастровой стоимости земельных участков;
- территориальное единство расположения микрзон;
- общность инженерной инфраструктуры, однородность положительного или отрицательного воздействия граничащих с микрзонами крупных инженерных сооружений или объектов.

Количество оценочных зон зависит от диапазона оценочных стоимостей земельных участков микрзон. Как показывает практика оценки кадастровой стоимости земель в городах с устойчивым рынком недвижимости, количество выделяемых оценочных зон зависит от численности жителей населенного пункта.

При расчете показателей кадастровой стоимости земли для каждой городской зоны учитывается влияние определенных групп факторов. Например, для жилой и общественно-деловой зон первостепенное значение имеют следующие группы факторов:

- 1) транспортная доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- 2) обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройство территории;
- 3) уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения;
- 4) историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
- 5) состояние окружающей среды, санитарные условия;
- 6) инженерно-геологические условия строительства;
- 7) рекреационная ценность территории;
- 8) престижность территории.

Для производственной зоны и зоны инженерной и транспортной инфраструктур большое значение имеют следующие факторы:

- 1) уровень развития производственной инфраструктуры, наличие транспортных путей, удаленность от основных транспортных магистралей;
- 2) условия обеспечения трудовыми ресурсами и удаленность от жилых массивов;
- 3) градостроительные условия и ограничения, обусловленные зонированием, разрешенным использованием земельных участков и т.п.

Учет данных факторов осуществляется с использованием коэффициентов, величина которых определяется на основе статистического и причинно-следственного анализа рыночных данных,

утвержденных нормативов по градостроительству, опроса и экспертных оценок специалистов.

В заключение проводится логический и сравнительный анализ полученных результатов. Логический анализ состоит в том, что кадастровая стоимость земли, как правило, должна снижаться от центра к периферийным районам города. При отклонении от этой тенденции устанавливаются причины сложившегося положения.

Сравнительный анализ производится путем установления зависимости между кадастровой стоимостью земли по каждой оценочной зоне города и рыночными ценами продаж земельных участков и объектов недвижимости.

Этап V. Оформление результатов кадастровой оценки, т.е. результаты проведенной кадастровой оценки обобщаются в отчете и предоставляются на утверждение органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Органы местного самоуправления публикуют результаты кадастровой стоимости земель по ценовым зонам в открытой печати с рекомендациями по дальнейшему использованию этих данных. После обсуждения опубликованных результатов кадастровой оценки они утверждаются и вносятся в Государственный земельный кадастр. Внесенные в Государственный земельный кадастр значения кадастровой стоимости земельного участка не подлежат изменению в течение года.

Результаты кадастровой оценки городских земель как составной части комплексной программы кадастровой оценки недвижимости могут использоваться для следующих целей:

- создания государственной автоматизированной системы земельного кадастра;
- формирования налогооблагаемой базы земель поселений;
- уточнения схемы территориально-экономического зонирования;
- установления ставок арендной платы за муниципальные земли;
- определения стартовых цен продажи прав собственности или долго срочной аренды на конкурсах и аукционах;
- определения величины компенсационных выплат при изъятии земель для муниципальных нужд;
- обоснования наиболее рациональных и перспективных направлений городской застройки;
- информирования органов муниципальной власти и оказания платных услуг различным субъектам земельного рынка;
- создания фондового рынка земельных бумаг и ипотеки.

Рыночная оценка единичных земельных участков городских земель основывается на их кадастровой стоимости и предполагает проведение специфического рыночного анализа для каждого конкретного участка. Она учитывает целевое использование земельного участка, конъюнктуру рынка, количественные характеристики

оцениваемой земли. Сложность рыночной оценки во многом обусловлена уникальным, присущим только оцениваемому участку местоположением, а также необходимостью установления и учета ценообразующих факторов для каждого конкретного вида использования земель.

Оценочная стоимость единичного земельного участка населенного пункта – это кадастровая стоимость земли оценочной зоны с поправкой на его отличия от типичного участка, оказывающие ценообразующее влияние на величину рыночной стоимости. Данная величина характеризует стоимость земельного участка в системе оценочного зонирования территории поселения с учетом сложившегося спроса и предложения на земли данного вида использования и качественно-количественных характеристик земельного участка.

Оценка рыночной стоимости единичного земельного участка внутри конкретной оценочной зоны предполагает уточнение коэффициентов градостроительной ценности, применяемых к данному участку на основе установления и детального учета всех рентообразующих факторов, а также факторов локальной неоднородности территории города.

Основанием для определения рыночной стоимости единичного земельного участка является договор, заключаемый оценщиком с заказчиком оценки.

3.3. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель

Кадастровая оценка сельскохозяйственных и лесных земель проводится по единой методике в целях обеспечения сопоставимости результатов оценки на территории Российской Федерации и унификации методологических подходов оценки различных категорий земель. Вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель необходима для обоснования земельного налога, арендной платы и иных целей, установленных законом.

Объектом оценки выступают сельскохозяйственные угодья в границах субъектов РФ, административных районов, землевладений (землепользования) юридических и физических лиц.

Под сельскохозяйственным угодьем понимается территория, систематически используемая для определенных целей и обладающая конкретными естественно-историческими свойствами. В составе сельскохозяйственных угодий различают пашню, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища и залежь.

Пашня – сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется под посевы сельскохозяйственных культур, включая посевы многолетних трав, а также чистые пары.

Сенокос – сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется под сенокосение. Различают заболоченные, заливные и суходольные сенокосы.

Пастбище – сельскохозяйственное угодье, которое систематически используется для выпаса животных, а также земельные участки, пригодные для пастбы скота, не используемые под сенокос и не являющиеся залежью.

Залежь - земельный участок, который раньше использовался под пашню и более одного года не используется, в том числе и под пар.

Этапы кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. *На первом* межрегиональном этапе территориальным, органам субъектов РФ представляются кадастровые стоимости 1 га земель сельскохозяйственного назначения и базовые нормативы (оценочная продуктивность и затраты) для проведения оценки внутри субъектов РФ. *Второй этап* – кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в субъектах РФ по административным районам и землевладениям.

Необходимым условием проведения второго этапа государственной кадастровой оценки земель является соответствие средневзвешенной кадастровой стоимости всех земель сельскохозяйственного назначения субъекта федерации величине, полученной в результате проведения первого этапа.

На первом межрегиональном этапе оценки сельскохозяйственных земель были определены следующие базовые показатели: оценочная продуктивность, оценочные затраты, цена производства валовой продукции, расчетный рентный доход и кадастровая стоимость.

Второй этап кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий внутри субъектов РФ проводится на основе базовых оценочных показателей продуктивности и затрат, установленных на первом этапе, которые обеспечивают сопоставимость результатов оценки на всей территории РФ.

При наличии природно-экономической зональности территории субъекта РФ базовые оценочные показатели по продуктивности сельскохозяйственных угодий и затратам на их использование, рассчитанные в среднем по субъекту РФ на первом этапе кадастровой оценки, дифференцируются по земельно-оценочным районам. Исходной информацией для проведения работ являются данные почвенных обследований, материалы IV тура земельно-оценочных работ и внутрихозяйственной оценки земель. Каждый административный район в процессе IV тура земельно-оценочных работ был отнесен к определенной зоне. Оценочные зоны были сформированы по признакам однородности видов почв, технологий возделывания

сельскохозяйственных культур, климатических условий и уровня экономического развития территории.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий предполагает расчет интегральных показателей по плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению для определения на их основе расчетного рентного дохода и кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

Интегральным показателем плодородия почв является балл бонитета (совокупный почвенный балл), который используется для расчета валовой продукции и затрат объекта оценки.

Технологические свойства сельскохозяйственных угодий объектов оценки рассчитываются с учетом энергоемкости почв, рельефа, каменистости, контурности, удаленности полей от хозяйственного центра. Физические значения технологических свойств для конкретного объекта оценки переводятся в баллы и коэффициенты по специальным шкалам. На основе шкал оценки отдельных технологических свойств и зависимости от них затрат вычисляется обобщенный показатель - индекс технологических свойств объектов оценки.

Местоположение объекта оценки характеризуется показателем эквивалентного расстояния, определяемого с учетом удаленности от пунктов реализации сельскохозяйственной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами, а также транспортных условий грузоперевозок.

Расчетный рентный доход с 1 га сельскохозяйственных угодий складывается из двух частей - дифференциального и абсолютного рентного доходов. Дифференциальный рентный доход учитывает плодородие почв, их технологические свойства и местоположение объекта оценки. В случае, если данный доход имеет отрицательное значение, он принимается равным нулю. Величина абсолютного рентного дохода была установлена на первом межрегиональном этапе.

Кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий по объекту оценки внутри субъекта РФ определяется умножением расчетного рентного дохода на срок его капитализации, составляющий 33 года.

3.4. Кадастровая оценка земель лесного фонда

Данная оценка проводится для обоснования платы за землю.

Объект кадастровой оценки - лесные земли, находящиеся в промышленной эксплуатации, т.е. леса второй и третьей групп. Ко второй группе относятся леса ограниченного режима пользования, расположенные в районах с высокой плотностью населения и развитой сетью транспортных путей. Третью группу составляют леса, расположенные в многолесных районах, предназначенные для постоянного использования.

Кадастровая оценка проводится по оценочным зонам, которые выделяются на основе различий по составу древостоя и продуктивности лесов. Границы оценочных зон совпадают с границами субъекта РФ или административных районов, входящих в него.

В качестве основных показателей при кадастровой оценке лесных земель установлены продуктивность спелых лесов (древесный запас), оценочные затраты, оборот главной рубки. При кадастровой оценке не учитывается дополнительная продукция, получаемая с лесных земель, - грибы, ягоды, орехи, лекарственные растения, ресурсы охотничьего хозяйства, а также экологические функции леса.

Кадастровая оценка лесных земель проводится в следующей последовательности. Для каждой оценочной зоны разрабатываются индикационные таблицы базовой продуктивности типов леса (в натуральном выражении) с учетом структуры древостоя. Продуктивность леса характеризуется запасом древесины в спелых насаждениях в возрасте рубки ($\text{м}^3/\text{га}$), а под структурой древостоя понимают показатели долей древесных пород в общем запасе древостоя.

Базовая продуктивность лесных земель в стоимостном выражении определяется как произведение базовой продуктивности в натуральном выражении на средневзвешенную (по структуре породного состава) ставку платы за древесину.

Цена производства древесины в расчете на 1 га лесных земель определяется путем умножения показателя оценочных затрат на норматив рентабельности, установленный в 7%. Оценочные затраты складываются из затрат на посадку, выращивание и охрану леса.

Расчетный рентный доход включает дифференциальный и абсолютный рентный доходы.

Дифференциальный рентный доход с 1 га лесных земель определяется как разность между показателем базовой продуктивности древесины, отпускаемой на корню, и ценой производства этой продукции. Родовой дифференциальный рентный доход рассчитывается путем деления дифференциального рентного дохода на среднее количество лет оборота рубки с учетом структуры основных типов леса. Под оборотом рубки понимается период времени между двумя рубками главного пользования.

Абсолютный рентный доход в расчете на один год установлен в том же размере, что и для сельскохозяйственных земель.

Кадастровая стоимость 1 га лесных земель определяется путем деления показателя расчетного рентного дохода на коэффициент капитализации, установленный в размере 0,02 (2%).

4. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ПРИНЦИПЫ И ПОДХОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

4.1. Назначение оценки рыночной стоимости земли

Оценка земельных участков, прежде всего, необходима для удовлетворения потребностей развивающегося рынка земли. При этом земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться и переходить от одного лица другому в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. В настоящее время в России используются такие виды стоимости земельного участка, как рыночная, инвестиционная, залоговая, страховая, налогооблагаемая.

Краеугольный камень теории оценки - это понятие «рыночная стоимость». В постановлении Правительства Российской Федерации от 6.07.01 г. N 519 «Об утверждении стандартов оценки» дано развернутое определение рыночной стоимости. Инвестиционная стоимость применяется при внесении земельных участков в инвестиционные проекты и привлечении инвесторов, в том числе и зарубежных, залоговая стоимость - при кредитовании под залог земельных участков, страховая стоимость - при страховании объектов недвижимости, в том числе и земельных участков. Налогооблагаемая стоимость используется для целей налогообложения земельных участков.

Оценка рыночной стоимости земли и природных ресурсов может быть использована:

1. в случае вовлечения земельных участков в сделку, в том числе в целях их приватизации, передачи в доверительное управление, либо передачи в аренду;
2. при предоставлении природных ресурсов и объектов в пользование на правах аренды, концессии, на правах соглашения о разделе продукции на торгах;
3. при установлении кадастровой оценки земли;
4. при изъятии (выкупе) земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
5. при реквизиции земель;
6. при определении начальной цены земельного участка на торгах;
7. при подведении итогов конкурсов по продаже прав на земельные участки;
8. при залоге земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;
9. при определении цен продажи земельных участков без процедуры торгов;
10. при определении убытков и потерь, вызванных неправомерными действиями землепользователей;
11. при оценке экологического ущерба;

12. при определении экономической эффективности принимаемых градостроительных решений;
13. при оценке последствий установления ограничений и обременения по использованию земельных участков;
14. при установлении градостроительных регламентов (видов разрешенного использования);
15. в иных случаях, предусмотренных законодательством об оценочной деятельности.

4.2. Особенности земли, как товара

Земля обладает двойственной природой и может рассматриваться как природный ресурс или некая территория, используемая для разных целей, и как объект недвижимости, имущественные права на который могут выступать в качестве товара. Как природный ресурс земля обладает социальной и экономической ценностью, величина которой зависит от тех функций, которые она выполняет. Как товар земля обладает стоимостью, которая также может быть измерена и определена.

По мере углубления рыночных отношений в России земля постепенно становится товаром – объектом хозяйственного оборота. Практически любой участок земли рано или поздно может перейти к новому собственнику и у каждого участка есть своя цена. Как и любой товар, земля имеет **потребительскую** и **рыночную стоимость**. Потребительская стоимость отражает стоимость земли, предназначенной для конкретного пользователя, рыночная – это наиболее вероятная цена продажи участка на открытом и конкурентном рынке.

Товаром являются земельные участки и отдельные права на них. Как товар земля обладает определенной спецификой, обусловленной ее природой.

К особенностям земли как товара относятся: ее ограниченность и невосполнимость, как природного ресурса, долговечность, возможность многофункционального использования, уникальность и невозможность перемещения, то есть недвижимость. Данные особенности являются основными факторами, формирующими стоимость любого земельного участка.

Ограниченность и невосполнимость земли проявляется в том, что земельный участок не может быть создан рукотворно. Вследствие этого предложение земельных участков отличается относительной стабильностью, поскольку количество предлагаемой на рынке земли ограничено самой природой. На рисунке 6 вертикальная линия предложения (П) показывает, что изменение уровня и динамики цен не меняет размера ее предложения. Поэтому цена земли определяется в

основном спросом: когда уровень спроса поднимается от C до C_1 , цена, соответственно, повышается от Π до Π_1 .¹¹

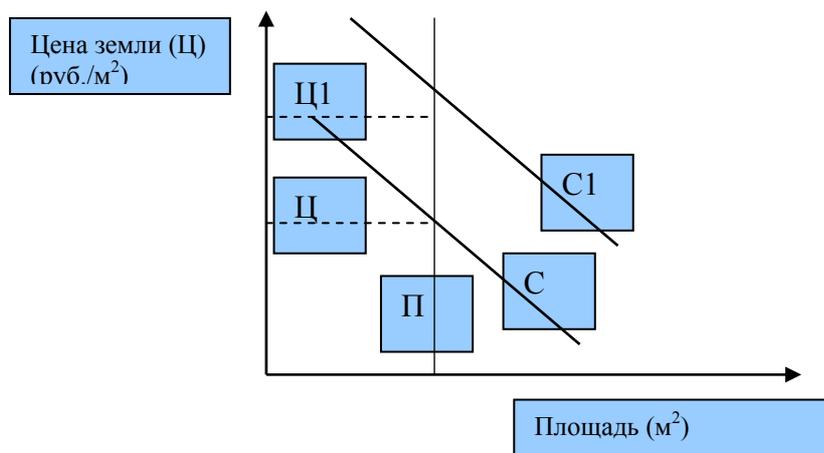


Рисунок 6. Кривая спроса и предложения земли на рынке в краткосрочный период

Долговечность проявляется в том, что земля, как пространство, территория не подвержена физическому старению, не разрушается и не исчезает со временем и может быть использована практически в течение неограниченного количества времени за исключением случаев ее загрязнения, приводящих к невозможности дальнейшего использования, например радиоактивного заражения, истощения почв в результате эрозии, засоления и других подобных явлений. Резкие изменения в количественных характеристиках земли, приводящими к невозможности ее дальнейшего использования бывают связаны с природными катаклизмами или геологическими процессами, протяженность которых выходит за рамки человеческой жизни.

Многофункциональность использования означает, что один и тот же участок может использоваться разными способами в зависимости от тех функций, которые могут выполнять природные объекты, а также от видов землепользования, которые разрешены для данного участка. Возможность многофункционального использования связана со способностью земли производить различные товары и услуги и служить местом различных видов пользования. Использование земли может быть альтернативным, то есть исключаящим другие виды пользования, например застройка, а также многоцелевым, означающим получение доходов более, чем от одного вида пользования.

Пользование, приносящее большие доходы, считается наиболее эффективным.

¹¹ Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России. М.: «Дашков и К», 2005. С. 11.

Уникальность земли как товара проявляется в разном качестве земельных участков, которое определяется различной продуктивностью, связанных с данным земельным участком природных объектов, например почвы или леса; расположением земельного участка, изменить которое нельзя. Последняя особенность самым тесным образом связана с таким свойством земли как ее **недвижимый** в вещественном отношении характер. Земельный участок не может быть перемещен в другое место или заменен другим участком. Благодаря неподвижности земельных участков каждый объект недвижимости обладает уникальным местоположением

Ограниченность в способах использования. Землю нельзя использовать произвольно исключительно по своему усмотрению, а только тем способом, который разрешен правовыми нормами, то есть считается приемлемым для общества. Это связано с тем, что при использовании земли в силу ее ограниченности и двойственного характера, возникает множество конфликтов интересов, как в отношении способов использования, так и в отношении распределения доходов, получаемых от владения и использования земельных участков. Во всех странах существует государственное регулирование землепользования, результатом чего является установление определенных ограничений и запретов, а также мер экономического воздействия на землепользователей, оказывающих сильное влияние на поведение рынка земли и формирование рыночной стоимости земельных участков.

4.3. Основные принципы оценки рыночной стоимости земли

В основе применяемых методов оценки рыночной стоимости лежат принципы формирования стоимости, традиционно называемых оценочными принципами. Данные принципы не подчинены законодательному регулированию, а следуют из определения рыночной стоимости как цены, которую можно достичь «в рамках обычных деловых операций». Они вытекают из рыночных механизмов, господствующих на свободно функционирующем рынке земельных участков. Оценочные принципы позволяют формализовать процедуру оценки по объективным критериям, так как исходят из поведения участников рынка недвижимости и отражают основные факторы, влияющие на формирование рыночной стоимости. Наиболее важными и существенными принципами формирования стоимости земли являются:

- принцип полезности;
- принцип ожидания;
- принцип предложения и спроса;
- принцип замещения;
- принцип остаточной продуктивности;

- принцип зависимости или местоположения;
- принцип наиболее эффективного использования.

Полезность.

Считается, что земля имеет стоимость благодаря ее полезности или способности удовлетворять определенным потребностям конкретных пользователей, например, служить местом для размещения жилого дома или промышленного здания, являться источником получения дохода от производства сельскохозяйственной продукции, заготовки древесины или просто быть местом отдыха. Согласно Международным стандартам оценки стоимость земли устанавливается посредством оценивания ее полезности в терминах юридических, физических, функциональных, экономических и экологических факторов, определяющих ее продуктивность.

Ожидание.

Ожидание означает, что стоимость земли создается на основе наших представлений о будущих выгодах, которые можно будет получить при использовании земельного участка. Стоимость земли определяется представлениями участников рынка о величине и продолжительности будущего потока дохода, создаваемого земельным участком, например дохода от ведения сельского хозяйства, размещения торговых объектов, сдачи в аренду помещений после застройки земельного участка или его последующей перепродажи.

Предложение и спрос.

Также как и на любой товар, на стоимость земли оказывают влияние факторы спроса и предложения. Если спрос на земельные участки в каком-то определенном месте растет, а предложение не увеличивается, то растут и цены. Соответственно если спрос падает, а предложение возрастает, то цены снижаются. Когда спрос и предложение равны и сбалансированы, цены, складывающиеся на землю, обычно отражают ее рыночную стоимость. Однако в отношении земли спрос бывает более изменчив, чем предложение. Это связано с тем, что количество земельных участков, выставляемых на продажу, обычно ограничено, и не может быть увеличено, даже в том случае, когда спрос на них резко возрастает. Земля является ограниченным ресурсом, товаром с неэластичным предложением, уровень цен на который определяется не столько предложением, сколько спросом и финансовыми возможностями покупателей.

Принцип замещения.

Принцип замещения означает, что покупатель не будет платить более высокую цену за земельный участок, если он может купить такой же земельный участок, но по более низкой цене. Действие этого

принципа в отношении земли означает, что рыночная стоимость землю устанавливается по уровню наиболее низких цен на земельные участки аналогичного качества и предложения. На действии этого принципа построено применение метода сравнения продаж.

Принцип остаточной продуктивности.

Принцип остаточной продуктивности означает, что стоимость земли определяется доходом, оставшимся после оплаты привлеченных к земле рабочей силы, капитала и предпринимательских усилий. Доход, приписываемый земле, называется рентой, которая формирует рыночную стоимость земли. Из принципа остаточной продуктивности следует, что рыночная стоимость земли, взятой отдельно, составляет разницу между общей рыночной стоимостью земельного участка с учетом всех улучшений и стоимостью самих улучшений.

Принцип зависимости или местоположения.

Принцип зависимости означает, что стоимость земельного участка зависит от его местоположения и формируется его окружением, теми видами землепользования, которые преобладают в округе и признаются наиболее эффективными видами использования земельных участков, приносящими наибольшие доходы. Принцип зависимости означает, что если текущее использование земельного участка не соответствует преобладающим видам землепользования, оно не может рассматриваться в качестве землепользования, обеспечивающего формирование рыночной стоимости. Местоположение земельного участка является одним из важнейших факторов, оказывающим влияние на его стоимость. Через местоположение земельного участка можно учесть влияние большого количества других ценообразующих факторов, связанных с правовыми, физическими, экологическими характеристиками земельного участка, а также иными социальными мотивациям.

Принцип наиболее эффективного использования.

Принцип наиболее эффективного использования означает, что рыночная стоимость земельного участка формируется его наиболее эффективным использованием или таким использованием, которое является наиболее вероятным, физически возможным, юридически допустимым, финансово осуществимым, имеет надлежащее оправдание, и при котором стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

Данный принцип означает, что в процессе оценки определяется такое использование, которое среди всех наиболее вероятных, физически возможных, юридически не запрещенных, финансово целесообразных видов использования обеспечивает максимальную стоимость объекта недвижимости. Иначе говоря, из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наиболее

доходный, и именно он используется для оценки. При этом учитываются только те варианты, которые, во-первых, соответствуют юридическим нормам, включая градостроительные ограничения, требованиям по охране окружающей среды, памятников истории, архитектуры, благоустройства прилегающей территории, во-вторых, реализация которых возможна физически и, в-третьих, которые приносят доход. В результате выбирается тот вариант использования, при котором может быть получена максимальная цена с учетом всех ограничений.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого объекта недвижимости;
- существующие нормы зонирования (разрешенные виды использования);
- градостроительные и природоохранные ограничения по застройке земельного участка;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости;
- существующее использование недвижимости.

Данный принцип также означает, что рыночная стоимость земли определяется не фактически осуществляемым или текущим использованием земельного участка, а способом землепользования, приводящим к получению самых высоких доходов. В жизни наиболее эффективное использование может не совпадать с существующим использованием оцениваемого объекта недвижимости.

При определении наиболее эффективного использования земельный участок всегда рассматривается как незастроенный, и это является общепринятой практикой. Стоимость самой земли, взятой отдельно, может не только равняться стоимости земельного участка с улучшениями, но и превышать ее. Это будет означать, что стоимость улучшений является отрицательной, вследствие их износа, сами строения требуют сноса, а использование земельного участка не отвечает принципу наиболее эффективного использования.

Анализ наиболее эффективного использования является обязательным этапом оценки. Анализ наиболее эффективного использования проводится как для застроенных, так и для незастроенных земельных участков.

При анализе и определении наиболее эффективного использования незастроенных земельных участков определяется несколько видов предполагаемого использования, в том числе и такого, как оставление данного участка незастроенным. Далее определяются все расходы и доходы, связанные с осуществлением предполагаемых проектов и из них выводится остаточная стоимость земли. Вариант, обеспечивающий ее

наибольшее значение, может считаться наиболее эффективным использованием.

Но во избежание спекулятивных эффектов следует иметь в виду только то пользование, которое может быть в максимальной степени реализовано в рамках заданных правовых условий и экономических возможностей. Этот принцип имеет определенные границы, а именно, в случаях, когда из-за существующей застройки реализовать максимально эффективное использование представляется маловероятным. Там, где с учетом существующего использования земли не может быть немедленно реализовано наиболее эффективное использование, оно должно учитываться только в ограниченных рамках.

К другим принципам, также влияющие на формирование рыночной стоимости земли относится **принцип баланса**, означающий, что показатели стоимости меняются, если нарушается баланс между различными элементами рыночной среды, **принцип изменения**, означающий, что цены на землю меняются во времени.

4.4. Факторы, влияющие на рыночную стоимость земли

На стоимость земли влияет совокупность факторов, которые можно объединить в следующие основные группы:

- социальные и демографические особенности;
- общая экономическая ситуация;
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
- природные условия и окружающая среда;
- физические и качественные характеристики земельного участка;
- расположение земельного участка;
- доход, который можно получить, используя земельный участок.

К *социальным факторам* относится демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения.

К *общей экономической ситуации* относится экономическая ситуация стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов; уровень доходов населения, тенденции развития местности.

К *правовому регулированию* относятся правовые нормы частного и публичного права, например, сервитуты, права пользования и вещные права и обязательства, виды разрешенного использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных земельных платежей, налогов на строительство и др.

К *природным условиям* относятся климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации; наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке или в ближайшем окружении.

К *физическим и качественным характеристикам* земельного участка относятся размер и форма участка, рельеф, ориентация участка по сторонам света, положение по отношению к соседним участкам; инженерная подготовка участка, характеристика земли (качество почв, наличие воды), вид и объем полезной застройки.

К *факторам расположения* относят: близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами. Например, участок может быть расположен в престижном месте, месте с красивым ландшафтом, рекой или вблизи свалки.

4.5. Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости земли

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного. При оценке земли могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию. Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других. Рыночная стоимость земли в первую очередь должна определяться по результату того метода, который определяет цену в условиях обычного делового оборота. Так, например, продажа земельных участков, которые служат получению дохода, происходит преимущественно по капитализированной стоимости будущих доходов, так что в этом случае было бы логично отдать приоритет доходному методу. Выбор должен быть обоснован с учетом реальной ситуации, складывающейся на рынке земельных участков. Однако, традиционно считается, что наиболее надежным способом определения рыночной стоимости земли являются методы сравнительного подхода.

Сравнительный подход.

Под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Сравнительный подход

используется при наличии информации о рыночных ценах сделок со схожими по своим характеристикам объектам недвижимости. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов аналогов и объекта оценки.

В литературе сравнительный подход очень часто отождествляется с методом сравнения продаж, рыночным методом или методом оценки по сопоставимым продажам.

Суть этого метода проста и понятна: и покупатель, и продавец хотят знать, сколько стоили на рынке аналогичные, уже проданные и купленные объекты, то есть они должны быть уверены, что цена справедлива, приемлема для всех других участников рынка и каждая из сторон в данной сделке не окажется в убытке. Поэтому данный метод основан на систематизации и сопоставлении всех имеющихся на момент проведения оценки данных по уже проданным аналогичным земельным участкам. В то же время часто проводится оценка и по сопоставительному анализу рыночных цен спроса и предложения.

При отборе и предварительном анализе объектов для сопоставления важно также учитывать и любые необычайные воздействия на цены сопоставимых сделок: угроза изъятия залога при невыполнении условий кредитного договора, потребность в быстрой купле или продаже, изменение местных правил и т.д.

Обычно из базы для сопоставления выделяют также цены, выплачиваемые федеральными или местными органами власти при отчуждении участка земли для соответствующих нужд, поскольку они могут содержать элементы принуждения.

Доходный подход.

Под доходным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Согласно доходному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется его потенциальной способностью приносить доход. Доходный подход используется при наличии рыночной информации о доходах от объектов недвижимости.

Данный подход основан на принципе ожидания с учетом принципов наилучшего и наиболее эффективного использования. К методам оценки земли, применяемым в рамках данного подхода, относят метод прямой капитализации дохода (земельной ренты), а также методы дисконтированных денежных потоков. При использовании доходного подхода оценивается текущая стоимость будущих доходов от владения имуществом, включая как сдачу его в аренду, так и возможную

продажу. Потоки доходов от коммерческого использования имущества и выручка от его перепродажи (реверсия) за вычетом потоков затрат капитализируются в текущую (пересчитанную на сегодняшний день) общую стоимость. Расчеты стоимости по методам, отнесенным к данному подходу, основаны на достаточно простом соотношении:

$$V = \frac{I}{R},$$

где I — доход,

R — норма или коэффициент капитализации.

Однако техника расчетов достаточно сложна, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, а норма капитализации или соответствующий мультипликатор зависят как от состояния экономики и финансовой системы страны, системы правовых гарантий участникам земельного рынка, так и собственно от состояния самого рынка.

Поэтому использование данного метода требует проведения широких экономических и рыночных исследований для определения адекватных значений нормы капитализации и иных факторов.

Норму или коэффициент капитализации определяют на основе исследования приемлемых ставок дохода от эксплуатации аналогичных объектов недвижимости с учетом анализа факторов риска и дисконта (применительно к конкретным условиям данной страны и города) по методике кумулятивного построения или иными способами.

При применении доходного подхода, стоимость приносящей доход недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения всех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем в процессе оставшейся экономической жизни. Оценщик, внимательно изучающий соответствующую рыночную информацию, должен пересчитать эти выгоды в единую сумму текущей стоимости. Цена владения (пользования) может определяться не только через величину постоянного потока дохода (арендной платы). Это может быть любое, выраженное в денежной форме определение потребительской полезности или ценности недвижимости, как товара. Например, при оценке земли под строительство жилого дома можно рассматривать доход не от аренды жилых помещений, а от продажи их в собственность.

При оценке стоимости объекта недвижимости доходными методами следует учитывать, что рыночная стоимость зависит от текущей стоимости не любого из возможных использований, а только наиболее эффективного использования объекта. Поэтому при решении задачи нахождения текущей стоимости приходится определять цену аренды помещений при различных вариантах функционирования недвижимости. Оценщик должен проанализировать весь диапазон цен

аренды на аналогичные помещения при разных функциональных и технических характеристиках с учетом затрат на проведение необходимой реконструкции и текущего ремонта объекта оценки, оплату коммунальных услуг, содержание управленческого персонала, рекламу, маркетинг и прочее. Необходимо также учесть денежные отчисления для покупки или постройки в будущем нового объекта взамен изношенного.

Все денежные потоки рассматриваются с учетом их стоимости во времени и риска неполучения прогнозируемой величины дохода.

Ставки дисконта при доходном подходе играют роль целевой прибыли на инвестиции в недвижимость. То есть, решается задача определения цены объекта на основе анализа безубыточности и обеспечения целевой прибыли.

Затратный подход.

К затратному подходу относится совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства (восстановления) либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым. Считается, что разумный инвестор не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания.

Данный подход применяется при отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от объектов недвижимости.

При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Затратный подход довольно широко используется в практике оценке природных ресурсов и объектов, а также природных благ, продуцируемых этими объектами. Сумма затрат на подготовку и использование природного ресурса применяется в качестве отправной точки при определении цены ресурса. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание природного объекта рассматриваются как минимальная экономическая оценка природного объекта и являются основанием для расчета компенсационных платежей для физического возмещения теряемого природного объекта.

Например, если в результате добычи полезных ископаемых, изымается или разрушается плодородный слой почвы, то минимальной величиной платы и одновременно стоимостной оценкой теряемой или деградированной почвы будут затраты на восстановление плодородия этого участка (рекультивация) или повышение плодородия другого участка для компенсации потери первого участка как природного

объекта. Аналогично, при использовании участка для ведения сельского хозяйства минимальной величиной платы должны быть затраты на поддержание плодородия используемых сельскохозяйственных угодий. Типичным примером воспроизводственных платежей, рассчитанных на основе затратного подхода были ныне ликвидированные отчисления на воспроизводство минерально-сырьевой базы.

Несмотря на относительную простоту и возможность широкого использования, затратный подход содержит в себе принципиальное противоречие с точки зрения оценки стоимости природного ресурса (объекта): чем лучше природный ресурс, тем меньшую оценку в соответствии с затратной концепцией он может получить. Так, лучшие черноземные почвы требуют меньше затрат на подготовку и использование в сельском хозяйстве, чем аналогичный участок, расположенный на подзолистых заболоченных почвах. То же и с месторождениями полезных ископаемых — чем меньше эксплуатационные затраты, тем дешевле объект оценки. Получается парадокс: чем выше качество природного объекта и меньше затраты на его эксплуатацию, тем меньше его стоимостная оценка, проведенная методом суммирования затрат на его освоение. В городах складывается обратная картина — чем дороже работы по созданию инженерной инфраструктуры (имеется в виду удорожание, связанное с горно-геологическим, топографическими особенностями или удаленностью от центральных объектов), тем ценнее участок. Именно это противоречие ограничивает применение затратного подхода к земле и природным объектам. К недостаткам затратного подхода также относится сложность в условиях инфляции точного расчета стоимости затрат на создание и воспроизводство даже небольшого объекта недвижимости.

Однако для получения ориентиров по минимальной стоимости земель, занятых природными объектами, не имеющими рыночной стоимости, например, городскими зелеными насаждениями. В Европейских стандартах оценки данный подход рекомендуется использовать для оценки многолетних сельскохозяйственных культур.

4.6. Информационное обеспечение для оценки земли

Земельным кодексом Российской Федерации (статья 34, 37 и др.) установлено, что объектом сделки купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет, и заключению договоров как купли-продажи, так и аренды земельных участков, должно предшествовать предоставление кадастрового номера и кадастровой карты земельного участка. Следовательно, соответствующие органы на местах, ведущие кадастровый реестр, можно использовать как источники информации, необходимые для описания земельного участка. Держатели реестра обязаны предоставлять эту информацию.

Единый государственный реестр земель содержит:

- кадастровые номера земельных участков;
- местоположение земельных участков (адрес);
- площадь;
- категорию земель и разрешенное использование земельных участков;
- зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения;
- экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю;
- качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия земель;
- наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с землей.

Городские и районные земельные комитеты (госкомзем), а также *земельные кадастровые палаты* (ЗКП) субъекта Российской Федерации позволяют получить информацию о градостроительном зонировании и микрорайонах приоритетного спроса. Также можно получить статистические данные о сделках и ценах на земельные участки, выкупаемые приватизированными предприятиями. Эти цены будут нижней границей рыночной цены земельных участков.

В процессе опроса работников городского госкомзема и земельной кадастровой палаты необходимо:

- 1) определить районы или градостроительные зоны, пользующиеся наибольшим или наименьшим спросом при купле-продаже земельных участков;
- 2) определить наличие спроса и предложения по верхней и нижней границам цены земельных участков;
- 3) определить, сколько ценовых зон будет на территории исследуемого объекта (населенного пункта);
- 4) определить наличие инженерно-строительных коммуникаций в населенном пункте:
 - водопровода;
 - электричества;
 - газопровода;
 - телефона;
- 5) выявить нормативную цену по следующим землепользованиям:
 - земли промышленности;
 - земли коммерческого назначения (ларьки, павильоны, магазины, кафе, офисы);
 - земли, занятые индивидуальной застройкой;
 - земли, занятые дачными строениями;
 - земли, занятые садово-огородными участками;

- земли, занятые участками, отведенными для личного подсобного хозяйства;
 - земли, занятые многоэтажной жилой застройкой;
 - земли, используемые для сельскохозяйственных целей (пашня, сенокос, пастбище, тепличное хозяйство);
- б) определить микрорайоны или градостроительные зоны, пользующиеся наибольшим и наименьшим спросом по списку в пункте 5;
- 7) собрать имеющийся планово-картографический материал (карта инвентаризации земель, карта градостроительного зонирования, карта кадастрового зонирования со списком землепользователей).

Бюро технической инвентаризации в любом городе является держателем информации по всем строениям в городе, включая балансовую стоимость объектов недвижимости, которая может являться нижней границей их рыночной цены. В БТИ регистрируются сделки недвижимости (квартиры, дома, здания-сооружения, гаражи и т.д., за исключением земельных участков), можно получить информацию по сегментам рынка.

Нотариальные конторы. Практически все они владеют информацией о нижней и верхней границах рыночной стоимости недвижимости. Это связано непосредственно с фактом подтверждения передачи денежных средств при оформлении и регистрации сделок купли-продажи. Здесь также можно получить сведения по сегментам рынка.

Городские администрации владеют полной информацией о структуре управления и регулирования рынка недвижимости. Можно получить доступ к базе данных по аренде и продаже муниципальной собственности и местах регистрации сделок с недвижимостью.

Собственники или арендаторы недвижимости. Данный источник также очень важен, но он узко информирован по сравнению с риэлторскими фирмами. Каждый собственник или арендатор недвижимости знает, сколько он заплатил за право собственности или аренды, но обладает маленьким объемом информации. В данном случае от одного собственника или арендатора можно получить сведения об одной-трех сделках с его недвижимостью или с его партнерами по бизнесу.

При получении данных необходимо учитывать взаимовыгодные финансовые интересы. Их можно приобретать за разумное вознаграждение или предоставление взаимовыгодной информации.

Сбор сведений для оценки необходимо начинать с анализа *местных периодических изданий*. При этом, чем больше будет рассматриваемый период (примерно за 6-12 месяцев до даты сбора информации), тем достовернее и полнее данные. В изданиях можно взять следующую информацию:

- реклама риэлторских фирм с контактными телефонами и адресами;
- рекламные объявления о продаже объектов недвижимости с ценами;
- рекламные объявления о покупке объектов недвижимости;
- аналитические материалы о ситуации на рынке.

Информацию из местных периодических изданий (по мере возможности) можно подкрепить данными из рекламных теле- и радиороликов.

Обобщенные и анализированные объявления показывают ситуацию на рынке недвижимости (общую структуру спроса и предложения, динамику распределения цен спроса и предложения как в течение календарного года, так и по отдельным ценовым зонам). Полученные выводы необходимо подтвердить или опровергнуть (если это возможно) аналитическими обзорами рынка в прессе, а также при последующих контактах с риэлторскими фирмами. Объем, периодичность, а также временной интервал выхода рекламных объявлений позволяют определить количество работающих на рынке фирм, а также провести анализ их надежности (какое время они работают на данном рынке), известности, оборотах (количество реализуемых объектов в месяц) и в результате выбрать те фирмы, которые потенциально могут быть поставщиками информации о сделках.

Риэлторские фирмы являются основным источником (как правило) поступления данных. После того как на основании анализа средств массовой информации будет составлен список потенциальных фирм-поставщиков, нужно выделить 2-3 фирмы по каждому сегменту рынка.

Критерием отбора таких фирм будут объемы рекламы и сроки работы на рынке (определяется по дате выдаче лицензии или регистрации фирмы).

В случае, если с этими фирмами удастся выйти на контакт и предоставленного объема информации будет достаточно для моделирования, то источник можно считать исчерпанным.

Аккумуляирование данной информации производится в специализированной базе данных, позволяющей совершить анализ ситуации на местном рынке недвижимости.

4.7. Процесс оценки стоимости земельного участка

Процесс единичной оценки земельного участка включает следующие этапы:

Этап 1. Определение задачи оценки.

На первом этапе оценщик устанавливает следующие параметры оценки:

- а) цель задания;
- б) искомый вид стоимости;
- в) определение правового режима и объема оцениваемых прав на земельный участок.

При оценке земельного участка необходимо четко определить следующие признаки, характеризующие правовой режим его использования:

- категория земель, в границах которых расположен земельный участок. Для городских земель также вид территориальной зоны: жилая, общественно-деловая, производственная, инженерной и транспортной инфраструктуры, рекреационная, сельскохозяйственного использования и другие.

- цель использования земельного участка.
- форма собственности.
- сервитуты и ограничения вещных прав на земельные участки.
- наличие застройки.

г) определение даты оценки. Дата определения стоимости земельного участка, как правило, не должна быть позже даты его последнего осмотра оценщиком.

Этап 2. Сбор, проверка и анализ информации

Данные, используемые для оценки, можно подразделить на общие и специальные. Сбор общих данных предполагает анализ информации, характеризующей природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость земельного участка в масштабах района его расположения.

Сбор специальных данных предполагает анализ детальной информации, относящейся к оцениваемому объекту. Указанные данные используются в отчете об оценке для характеристики объекта оценки, его местоположения, состояния рынка земли и недвижимости, выбора методов оценки. При сборе и анализе информации особое внимание обращается на следующие разделы.

1. Юридическое описание и регистрационные данные:

- а) договор на передачу титула собственности;
- б) документы, описывающие границы участка и удостоверяющие его площадь;
- в) информация о собственнике или арендаторе;
- г) сервитуты;

д) правила зонирования и функционального использования;
е) правила строительного кодекса
ж) различного рода ограничения: санитарно-экологические и рекреационные; ограничения по теплоснабжению, водоснабжению, газоснабжению и электроснабжению, средствам связи, канализации, и другие, связанные с мощностью существующих инженерных сетей и инфраструктуры при подключении к ним.

2. Физические характеристики земельного участка:

а) размер (площадь);
б) форма;
в) топография (рельеф);
г) ландшафт, качество почвы, результаты инженерно-изыскательных работ (если они проводились);
д) состояние участка (не разработан, расчищен, имеются посадки и т.п.);

3. Описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка.

4. Характеристика местоположения и прилегающей территории:

а) использование примыкающих участков (жилье, административные, коммерческие, промышленные здания и т.п.);
б) ориентация улучшений, наличие застройки в прилегающих районах;
в) наличие улиц, аллей, маршрутов общественного транспорта;
г) возможность подъезда непосредственно к участку, качество и состояние дорог;
д) близость и интенсивность движения транспорта, уровень шума;
е) наличие зеленых насаждений (тип, возраст, состояние);
ж) состояние окружающей среды;
з) неблагоприятные условия: возможность затопления, близость оврагов, оползней, близкое залегание грунтовых вод, электромагнитное и радиационное излучение и прочее.

5. Анализ экономических факторов:

а) цены соседних участков;
б) наличие инженерных коммуникаций (подземных и надземных) или возможность их прокладки, величина расходов на их создание (электрические сети, водопровод, канализация, газопровод, теплотрасса, телефонная сеть и другие);
в) данные о продажах аналогичных земельных участков;
г) данные о стоимости аренды земельных участков;
д) данные о затратах на новое строительство или на улучшение объекта для его эффективного использования (для завершения строительства объекта и его нормальной эксплуатации);
е) данные о доходах и затратах от использования объекта;
ж) этап жизненного цикла оцениваемого земельного участка:
- находится в эксплуатации

- временно не эксплуатируется
- земельные участки, подготавливаемые к продаже или передаче;

6. Особые факторы, вытекающие из местоположения участка.

К отчету оценщик прикладывает карту местности, показывающую участок и его местоположение, а также фотографии земельного участка и его улучшений.

Источники информации:

1. непосредственный осмотр земельного участка и прилегающей территории и изучение документации для идентификации объекта оценки, т.е. установление тождественности между тем, что записано в документах и тем, что реально существует.

2. получение информации от собственника объекта и представителей эксплуатационных служб.

3. исследование земельного рынка и практики продаж.

Этап 3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, т.е. наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной. НЭИ рассматривается как с точки зрения «условно вакантного» состояния земельного участка, так и с учетом вариантов улучшения характеристик уже существующего на участке объекта. НЭИ земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка. При этом возможно перепрофилирование характера использования участка или снос имеющихся объектов, без нанесения какого-либо ущерба окружающей среде. При определении НЭИ принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Этап 4. Расчет рыночной стоимости на основе трех подходов к оценке – затратного, сравнительного и доходного и согласование полученных результатов.

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 (например, расчет диапазона величин).

Этап 5. Подготовка отчета об оценке.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке. Основные требования к содержанию отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка изложены в следующих документах:

1. Федеральный закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Постановление Правительства РФ №519 от 6 июля 2001 года «Об утверждении стандартов оценки»

3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Распоряжение Минимущества России №568-Р от 6 марта 2002 года.

Как показывает практика, пока еще не сложилась устоявшаяся форма представления данных и содержания отчета не только в сфере оценки земли, но и в сфере оценки объектов недвижимости в целом.

Разные фирмы и оценочные структуры применяют разные формы отчетов, причем содержательная часть этих отчетов по полноте информации и функциональному назначению может существенно различаться. Такое положение существенно затрудняет восприятие представленных данных и не всегда позволяет заказчику оценить правильность полученных результатов.

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. Например, по кадастровой оценке земель поселений.

Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью.

5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ

5.1. Необходимость анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земли

Поскольку оценочная деятельность предполагает определение рыночной стоимости, анализ наиболее эффективного использования выявляет наиболее прибыльный и конкурентоспособный вид использования конкретного объекта собственности.

Все типы сделок с собственностью, основанные на рыночной стоимости, требуют адекватной оценки и тщательного анализа экономического поведения инвесторов и других участников рынка.

Влияние рыночного поведения на принятие финансовых решений частных лиц, компаний, органов власти диктует концепцию наиболее эффективного использования недвижимости. Рыночные факторы определяют рыночную стоимость, поэтому требования рыночных сил к объектам недвижимости имеют большое значение для определения наиболее эффективного вида использования.

Стоимостной основой любого объекта недвижимости является стоимость земельного участка. Расположенные на нем здания и сооружения могут быть изменены, однако основные характеристики участка обычно остаются прежними. Вместе с тем доход конкретного участка зависит от эффективности его использования. Инвестор, выбирая земельный участок на конкретном рынке, понимает, что разница в стоимости различных участков объясняется их качественными характеристиками.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости предполагает проведение подробного исследования рыночной ситуации, характеристик оцениваемого объекта, идентификации востребованных рынком вариантов, совместимых с параметрами оцениваемого объекта, расчет доходности каждого варианта и оценку стоимости недвижимости при каждом варианте использования. Таким образом, окончательный вывод о наиболее эффективном использовании может быть сделан только после расчета стоимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости представляет вариант использования свободного или застроенного участка земли, который юридически возможен и соответствующим образом оформлен, физически осуществим, обеспечивается соответствующими финансовыми ресурсами и дает максимальную стоимость.

Оптимальное использование участка земли определяется конкурирующими факторами конкретного рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект собственности, и не является

результатом субъективных домыслов собственника, девелопера или оценщика.

Поэтому анализ и выбор наиболее эффективного использования является, по сути, экономическим исследованием рыночных факторов, существенных для оцениваемого объекта.

Рыночные факторы, используемые для формулирования вывода о наиболее эффективном использовании недвижимости на дату оценки, рассматриваются в общем массиве данных, собираемых и анализируемых для определения стоимости объекта. Следовательно, наиболее эффективный вид использования можно квалифицировать как основу, на которую опирается рыночная стоимость.

Если оцениваемая недвижимость предполагает последующее личное использование или сдачу в аренду, то их основная мотивация при расчете стоимости будет сведена к получаемым потребительским качествам объекта (доход, престиж и уединенность и т. д.). Инвестиционная мотивация помимо величины получаемого дохода и накопления капитала учитывает такие аргументы, как налоговые льготы, осуществимость проекта.

Обычно анализ наиболее эффективного использования проводится по нескольким альтернативным вариантам и включает следующие направления:

- рыночный анализ;
- анализ реализуемости варианта;
- анализ наиболее эффективного использования.

Перечисленные направления анализа предполагают комплексное изучение следующих вопросов.

Рыночный анализ предполагает определение спроса на варианты использования, альтернативные существующему, в целях изучения спроса и предложения, емкости рынка, динамики ставок арендной платы и т.д. по каждому варианту.

Анализ осуществимости предполагает расчет базовых составляющих стоимости: потока доходов и ставок капитализации для определения стоимости с учетом переменных параметров каждого юридически обоснованного и физически осуществимого варианта.

Анализ наиболее эффективного использования предполагает разработку детального плана реализации каждого варианта с рассмотрением конкретных участников рынка, сроков осуществления проекта, источников финансирования для выбора варианта, обеспечивающего максимальную продуктивность оцениваемого объекта.

5.2. Критерии анализа наиболее эффективного использования

Вариант наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости должен отвечать четырем критериям – это:

- юридическая допустимость;
- физическая осуществимость;
- финансовая обеспеченность;
- максимальная продуктивность.

Последовательность рассмотрения данных критериев в ходе анализа различных вариантов использования недвижимости для выбора наиболее эффективного обычно соответствует приведенной выше. В первую очередь рассматриваются юридическая допустимость и физическая осуществимость, затем оцениваются финансовая обеспеченность и максимальная продуктивность. Данная последовательность процедуры анализа обусловлена тем, что наиболее эффективный вариант использования, даже при наличии необходимого финансирования, неосуществим, если он юридически запрещен или невозможна его физическая реализация.

Юридическая допустимость.

Проверка юридической допустимости каждого рассматриваемого варианта использования осуществляется во всех случаях в первую очередь. Однако не следует смешивать вариант оптимального использования объекта с юридическим требованием использования недвижимости по ее прямому назначению.

Оценщик рассматривает частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство, которые могут конкретные виды потенциального использования.

На выбор наиболее эффективного использования недвижимости может оказать влияние наличие долгосрочных договоров аренды. В течение остаточного срока аренды использование объекта зависит от условий договора аренды. Если наиболее эффективный вариант использования объекта сдерживается наличием договора аренды, это следует отразить в отчете об оценке.

Например, если объект ограничен договором аренды земли, срок которого истекает более чем через 12 лет, то, возможно, нет экономической целесообразности в строительстве нового здания, у которого экономический срок службы составляет 40 лет.

Кроме того, необходимо учитывать возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости. Данные ограничения могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных

материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение.

Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов.

Это, в конечном счете, препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста.

Действующие правила землепользования направлены на охрану окружающей среды. Оценщики должны учитывать нормативы по чистоте воздуха, воды, а также общественное мнение о предполагаемых проектах застройки территорий.

Пример. Строительство зданий определенной этажности, противопожарные разрывы, требования инсоляции.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если оценщик предполагает внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т. д. никогда не бывает определенной на 100%.

Физическая осуществимость.

Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на физическую его осуществимость.

Критерии физической осуществимости – размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение) – влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Конечная полезность земельного участка зависит от его размера и формы. Некоторые варианты дают наибольший эффект только на базе использования участка определенного размера. В этом случае необходимо определить возможность расширения имеющегося земельного участка, так как некоторые участки могут не иметь потенциала для увеличения.

Форма участков влияет на конечную продуктивность, так как затраты на застройку земельного участка неправильной формы могут быть выше, что в дальнейшем снижает их полезность, по сравнению с участками с ровными сторонами.

Аналогично наличие подъездных путей к участку и инженерных коммуникаций увеличивает его конечную продуктивность, поскольку достигается экономия на его освоении. Так, свободная мощность очистных сооружений ограничивает физические размеры предполагаемого варианта эффективной застройки.

Топографические или почвенные характеристики земельного участка отражаются на функциональной полезности площадки. Выявленные оценщиком негативные моменты затрудняют ее застройку или увеличивают затраты на освоение. Поскольку все представленные на рынке участки конкурируют друг с другом, оцениваемый участок не может быть непригодным для наиболее эффективного использования, так как уступает другим участкам, типичным для данного района.

В процессе анализа физической осуществимости эффективного варианта использования необходимо рассмотреть состояние зданий и сооружений для определения возможности его дальнейшей эксплуатации на новой основе. Если здания для обеспечения оптимального вида использования необходимо перепланировать, то следует рассчитать необходимые для этого затраты и сопоставить их с итоговой доходностью. Как правило затраты на реконструкцию объекта зависят от физического состояния и местоположения недвижимости.

Финансовая обеспеченность.

Следующий этап отбора видов использования – анализ финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую схему возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Если вид использования не предполагает получения регулярного дохода от эксплуатации, то в ходе анализа отбираются те варианты, которые создают недвижимость, по стоимости равную или превышающую издержки на строительство или реконструкцию объекта для этого нового вида использования. Оценщик должен сравнить прирост капитала или доход от использования недвижимости с понесенными капитальными расходами. Если доход ниже расходов или превышает их лишь незначительно, такой вид использования признается невыполнимым в финансовом отношении.

Для оценки видов использования, приносящих регулярный доход от эксплуатации, по каждому из них оценщик рассчитывает общий чистый операционный доход, индивидуальную ставку дохода на инвестированный капитал, сумму дохода, относимую к земле. Если чистый доход соответствует необходимой доходности инвестиций и обеспечивает требуемую доходность земельного участка, этот вид использования является выполнимым в финансовом отношении.

Очевидно, идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения.

Максимальная продуктивность.

Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость земельного участка как такового, независимо от того, является он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости — земельного участка.

Потенциальный вариант наиболее эффективного использования земли отражает долгосрочную, тщательно разработанную и достаточно конкретную программу землепользования, связанную с нормальным сроком эксплуатации зданий и сооружений. Срок эксплуатации зависит от типа здания, качества строительных работ и других факторов.

Максимальная продуктивность земельного участка определяется путем соотнесения суммы его дохода со ставкой капитализации, требуемой рынком для данного вида использования. Однако, в зависимости от выбранного варианта использования недвижимости, метод определения стоимости земли может быть различным. Выбор метода зависит от степени переориентации фактического назначения оцениваемой недвижимости, уровня риска рассматриваемого варианта, требуемой ставки доходности и периода возмещения капитала, сроков реализации предполагаемого варианта использования недвижимости.

Вид использования, обеспечивающий наибольшую доходность земли, является наиболее эффективным. В основе всех используемых методов определения стоимости земельного участка с целью выбора наиболее эффективного варианта лежит так называемая техника остатка. Доход от земли рассматривается как остаток между совокупным доходом, генерируемым недвижимостью, и теми суммами дохода, которые обеспечиваются привлечением рабочей силы, капитала, основных средств (функционирующих зданий и сооружений).

Стоимость земельного участка, в свою очередь, представляет разницу между суммарной стоимостью всего объекта недвижимости и остаточной стоимостью строений либо затратами на их возведение.

Способ наилучшего использования недвижимости может либо достигаться на основе уже существующих строений, либо предполагать сооружение принципиально новых улучшений, что требует рассмотрения земельного участка как свободного. Исходя из этого оценщики применяют при анализе наилучшего использования недвижимости два приема:

- наиболее эффективное использование участка как незастроенного;
- наиболее эффективное использование участка как застроенного.

Существуют следующие основные причины для определения наиболее эффективного вида использования земли как незастроенной:

1. Выделение в стоимости недвижимости стоимости только земельного участка.
2. Использование метода сопоставимых продаж для оценки застроенной земли.
3. Расчет потери в стоимости из-за внешнего устаревания.
4. Оценка реальной стоимости земли в составе объекта недвижимости, который является неоптимальным для данного участка.

Анализ наиболее эффективного использования застроенного участка делают по двум причинам:

1. Идентификация вида использования объекта недвижимости, обеспечивающего наибольший общий доход на вложенный капитал.
2. Выявление на рынке объектов недвижимости одинакового назначения с сопоставимым уровнем эффективности использования.

Рассмотрим различие между наиболее эффективным использованием участка без строений и объекта недвижимости со строениями на примере недвижимости производственного назначения, имеющей токсичные выбросы. Район, в котором расположен анализируемый объект, по своим природным характеристикам осваивается как пригородный жилой массив.

Максимальная эффективность использования участка без строений, с наибольшей вероятностью, будет основана на использовании под жилой коттедж. В данном случае возникнут затраты на снос и утилизацию имеющегося объекта. На практике потенциальный владелец собственности будет осуществлять перестройку участка только в том случае, если остаточная стоимость построек невелика.

В зависимости от того насколько близким по времени к дате оценки находится выбранный вариант использования, требующий нового строения, существующий вид использования может рассматриваться как промежуточный. Так, если по плану расширения городских земель коттеджное строительство достигнет анализируемого земельного участка через пять лет, а срок, необходимый для сноса существующих строений и сооружения нового коттеджа – один год, четырехлетнее функционирование существующей производственной недвижимости рассматривается как промежуточное использование.

Однако, если конкурентоспособный уровень спроса выше для производственного использования, то, вероятно, наиболее эффективным использованием этого объекта недвижимости может быть сохранение существующего использования с проведением необходимых природоохранных работ, требующих соответствующих затрат.

Теория оценки недвижимости требует анализа участка земли исходя из допущения, что на нем нет строений, даже если площадка

застроена, для определения, насколько востребовано текущее использование, следует ли его продолжить или заменить.

Прием определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости как незастроенного земельного участка базируется на допущении, что она не имеет строений, либо может быть освобождена от строений в результате их сноса. В итоге определяются стоимость земли на основе выбора возможных вариантов использования, обеспечивающих доходность недвижимости, и подбора параметров объектов недвижимости в соответствии с конкретным назначением.

Вариант использования участка земли как незастроенного имеет две основные разновидности:

1. Использование участка земли для спекуляции, т. е. для продажи его без улучшений инвестору, который впоследствии в соответствии с требованиями рынка или собственными предпочтениями проведет его застройку. Данный вариант применим в случае, когда рынки недвижимости перенасыщены.

2. Застройка земельного участка новыми зданиями и сооружениями, в том числе:

– застройка без промежуточного использования, если рассматривается вариант нового использования, принимаемый рынком на дату анализа;

– застройка с промежуточным использованием предполагает временное сохранение существующего варианта использования, до того момента как новый вариант будет востребован рынком, исходя из прогноза рыночной ситуации;

– разделение или объединение земельного участка для достижения наиболее эффективного использования;

– застройка участка новыми строениями, аналогичными по назначению и физическим параметрам существующему объекту.

Наиболее распространенной ситуацией оценки недвижимости на основе незастроенного участка является его условная незастроенность. Это связано с тем, что на анализируемом участке имеется здание, которое влияет на стоимость объекта. В этом случае выбор варианта наиболее эффективного использования участка как незастроенного принимает форму инвестиционного проектирования на стадии принятия решения.

В этом случае оценщику необходимо ответить на ряд вопросов:

1. Как можно использовать земельный участок, если он фактически не застроен или может быть освобожден от существующих построек?

2. Какой тип здания или других строений, обеспечивающих выбранный вариант использования, можно построить на данной земле исходя из ее физических и прочих характеристик и в какие сроки?

3. Следует ли рассматривать существующий вид использования в качестве промежуточного?

Например, если для достижения наиболее эффективного использования земли необходимо провести строительные работы, то оценщику следует определить:

- затраты на снос существующих строений;
- вид наиболее эффективного направления использования объекта недвижимости (офис, гостиница, склад и т.д.), соответствующий текущим рыночным стандартам и включающий элементы по наиболее приемлемым ценам;
- характеристики оптимальных строений, которые должны быть возведены для максимального использования потенциальных характеристик участка (этажность, оптимальная площадь функционального подразделения, число данных подразделений и др.);
- уровень арендной платы и эксплуатационных расходов;
- стоимость сооружаемых зданий с учетом затрат на финансирование.

Прием наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного предполагает сохранение на анализируемом участке существующих строений. Вариант использования участка земли как застроенного имеет две основные разновидности:

1. сохранение существующего назначения оцениваемой недвижимости;
2. изменение существующего назначения оцениваемой недвижимости.

В обоих случаях рассматриваются необходимость и возможность:

- сохранения существующего объема и качества предоставляемых недвижимостью услуг;
- проведения строительных работ по реконструкции зданий для повышения их класса и изменения ставок арендной платы;
- проведения строительных работ по расширению площадей за счет дополнительной пристройки или возведению дополнительных этажей;
- уменьшения существующих площадей за счет частичного сноса.

Оценщик, сравнивая существующий вариант использования расположенных на земельном участке построек с оптимальным вариантом здания, должен получить ответ на следующие вопросы:

1. Целесообразно ли продолжать эксплуатировать здание в его нынешнем состоянии?
2. Какой вариант перестройки здания выбрать: реконструкцию, расширение, частичный снос?
3. Каким образом и в какие сроки окупятся расходы?

Наиболее оптимальный вариант использования строений обеспечит максимальную стоимость инвестиционно привлекательной недвижимости с учетом ставки доходности, определяемой в соответствии с риском выбранного варианта. Совершенно очевидно, что риски сохранения существующего способа использования недвижимости и различных вариантов перестройки будут неодинаковы.

В оценочном отчете необходимо отделить наиболее эффективное использование участка как незастроенного от наиболее эффективного использования участка как застроенного. Отчет об оценке должен четко идентифицировать, объяснять и обосновывать цель и заключение по каждому виду использования.

5.3. Методы оценки наиболее эффективного использования недвижимости

Определение наиболее эффективного варианта использования оцениваемой недвижимости предполагает последовательную реализацию следующих этапов:

1. Анализ всех возможных вариантов наиболее эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения.
2. Проверка юридической допустимости отобранных вариантов.
3. Проверка физической возможности отобранных вариантов.
4. Оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов.
5. Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность.

Оценка максимальной продуктивности зависит от приема определения наиболее эффективного использования недвижимости. Если земельный участок рассматривается как незастроенный, то, в зависимости от оценки коэффициента капитализации, можно применять три метода.

Первый метод: Земельный участок рассматривается как незастроенный, коэффициенты капитализации для земли и строений различны.

1. Определение стоимости застройки условно свободного земельного участка зданиями и сооружениями определенного назначения, с учетом рыночного спроса и предложения.

2. Расчет потенциального валового дохода.
3. Внесение поправок с учетом коэффициента загрузки и потерь при сборе платежей.
4. Определение возможности получения и величины прочих доходов.
5. Оценка действительного валового дохода.
6. Расчет эксплуатационных расходов.
7. Расчет резерва затрат капитального характера.
8. Расчет чистого операционного дохода.
9. Расчет коэффициента капитализации для зданий.
10. Оценка дохода, приносимого построенными зданиями и сооружениями.
11. Расчет дохода, относимого к земле.
12. Расчет коэффициента капитализации для земельного участка.
13. Оценка стоимости земельного участка методом капитализации дохода, приносимого землей.

Второй метод: Земельный участок рассматривается как незастроенный, коэффициенты капитализации для зданий и земли одинаковы.

1. Определение стоимости застройки условно свободного земельного участка зданиями и сооружениями, определенного назначения с учетом рыночного спроса и предложения.
2. Расчет потенциального валового дохода.
3. Внесение поправок с учетом коэффициента загрузки и потерь при сборе платежей и величины прочих доходов.
4. Оценка действительного валового дохода.
5. Расчет эксплуатационных расходов и резерва затрат капитального характера.
6. Расчет общего чистого операционного дохода.
7. Расчет общего коэффициента капитализации для оцениваемой недвижимости.
8. Оценка недвижимости методом капитализации чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью.
9. Оценка стоимости земельного участка дохода как разницы между расчетной стоимостью недвижимости и затратами на улучшения.

Третий метод: Земельный участок рассматривается как незастроенный, и известна рыночная цена продажи недвижимости предполагаемого назначения:

1. Определяется рыночная стоимость готового объекта недвижимости конкретного назначения, которую можно построить на анализируемом земельном участке.
2. Рассчитывается стоимость строительства, включая прибыль девелопера.

3. Оценивается стоимость земельного участка как разница между ценой продажи объекта недвижимости и совокупными затратами.

Четвертый метод: Земельный участок рассматривается как застроенный, строения требуют проведения некоторых улучшений:

1. Расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью.
2. Определение общего коэффициента капитализации.
3. Оценка стоимости недвижимости методом капитализации чистого операционного дохода.
4. Расчет затрат на усовершенствование объекта.
5. Расчет прироста стоимости недвижимости с учетом произведенных улучшений.

Пятый метод: Земельный участок рассматривается как застроенный, не требующий перестройки:

1. Расчет чистого операционного дохода, приносимого недвижимостью.
2. Определение общего коэффициента капитализации.
3. Оценка стоимости недвижимости методом капитализации чистого операционного дохода.

6. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Оценка земли подразделяется на массовую кадастровую оценку земельных участков и рыночную оценку единичного земельного участка.

Целью **кадастровой оценки** является одновременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований (областей, районов, городов, поселений и т.п.) по оценочным зонам (оценочным группам почв) на определенную дату.¹² В НК РФ установлено, что кадастровая стоимость должна стать базой налогообложения земельной собственности. До определения кадастровой стоимости в качестве базы налогообложения может использоваться нормативная цена земли. Но если определена рыночная стоимость земельных участков, их кадастровая стоимость определяется в процентах от рыночной стоимости.

Целью **единичной оценки** является определение рыночной или какой-либо другой стоимости единичного земельного участка на дату оценки независимыми оценщиками в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

¹² Земельный кодекс Российской Федерации, ст. 66.

Кадастровая и единичная оценка земли проводятся на основе комплексного применения трех подходов: доходного, сравнительного и затратного. В странах с рыночной экономикой при оценке земли по возможности применяют все три подхода.

Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными методами. При сравнении этих данных предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации. Существенные расхождения стоимости земли, рассчитанной разными методами, указывают либо на ошибки в оценках, либо на несбалансированность земельного рынка.

В теории оценки недвижимости для определения стоимости земли используется ряд унифицированных методов. Они являются общими методическими приемами и технологиями оценки, которых могут быть применены для оценки земельных участков с любым типом землепользования. Отличия в их применении для оценки разных типов земель заключаются в способах расчета исходных показателей, например, лесного дохода или дохода от сельского хозяйства, а также в выборе элементов сравнения и факторов, влияющих на стоимость земли. Возможность и целесообразность применения того или иного метода зависит от целей оценки, типа оцениваемой недвижимости, наличия исходных данных. Обязательным условием определения рыночной стоимости земли любым методом является использование рыночных данных.

Объектом оценки стоимости земли могут выступать как свободные от застройки земельные участки, так земельные участки (собственно земля) в составе единого имущественного комплекса или объекта недвижимости. Особенностью оценки рыночной стоимости земли является то, что любой земельный участок рассматривается как условно свободный, или не занятый зданиями, сооружениями, строениями или иными объектами недвижимого имущества, которые могут не соответствовать ее наиболее эффективному использованию. Для оценки стоимости земли могут применяться методы одного подхода, например, сравнительного или доходного подхода, а также методы, представляющие комбинацию разных подходов.

В Методических рекомендациях оценки стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России¹³, принята классификация методов оценки земельных участков, в целом соответствующая классификации и содержанию методов оценки земли, рекомендуемых Международными стандартами оценки. В рекомендациях рассматриваются следующие методы оценки земли:

- метод сравнения продаж;

¹³ Распоряжение Минимущества РФ от 07.03.2002 № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков».

- метод распределения (соответствует методу разнесения);
- метод выделения (соответствует методу извлечения);
- метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок);
- метод остатка для земли;
- метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории).

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков носят рекомендательный характер. В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

В учебной литературе встречаются иные методы расчета стоимости земельных участков: метод затрат на освоение, метод затрат на воспроизводство инфраструктуры и метод типовых инвестиционных контрактов.

6.1. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.¹⁴

Если известны величина чистого дохода (Д) и норма (коэффициент) капитализации, то можно определить стоимость земли (С) по формуле:

$$C = D : K.$$

Капитализация земельной ренты – определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или

¹⁴ Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. №568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости участков»; ст.4, п.6.

изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени, т.е. пересчет потока будущих доходов в сумму текущей стоимости земли.¹⁵

Коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой осуществляется переход от величины текущего чистого дохода от земельного участка к его стоимости.¹⁶

В настоящее время имеется четыре подхода к расчету коэффициента капитализации, первоначально разработанных в мировой практике для капитализации земельной ренты, т.е. оценки сельскохозяйственных земель.

Первый подход – рассмотрение земельного участка как разновидности денежного капитала и, соответственно, расчет коэффициента капитализации исходя из характеристик денежного рынка на дату оценки. Критерием эффективности вложения капитала выступает процентная ставка по инвестициям, характеризующимся сопоставимым уровнем риска. В большинстве развитых стран инвестиции в сельскохозяйственные земли считаются не очень рискованными и приравняются к рискам вложений в банки высокой категории надежности.¹⁷

Всероссийский НИИ экономики, труда и управления в сельском хозяйстве в качестве ставки капитализации рекомендует использовать ставку Сбербанка России по долгосрочным валютным депозитам.¹⁸

В настоящее время денежный рынок в России характеризуется значительной нестабильностью, поэтому данный метод расчета коэффициента капитализации использовать сложно.

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.

В качестве *безрисковой ставки* обычно используют ставку

¹⁵ Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. №568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости участков»; ст.4, п.6.

¹⁶ Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России. М.: «Дашков и К», 2005. С. 590.

¹⁷ Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. М.: «Финансы и статистика», 2003. С. 241.

¹⁸ Методические рекомендации по кадастровой оценке стоимости сельскохозяйственных угодий. М.: ВНИЭТУСХ, 1997. С. 25-26.

доходности по депозитам банков высшей категории надежности или годовую процентную ставку, установленную Центральным банком РФ по межбанковским депозитам в твердой валюте.¹⁹

Поправки на возможные риски необходимы, так как вложения в земельные участки имеют определенный риск. *При этом соблюдается правило:* чем больше риск, тем выше должна быть поправка коэффициента капитализации.

Поправка коэффициента капитализации на *риск ликвидности* на земельном рынке не менее 5-7% возникает в результате возможных потерь при реализации земельного участка.

Региональный риск вложения средств в земельную собственность зависит от социально-экономических особенностей конкретного района. Его минимальный размер 3-5%.

Четвертый подход основан на методе рыночной «выжимки», или анализе сравнительных продаж. Данный метод не требует сложных финансовых расчетов или экспертных оценок, но невозможен без достоверной информации о сравнимых продажах земельных участков.

Коэффициент капитализации определяется путем деления величины земельной ренты (дохода) по аналогичным земельным участкам на цену их продажи.²⁰

Сущность метода состоит в сравнении оцениваемого земельного участка с аналогами, учитывая, что у схожих объектов недвижимости ставки капитализации одинаковые или близкие. Главное – подобрать участки (объекты) - аналоги по признакам подобия. При большей схожести участков сравнения с оцениваемым можно не делать существенных корректировок показателей. В приложении 4 рассмотрен небольшой методический пример по определению ставки капитализации.

6.2. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков, приносящих доход.

При этом оценка рыночной стоимости земельного участка осуществляется путем преобразования в текущую стоимость ожидаемой земельной ренты в виде арендных платежей или чистого операционного дохода за период владения землей и выручки от перепродажи участка или единого объекта недвижимости. Данный метод широко применяется при оценке земельных участков предприятий добывающей промышленности, содержащих полезные ископаемые.

¹⁹ Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»; ст. 4, п. 4.

²⁰ Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»; ст. 4, п. 4.

Для применения метода предполагаемого использования (или дисконтирования денежных потоков) необходимо рассчитать текущую (настоящую) стоимость будущих доходов путем дисконтирования каждого денежного потока по соответствующему коэффициенту с применением функций сложных процентов по формуле:

$$C_T = \sum_{t=1}^n \frac{D_t}{(1+i_t)^t} + \frac{C_{n\Pi}}{(1+i)^n},$$

где C_T – стоимость текущая;

D_t – денежный поток (чистый операционный доход периода (года));

i_t – ставка дисконтирования периода t ;

n – продолжительность прогнозного периода;

t – номер платежного периода;

$(1+i)^n$ – фактор текущей стоимости (таблицы шести функций денежной единицы);

$C_{n\Pi}$ – возможная цена перепродажи объекта (земельного участка).

С технической, т.е. математической точки зрения ставка дисконта – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов (их может быть несколько) в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости бизнеса. В экономическом смысле ставка дисконта – требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.²¹

Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. №568-р предусмотрена следующая последовательность действий по дисконтированию доходов и расходов при предполагаемом использовании земельных участков:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

²¹ Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. М.: «Финансы и статистика», 2003. С. 115.

• расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Ставка дисконта выбирается как средняя норма прибыли, которую инвестор ожидает получить на капиталовложения в сходные объекты. Чаще всего используют метод кумулятивного построения ставки дисконтирования. Текущая стоимость всех будущих денежных потоков и реверсия составляют стоимость земельных участков.

6.3. Метод остатка

В общем случае метод остатка основывается на принципе остаточной продуктивности и ЛНЭИ и позволяет определить стоимость различных составляющих доходной недвижимости – физических, правовых и финансовых интересов. Суть метода заключается в капитализации чистого операционного дохода, относящегося к одной из сопоставляющих, когда стоимость других компонентов (интересов) известна.

При применении метода остатка для земли должны быть известны:

- стоимость зданий и сооружений;
- чистый операционный доход, приносимый землей, зданиями и сооружениями;
- коэффициенты капитализации для земли, зданий и сооружений.²²

При этом застроенные земельные участки следует рассматривать и оценивать как условно свободные при их наиболее эффективном использовании. Рыночная стоимость земельного участка определяется по формуле:

$$C_3 = \frac{ЧОД - (C_y \times K_y)}{K_3}$$

где C_3 – стоимость земли

ЧОД – чистый операционный доход от единого объекта недвижимости;

C_y – рыночная стоимость улучшений;

K_y – коэффициент капитализации доходов от улучшений;

K_3 – коэффициент капитализации доходов от земли.

Коэффициент капитализации для зданий и сооружений можно взять из таблицы шести функций сложного процента (графа «Взнос на амортизацию денежной единицы») или рассчитать по формуле:²³

$$R_{зд} = R_{возм} + R_{зем}$$

²² Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. М.: «Финансы и статистика», 2003. С. 178.

²³ Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. М.: «Финансы и статистика», 2003. С. 179.

где $R_{\text{возм}}$ – коэффициент возврата (возмещения) капитала;

$R_{\text{зем}}$ – коэффициент капитализации для земли. Капитализация в этом случае проводится только по ставке дохода на инвестиции без учета возмещения капитала, так как считается, что земля не изнашивается.

В приложении 5 рассмотрен пример по расчету рыночной стоимости земли методом остатка.

Метод остатка предполагает следующую последовательность действий:²⁴

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей

²⁴ Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. №568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»; ст. 4, п. 5.

необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

6.4. Метод сравнения продаж

Сущность метода состоит в определении стоимости земельного участка путем сравнения цен недавних продаж сопоставимых с оцениваемым участков после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых участков по всем параметрам, то необходима соответствующая корректировка цен продаж сопоставимых участков, которая может быть и с положительным, и с отрицательным знаком. Откорректированные цены по сопоставимым объектам позволяют сделать вывод о рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.²⁵ Расчетная рыночная стоимость оцениваемого участка (C_p) определяется по формуле:

$$C_p = Ц_i \pm K_{ij},$$

где $Ц_i$ – цена продажи i -го сравнимого земельного участка;

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

В соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. № 568-р, применение метода сравнительного анализа продаж (САП) заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. **Анализ** соответствующего сегмента земельного рынка, к которому относится оцениваемый участок, выявление и отбор сопоставимых участков (аналогов) в недавних сделках, полученных из разных источников.

2. **Сбор необходимой информации** по каждому сопоставимому участку и выявление элементов сравнения. Для анализа может быть достаточно получить исчерпывающие данные по 3-5 аналогичным земельным участкам.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

²⁵ Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России. М.: «Дашков и К», 2005. С. 574.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.²⁶

3. Проверка достоверности информации о сделках с отобранными для сравнения участками, путем:

- подтверждения одной из сторон сделки или агентом;
- выявление условий сделки, ее типичности, отсутствия тесной связи сторон (головная и дочерняя компании, родственники, зависимые лица), отсутствие особых обстоятельств и т.п.

4. Внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым участком. В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых участков, в случае, если бы он имел такие же параметры, что и оцениваемый участок.

²⁶ Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. №568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»; ст. 4, п. 1.

Если оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого, то в цену последнего необходимо внести поправки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок. При корректировке фактических цен продаж сравниваемых объектов поправки производятся в цене сопоставимого участка. при этом необходимо ответить на вопрос: «За какую цену был бы продан сопоставимый земельный участок, обладай он теми же характеристиками, что и оцениваемый участок?». Например, когда сравниваемый земельный участок уступает оцениваемому участку, фактическая цена продажи первого должна быть увеличена до той величины, за которую он был бы продан, обладая более высокими характеристиками оцениваемого земельного участка.²⁷

При оценке земли поправки следует проводить по всем основным характеристикам, которые для покупателей обладают стоимостью: размер, местоположение, расстояние от города и дорог, форма и глубина участка, угловое расположение, тип почв, рельеф, экономические условия и др.

Применяют следующие единицы сравнения:

1. Цена за 1 га – для больших массивов сельскохозяйственного, промышленного назначения или для жилищного строительства.

2. Цена за 1м² – в деловых центрах городов, для офисов, магазинов и т.д.

3. Цена за 1 фронтальный метр – для коммерческого использования земель в городах. Стоимость участка пропорциональна длине его границы по улице или шоссе при стандартной глубине участка, на которую приходится небольшая часть стоимости.

4. Цена за лот – стандартные по форме и размеру участки в районах жилой, дачной застройки и др.

5. Цена за единицу плотности – коэффициент отношения площади застройки к площади земельного участка (ФАР – этаж, зона, отношение). Правила зонирования обычно ограничивают величину здания данным коэффициентом. Например, если ФАР равен 3, то суммарная площадь всех этажей не должна более чем в 3 раза превышать общую площадь земельного участка. Это значит что можно 3-этажное здание на всем участке, 6-этажное – на половине участка, 12-этажное на 0,25 участка.²⁸

При использовании метода единицы сравнения на основе ряда фактических продаж рассчитывается средняя стоимость единицы сравнения для каждой однородной группы земельных участков. Средняя стоимость определяется путем расчета медианы (середины

²⁷ Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. М.: «Финансы и статистика», 2003. С. 247.

²⁸ Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России. М.: «Дашков и К», 2005. С. 579.

ранжированного ряда) или среднеарифметической величины цены продажи в расчете на одну единицу сравнения. Метод единицы применяют, если участки сильно отличаются друг от друга по размерам, но относительно схожи по другим параметрам, его преимуществом являются относительная простота и легкость.²⁹

Другой прием основан на определении путем *анализа сравнения продаж* стоимости базового, стандартного участка, который является затем ориентиром расчета стоимости других участков земли. Объектом оценки служит реальный или гипотетический базовый участок.

После установления стоимости единицы сравнения или стоимости базового участка можно определять рыночную стоимость отдельных земельных участков, внося поправки на их отличительные параметры.

Для определения величины поправок по отдельным параметрам применяют следующие способы:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.³⁰

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Для определения рыночной стоимости земельных участков также применяются математические функции.

Необходимо учитывать, что метод сравнения продаж дает неудовлетворительные результаты в условиях высоких темпов

²⁹ Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. М.: «Финансы и статистика», 2003. С. 250.

³⁰ Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»; ст. 4, п. 1.

инфляции, при недостатке сведений о рыночных продажах сопоставимых объектов или их низкой достоверности, а также при резких изменениях экономических условий.

6.5. Метод распределения

Если продаж незастроенных земельных участков недостаточно для использования метода сравнения, следует обращаться к косвенным и менее надежным способам, в частности к методу распределения, для успешного применения которого необходимы тщательный анализ исходной информации и определенный опыт оценщика.

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.

Если в районе 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.³¹

$$\text{Доля земли в стоимости объекта} = \frac{\text{Стоимость земли}}{\text{Стоимость объекта}} = \frac{\text{Стоимость земли}}{\text{Стоимость земли} + \text{Стоимость зданий}}$$

В приложении 6 рассмотрен небольшой пример определения стоимости земельного участка методом распределения.

Для применения метода распределения необходимы ряд условий:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.³²

³¹ Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости. М.: «Финансы и статистика», 2003. С. 251.

³² Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»; ст. 4, п. 3.

Метод распределения предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- 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;
- 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.³³

Однако, изложенный метод, который кажется чрезвычайно простым для практического применения, наталкивается на серьезные затруднения, связанной с проблемой установления наиболее вероятной доли. Дело в том, что реальные данные по сделкам с землей практически отсутствуют; поэтому рассчитать непосредственно требуемые для расчетов параметры рынка не представляется возможным. Возникает заколдованный круг: с одной стороны, чтобы определить рыночную стоимость земли, нужно знать наиболее вероятную долю земли в рыночной стоимости недвижимости, с другой стороны, чтобы определить упомянутую долю, требуется знать рыночную стоимость земельного участка. Таким образом, подобный путь определения стоимости участка земли на практике не может быть реализован, поскольку для прямого расчета значения упомянутой доли требуется значение рыночной стоимости земельных участков и стоимости единых объектов недвижимости, находящихся на них.

Выход из этого круга может быть найден, если значение этой доли проявляет устойчивость на более широком множестве различающихся земель и объектов недвижимости, чем рассматриваемые оценочные зоны

³³ Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»; ст. 4, п. 3.

(территория, в пределах которой стоимость подобных объектов недвижимости можно считать одинаковой в пределах неопределенности, присущей цене недвижимости, расположенной на участке). В этом случае обучающая выборка формируется на основе статистических данных по известным сделкам с объектами, которые могут находиться в другом месте, и расчет значений наиболее вероятной доли может быть осуществлен в рамках более широких исследований, включающих различные географические ареалы.³⁴

6.6. 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.

Методическими рекомендациями Минимущества РФ предусмотрены *два условия применения метода выделения*:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- 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;

³⁴ Вопросы оценки. 2003 г. № 2. С. 53.

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать **прибыль инвестора** - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании. При определении **стоимости замещения** или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Недостатки метода выделения:

- он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает;

- в условиях высокой инфляции сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводство зданий и сооружений.

6.7. Метод определения затрат на освоение

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.³⁵

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. Разбивка большого земельного массива на отдельные участки - широко распространенная практика, поскольку способствует более эффективному использованию земли. Проблема определения стоимости земли, предназначенной для разделения, является актуальной для любого растущего города или поселка и применяется при массовой жилой или дачной застройке.

Процесс разделения земли в первую очередь включает производственные и торговые операции. При застройке жилыми домами огромное влияние оказывает окружающая среда.

Этапы определения затрат на освоение.

1-й этап. Определение размеров индивидуальных участков и степени их благоустройства исходя из юридических и физических возможностей, а также экономической целесообразности. Размеры и благоустройство земельных участков должны отвечать рыночным стандартам данного региона.

2-й этап. Расчет цены продажи освоенных участков осуществляется или путем анализа сопоставимых участков, которые недавно были аналогичным образом освоены, или на базе метода сравнения продаж.

3-й этап. Расчет всех затрат на освоение:

- расходы на приобретение земельного массива и 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.

³⁵ «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005.

4-й этап. Расчет стоимости неосвоенной земли путем вычета затрат на освоение и предпринимательской прибыли из предполагаемой денежной выручки от продажи участков.

5-й этап. 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.

6.8. 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).³⁶

К затратам на воспроизводство относят расходы на магистральные сети и головные сооружения систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, улично-дорожную сеть и др.

Необходимо учитывать, что в условиях высокой инфляции сложно рассчитать стоимость затрат на создание и воспроизводство инфраструктуры, проще определить стоимость замещения существующей инфраструктуры города по укрупненным показателям.

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. Алгоритм 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.

³⁶ «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005.

4-й этап. На основе полученной оценки стоимости замещения многоэтажных жилых домов и доли капитальных затрат города на создание инфраструктуры, составляющей, например, в г. Москве от 30 до 40% стоимости строительства жилого дома, 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.

6.9. Метод по условиям типовых инвестиционных контрактов

Оценка городских земель по условиям типовых инвестиционных контрактов используется для оценки городских земель в крупных городах.³⁷

Например, в г. Москве сложились два вида предоставления земельных участков в долгосрочную аренду под коммерческое строительство:

а) путем выкупа права долгосрочной аренды на земельных конкурсах;

б) на основе заключения инвестиционных контрактов. Этот метод возник в связи с предоставлением земельных участков 2050 | на условиях последующего раздела построенного или реконструированного за счет средств инвестора объекта между городом - собственником земли и инженерной инфраструктуры и инвестором - арендатором земельного участка. Типичным условием инвестиционных контрактов является переход 20-30% площадей построенного объекта в собственность городских властей. Таким образом, фактическая оплата покупки права долгосрочной аренды земельного участка осуществляется в натуральной форме. Стоимость права долгосрочной аренды пропорциональна площади здания и той нагрузке на инфраструктуру, которую оно создает.

Стоимость земельного участка определяется как текущая стоимость платежа за землю в натуральной форме по условиям данного инвестиционного контракта. Для определения стоимости права долгосрочной аренды земельного участка необходимо располагать сведениями о:

- площади земельного участка;
- проектируемых площадях жилых и нежилых помещений;
- сроках строительства и реализации проекта;
- наличии и стоимости обременении.

³⁷ «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005.

Эти данные содержатся в исходно-разрешительной документации для проектирования и строительства в г. Москве.

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

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.

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).

Данная текущая стоимость будущего платежа в натуральной форме представляет собой инвестиционную стоимость оцениваемого земельного участка при отсутствии каких-либо обременений.

В г. Москве при наличии обременения их стоимость вычитается из текущей стоимости переходящих к городу площадей. К типичным обременениям относятся затраты: на строительство и реконструкцию общегородских инженерных коммуникаций и сооружений; на снос существующих строений, принадлежащих городу; по переселению жителей из сносимых зданий; на перебазирование промышленных предприятий и другие виды затрат, предусмотренные действующим законодательством г. Москвы.

7. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЧАСТИЧНЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

7.1. Общие понятия оценки частичных имущественных прав

Термин «частичные имущественные права на землю» в современном отечественном законодательстве отсутствует. Данный термин пришел из западной теории и практики оценки. Оценщики его применяют для обозначения любых прав, дающих возможность получения дохода, отличных от полного права собственности. Частичные имущественные права предусматривают меньший объем прав по сравнению с полным правом собственности. Они возникают, когда часть правомочий связанных с земельным участком, могут быть переданы собственником другим сторонам на неопределенный срок или ограниченный период времени. Эти права рассматриваются при оценке с экономических позиций, то есть позиций, позволяющих определить их стоимость, в тех случаях, когда необходимость в такой оценке возникает.

К частичным имущественным правам на землю, оценка которых является наиболее актуальной в России в современных условиях, относятся:

- во-первых, сами права на землю: право аренды земельного участка, в том числе в составе единого имущественного комплекса (застроенный земельный участок, участок лесного фонда), право субаренды земельного участка, право постоянного бессрочного пользования, право пожизненного наследуемого владения, право ограниченного пользования (сервитут);

- во-вторых, права, связанные с земельными участками: право на заключение договора аренды; право на совершение сделок с правами аренды земельного участка (застроенной и незастроенной части), право застройки земельного участка;

- в-третьих, права, связанные с земельными долями: право аренды земельной доли не выделенной в натуре (в основном это относится к сельскохозяйственным угодьям), доля в праве аренды земли (доля в праве пользования на земельных участках, занятых зданиями со множественностью субъектов прав на них).

В настоящее время вопросы оборота частичных прав на землю, в основном оборота прав аренды земли и земельных долей земельным законодательством до конца не урегулированы. Вместе с тем, именно совершение сделок с правами аренды (купля-продажа, залог, внесение в уставной фонд) а также сделок по передаче земли в аренду и субаренду собственниками требует стоимостной оценки таких прав.

Возникает много вопросов, связанных с оценкой стоимости земли в составе единого объекта недвижимости, в случаях, когда земельный

участок находится в пользовании на одном из прав, отличных от права собственности, например в аренде, бессрочном пользовании. Иногда может возникнуть потребность в оценке стоимости сервитута.

Наиболее часто потребность оценки частичных прав на землю возникает в следующих случаях:

- продажа или покупка права на заключение договора аренды земельного участка, находящегося в муниципальной или государственной собственности;
- залог права аренды земельного участка;
- купля-продажа права аренды на вторичном рынке;
- внесение в уставный фонд права аренды земельного участка, земельной доли или права аренды земельной доли;
- определение стоимости земли, в составе имущественного комплекса (или застроенного участка), при условии нахождения земельного участка в аренде или постоянном бессрочном пользовании.

7.2. Оценка права аренды земельного участка

Согласно действующему законодательству с правом аренды земли можно совершать гражданско-правовые сделки. Арендодатель (собственник) может продавать это право арендатору. В свою очередь арендатор также имеет возможность совершать в период действия договора аренды сделки с правами аренды земли (купли-продажи, ипотеки, внесения в уставный капитал), а также сделки с земельным участком, к которым относятся субаренда и срочное пользование.

Из юридического толкования права аренды земли и из экономического содержания этого права следует, что отличие стоимости права аренды земли, от стоимости полного права собственности определяется объемом правомочий, получаемых при использовании земли на том или ином праве.

Отсюда следует, что разница в стоимости земельного участка, находящегося в собственности и находящегося в аренде, определяется разницей между рыночной стоимостью земли и стоимостью выкупленного права аренды с учетом текущих платежей, рисками уменьшения доходов арендатора вследствие неких действий собственника по изменению ставок арендной платы и незаключения договора аренды в будущем, а также при предоставлении возможности приобретения земельного участка в собственность, издержками по приобретению такого права.

Соответственно, стоимость земли, находящейся в аренде, может быть определена методами доходного подхода и методами сравнительного подхода (при наличии данных о рыночной стоимости таких прав).

В американской практике оценки, исходя из практических целей, отдельно оцениваются имущественные права арендодателя и права

имущественные арендатора. Стоимость этих прав различаются приносимым доходом и разными рисками их получения. Считается, что имущественное право арендодателя предполагает меньший риск, чем имущественное право арендатора, поскольку арендодатель имеет право на возврат недвижимости, в то время как арендатор таким правом не располагает.

В России для целей оценки, вытекающих из практических задач рынка недвижимости, также может быть произведено аналогичное деление права аренды на право аренды арендодателя и право аренды арендатора.

Таким образом, можно оценить стоимость права аренды арендатора, если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, поскольку это наиболее типичный случай для современных условий формирования рынка земли.

$$V_A = V_L - \sum_{i=1}^T \frac{P_i}{(1+r)^i} - \sum_{i=1}^T \frac{O_i}{(1+r)^i} - V_{PA}, \quad (1)$$

где V_A – стоимость права аренды арендатора;
 V_L – рыночная стоимость земли;
 P_i – арендная плата, установленная в договорах аренды;
 O_i – стоимость обременений, налагаемых арендодателем (органами местного самоуправления);
 V_{PA} – рыночная стоимость права заключения договора аренды;
 T – срок аренды;
 r – ставка дисконтирования.

В целом, учитывая ранее высказанные предположения, можно сделать некоторые выводы:

Во-первых, необходимость оценки частичных имущественных прав на землю обусловлена возникновением «суррогатного» рынка земли в г. Москве, где она узаконена местным законодательством³⁸, отражающего рыночные тенденции и предпочтения покупателей на земельном рынке. По сути дела, стоимость выкупа права долгосрочной аренды на торгах в переходный период к свободному обороту прав на землю заменила рыночную стоимость полного права собственности.

Во-вторых, нужно отметить, что расчеты стоимости как права аренды, так и других частичных прав должны основываться на рыночной оценке стоимости земельных участков. В этом случае, оценщикам рекомендуется использовать в своей работе «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений РФ.

³⁸ Закон г. Москвы от 16.07.97 г. № 34 «Об основах платного землепользования в г. Москве».

8. ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, неистощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

Для проведения оценки в границах земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с его экспликацией выделяются:

- сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);
- земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы.

Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения определяется на основе оценки входящих в его состав сельскохозяйственных угодий и земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. При этом рыночная стоимость оцениваемого земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенных для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутых водоемов, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Сельскохозяйственные угодья и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности (например, ведения рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты.

Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сарай и иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, оцениваются как сельскохозяйственные угодья.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, в частности, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче - смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально-технического снабжения.

При расчете валового дохода с пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

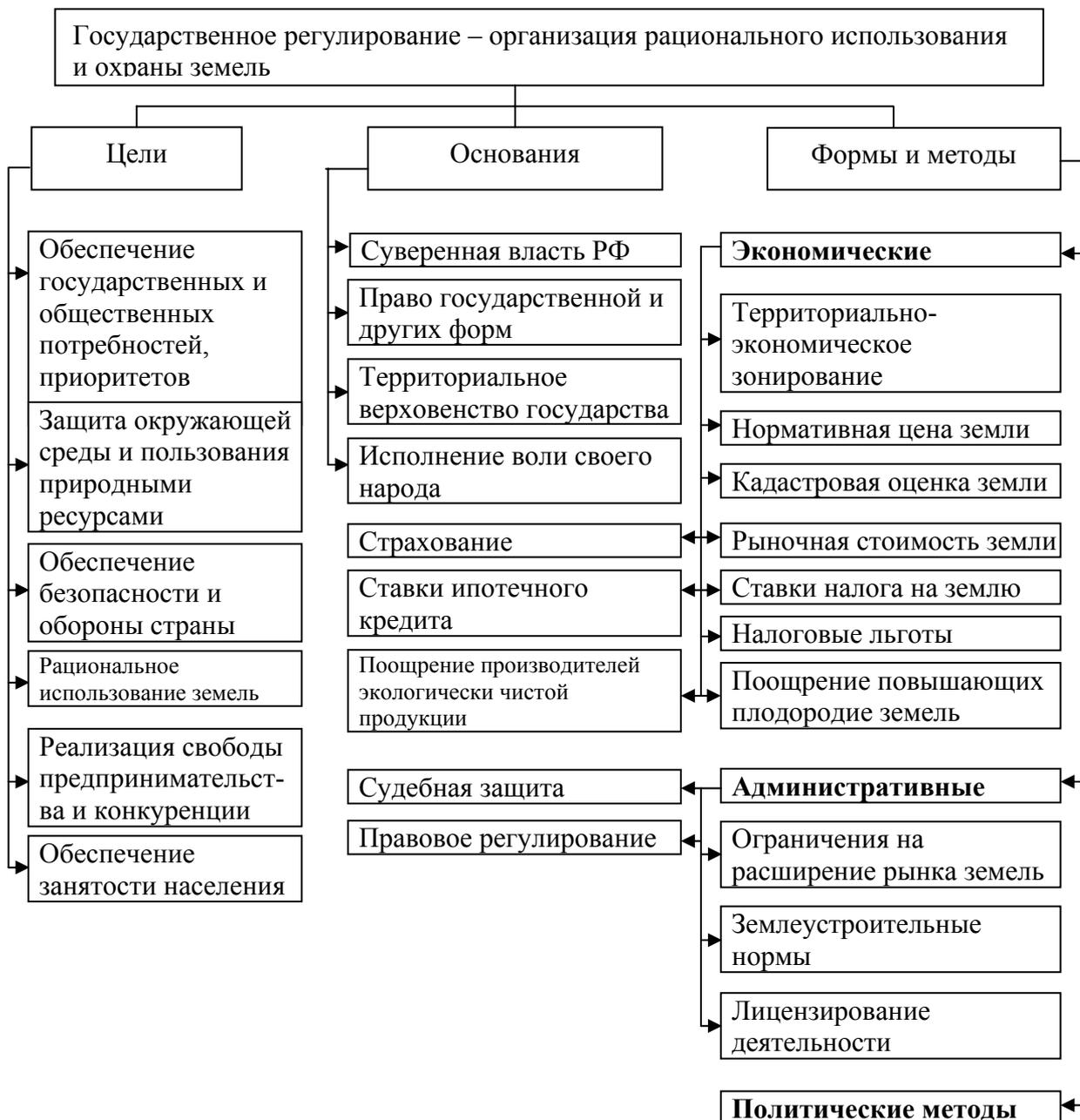
Залежь оценивается методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

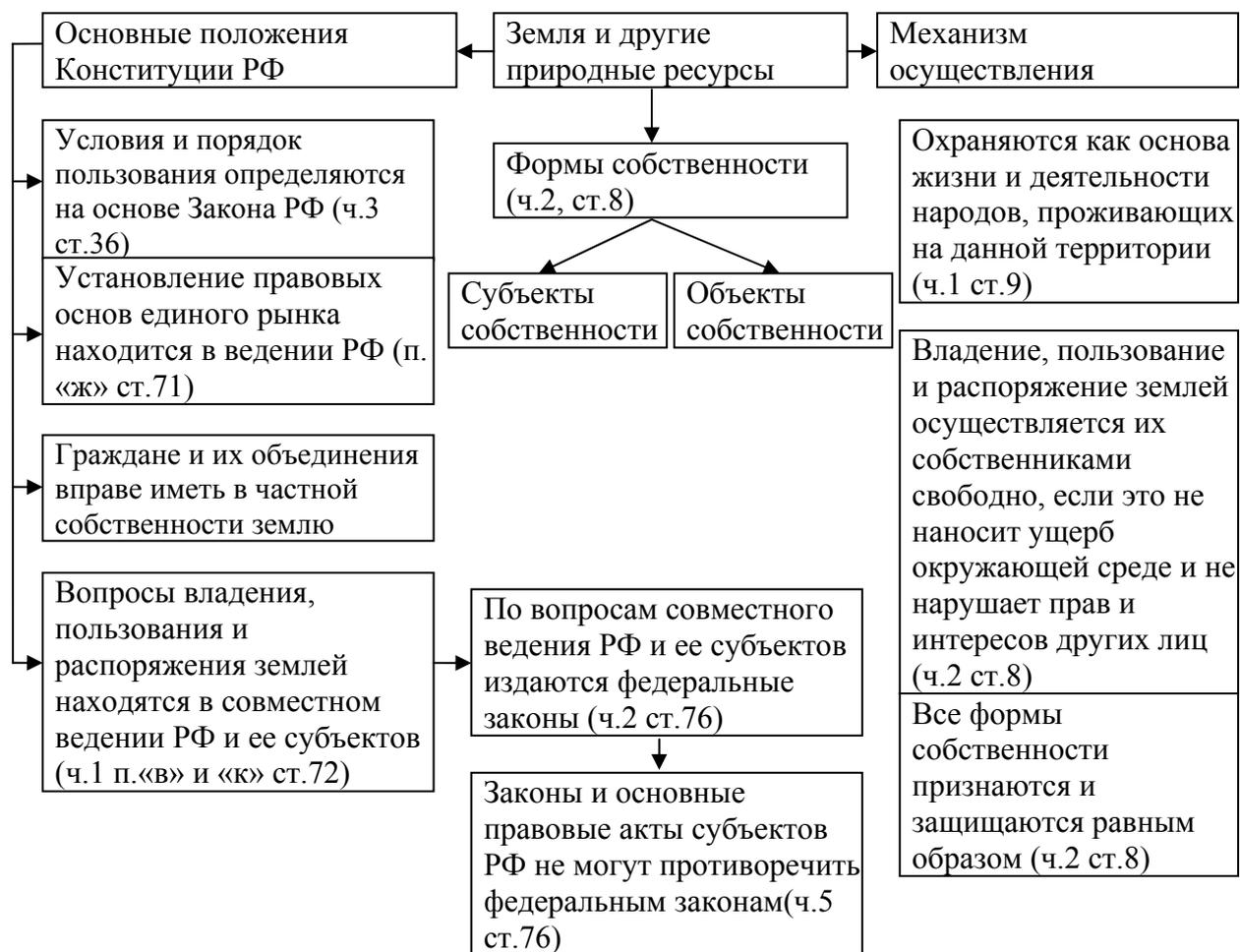
При расчете валового дохода многолетних насаждений рекомендуется исходить из периодичности их плодоношения и нормативной урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитывается:

- возраст многолетних насаждений;
- породно-сортовой состав многолетних насаждений;
- особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах земельного участка;
- возможность получения дохода от дополнительной продукции, получаемой с междурядий садов и виноградников.

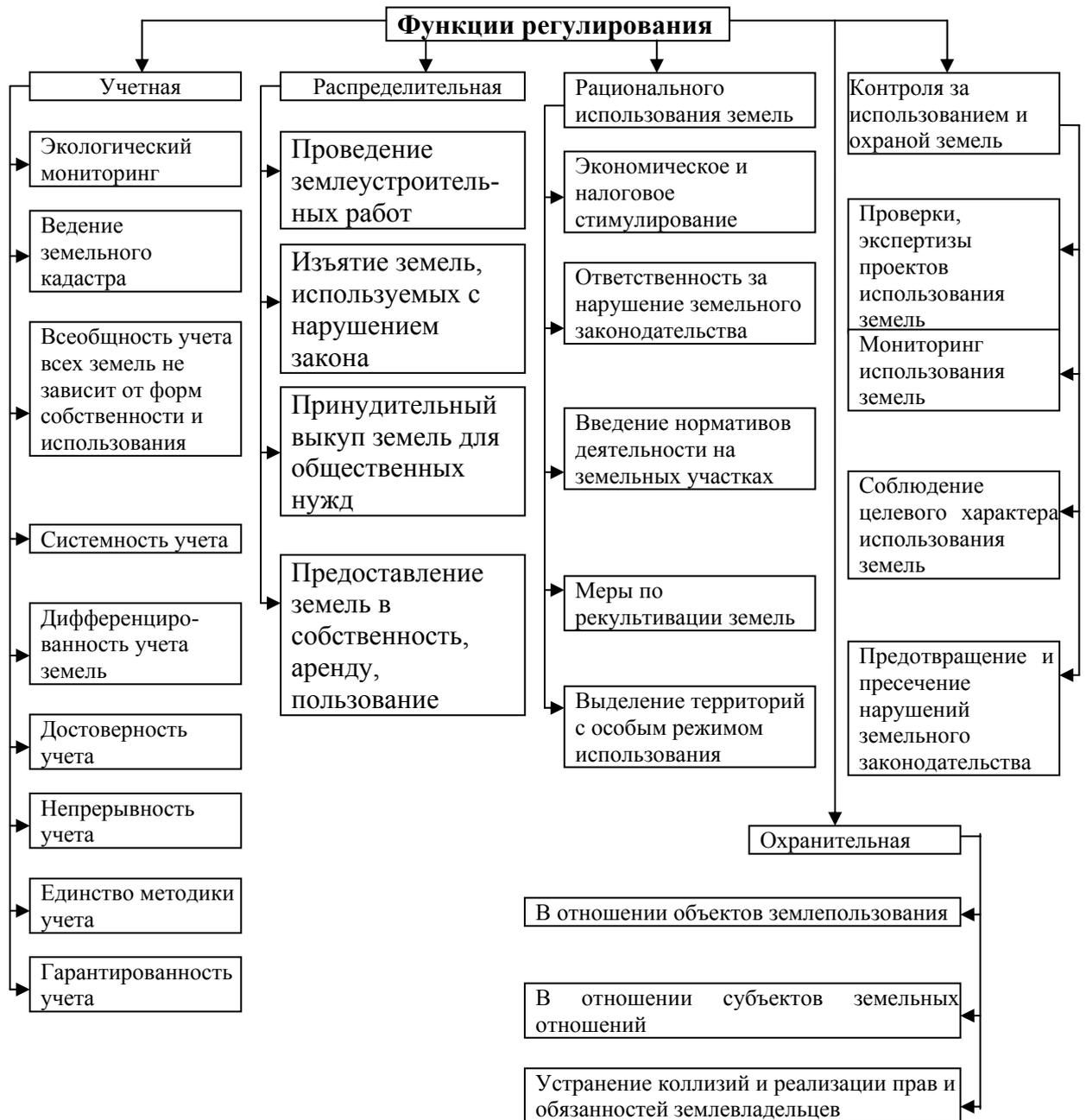
Основания и формы государственного регулирования земельных отношений



Конституционные основы правового регулирования земельных отношений в России



Функции государственного регулирования земельных отношений



Приложение 4.

Определение ставки капитализации методом рыночных сравнений

№	Показатели	Участки сравнения			
		1	2	3	4
1	Цена продаж участка, у.е.	100	80	120,0	95
2	Чистый доход, у.е.	17	12,5	21,5	14,25
3	Ставка капитализации, ед.	0,17	0,156	0,18	0,15
4	Весовой коэффициент, доли	0,4	0,15	0,3	0,15
5	Взвешенное значение коэффициента	0,068	0,023	0,054	0,023
Средневзвешенное значение коэффициента		К = 16,8 % (сумма показателей строки 5)			

Примечание: Результатом строки 5 является произведение строк 3 и 4. Весовые коэффициенты в таблице отражают степень схожести аналогов с оцениваемым участком по основным ценообразующим факторам. При большой схожести оцениваемого и сравнимого участков коэффициент капитализации можно определить по одному аналогу.

Пример расчета рыночной стоимости земли методом остатка

Условие. Рыночная стоимость построенных сооружений равна 450 000 у.е. Продолжительность их экономической жизни – 50 лет, соответствующая им ставка дохода на инвестиции – 12 %. В первый год эксплуатации данный имущественный комплекс (земельный участок и построенные на нем сооружения) принес чистый операционный доход в 65 000 у.е. Расчет возмещения инвестиций в здания ведется по аннуитетному методу.

Решение.

1. $450\,000 \text{ у.е.} \times 0,120417$ (графа 6, из таблицы сложного процента, 50 лет, 12 %) = 54, 187 у.е. – чистый операционный доход, приносимый сооружениями.

2. $65\,000 \text{ у.е.} - 54,187 \text{ у.е.} = 10,813 \text{ у.е.}$ – чистый операционный доход, приносимый землей.

3. $10,813 : 0,12 = 90,108 \text{ у.е.}$ стоимость земельного участка.

Примечание: При применении метода остатка возможно получение отрицательной величины остаточного дохода, приписываемого земле. Это может сигнализировать о том, что здание является избыточным улучшением для данного участка.

Расчет стоимости земельного участка с помощью метода распределения

В одном городском микрорайоне города N старой жилой застройки отсутствуют продажи незастроенных земельных участков. Имеются данные по трем другим микрорайонам жилой застройки в сопоставимой ценовой зоне.

№ района	Средняя стоимость земли, тыс. руб.	Общая стоимость застроенного участка, тыс. руб.	Доля земли в общей стоимости единого объекта
1	16,0	80,0	0,200
2	20,0	90,0	0,222
3	30,0	120,0	0,250

Доля земли в общей стоимости единого объекта – отношение средней стоимости земли к общей стоимости застроенного участка:

$$16,0 : 80,0 = 0,200$$

$$20,0 : 90,0 = 0,222$$

$$30,0 : 120,0 = 0,250$$

Определяем типичное отношение стоимости земли к общей стоимости объекта недвижимости.

$(0,200 + 0,222 + 0,250) / 3 = 0,224$ – средняя арифметическая доля земли

Далее используем полученное значение из анализа сопоставимых продаж. Если оцениваемый объект собственности был недавно продан за 200 тыс. руб., то стоимость земли определяется следующим образом.

$$\text{Стоимость земли} = 200,0 \times 0,224 = 44,8 \text{ тыс. руб.}$$