

УДК 528

МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

METHODS OF LAND VALUATION IN CONTEMPORARY CONDITIONS

Грибкова Лариса Алексеевна

ассистент кафедры кадастра и геоинженерии,
Кубанский государственный
технологический университет

Гамидов Артём Рустамович

студент,
Кубанский государственный
технологический университет
aaartyomkaaa@gmail.com

Воротников Дмитрий

студент,
Кубанский государственный
технологический университет

Аннотация. В современном мире существуют различные методы оценки земель, каждый из которых имеет свои плюсы и минусы. В этой статье мы разберем их и выявим наиболее практичный. Целью оценки является одновременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований по оценочным зонам на определенную дату, а также определение рыночной или какой-либо другой стоимости единичного земельного участка на дату оценки независимыми оценщиками в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

Ключевые слова: принцип трех подходов, методы оценки земель.

Gribkova Larisa Alekssevna

Assistant,
Kuban State University of Technology

Gamidov Artyom Rustamovich

Student,
Kuban State University of Technology
aaartyomkaaa@gmail.com

Vorotnikov Dmitriy

Student,
Kuban State University of Technology

Annotation. In the modern world there are various evaluation methods of lands, each of which has the pluses and minuses. In this article we will sort them and we will reveal the most practical. The purpose of an assessment is simultaneous determination of cadastral cost of all parcels of land in borders of administrative-territorial educations on estimative zones for a certain date, and also determination of market or any other value of the single parcel of land for date of an assessment by independent appraisers according to accepted standards and evaluation methods.

Keywords: principle of three approaches, methods of an assessment of lands.

Итак, начнем с простого: что же такое земельный участок? Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отраженные в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Для подробного изучения этой темы необходимо предельно ясно понимать отличия земельного участка от других видов недвижимости: а) земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости; б) при оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли: как основного средства производства или же как пространства для социально-экономического развития; в) земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны; г) в отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков неограничен. Поэтому стоимость земли, количество которой ограничено со временем, как правило, увеличивается. Большое значение при оценке имеет категория использования земли, так как она обуславливает правовое положение, разрешенное использование и различные сервитуты, относящиеся к конкретному земельному участку. Земельный фонд России по целевому назначению и правовому режиму включает 7 категорий земель: а) земли поселений (городов, поселков и сельских поселений); б) земли сельскохозяйственного назначения;

в) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны; г) земли особо охраняемых территорий; д) земли лесного фонда; е) земли водного фонда; ж) земли запаса. Кадастровая и единичная оценки земли проводятся на основе комплексного применения трех подходов: доходного, сравнительного и затратного. На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Принципы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Рассмотрим доходный подход оценки земель. Он применим к оценке земельных участков и позволяет получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, применим только к земельным участкам, приносящим доход.

Метод прямой капитализации. Этот метод предполагает деление годового рентного дохода на соответствующую ставку капитализации, в результате чего величина доходов превращается в стоимость земельного участка. Расчеты стоимости земли методом капитализации дохода основаны на использовании следующей формулы:

$$\text{Стоимость земли} = \text{Рентный доход} / \text{Коэффициент капитализации}$$

В зависимости от целевого назначения земельного участка в качестве дохода могут выступать:

- расчетный рентный доход для оценки сельскохозяйственных и лесных земель;
- часть дохода от имущественного комплекса, приходящаяся на застроенный земельный участок;
- земельная арендная плата (арендный доход) для оценки земель поселений;
- доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем или при его залоге под ипотечный кредит.

Сложной проблемой доходного подхода является определение коэффициента капитализации. Особенность коэффициента капитализации, используемого при оценке земли, в том, что он состоит только из одной части – ставки дохода и не включает норму возмещения капитала.

Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- 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.

Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод сравнения продаж. Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод распределения. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

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

• 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.

Таким образом, изучив выше перечисленные методы можно предположить, что самым универсальным является метод сравнения продаж, так как с его помощью можно оценивать как застроенные, так и свободные земельные участки. Но в отличие от метода предполагаемого использования, отсутствие необходимости использования земельного участка для получения прибыли дает возможность оценивать земельный участок в перспективах для различной деятельности. А также использование данного метода способствует улучшению и развитию земельного рынка в нашей стране.

Литература:

1. Бердзенишвили С.Г., Гура Д.А., Желтко Ч.Н., Кравченко Э.В. Картография : справочное пособие к лабораторным работам и контрольной работе для студентов всех форм обучения направления бакалавриата 120700 – «Землеустройство и кадастры» / ФГБОУ ВПО «КубГТУ». – Краснодар : Издательский Дом – Юг, 2014.
2. Гура Д.А., Петрухина В.В. О правилах раздела земельного участка // В сборнике: Науки о земле на современном этапе. VIII Международная научно-практическая конференция. – 2013. – С. 64–66.
3. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хахук Б.А., Гура Д.А. Технический учет и инвентаризация объектов капитального строительства // Теоретические основы системы технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства. – Краснодар, 2012. – Ч. 2.
4. Гура Д.А., Алиева М.В. Кадастрово-геодезические работы при строительстве жилого комплекса «Изумрудный город» в муниципальном образовании «город Краснодар» // В сборнике: Науки о земле на современном этапе. Материалы IV Международной научно-практической конференции. – 2012. – С. 71–74.
5. Гура Д.А., Кусова С.И., Кравцова Т.В. О проблемах современного кадастра // В сборнике: Науки о Земле на современном этапе. VI Международная научно-практическая конференция. – 2012. – С. 73–75.
6. Корелов С.Н., Гура Д.А., Шевченко Г.Г., Желтко Ч.Н., Желтко С.Ч., Бердзенишвили С.Г., Нелюбов Ю.С. Геодезические работы при ведении кадастра : Методические указания к практическим занятиям для студентов всех форм обучения специальности 120303 Городской кадастр и направления 120700. 62 Землеустройство и кадастры. – Краснодар, 2011.
7. Ключин Е.Б. и др. Инженерная геодезия : учебник для студентов высших учебных заведений. – М., 2008. Государственная кадастровая оценка земель: Методы и оценка методов / Родин А., Носов С., Бондарев Б., Корнеев А., Капитонов А. – С. 29–35.
8. Реализация метода реальных опционов при оценке рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Ганжа С.В., Роговский Е.И., Ганжа Н.С. // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. – 2013. – № 1 (99). – С. 137–141.
9. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хахук Б.А., Гура Д.А., Коломыцев А.А. Совершенствование институционально-экономического механизма оценки земель в современных условиях. – Краснодар, 2013.
10. Методы оценки земель поселений и планирование их развития / Беристенов А.Т., Портнов А.М., Москвин В.Н. // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2006. – Т. 2. – № 1. – С. 126–132.
11. Осенняя А.В. Технический учёт и инвентаризация объектов капитального строительства : Анализ действующей системы технического учёта и инвентаризации объектов капитального строительства / А.В. Осенняя, Е.Д. Осенняя, Б.А. Хахук, Д.А. Гура; ФГБОУ ВПО «КубГТУ». – Краснодар, 2012. – Ч. 1.
12. Желтко Ч.Н., Гура Д.А., Шевченко Г.Г. Фотограмметрия и дистанционное зондирование территорий : Методические указания по выполнению контрольной работы для студентов заочной, дистанционной форм обучения и МИППС специальности 120303 Городской кадастр. – Краснодар, 2010.
13. Методы оценки земель сельскохозяйственного назначения (Кирилленков Г.) // В сборнике: теория и практика кадастровой деятельности сборник научных трудов студентов по результатам работы научного кружка «Кадастровый квартал». – Новочеркасск, 2015. – С. 70.
14. Осенняя А.В. Технический учёт и инвентаризация объектов капитального строительства / А.В. Осенняя, Е.Д. Осенняя, Б.А. Хахук, Д.А. Гура; ФГБОУ ВПО «КубГТУ» // Практические вопросы технического учёта инвентаризации объектов капитального строительства. – Краснодар, 2012. – Ч. 3.

15. Осенняя А.В., Осенняя Е.Д., Хакук Б.А., Гура Д.А. Теоретические основы системы технического учета и инвентаризации объектов капитального строительства : Учебное пособие по дисциплине «Технический учет и инвентаризация объектов капитального строительства» для студентов всех форм обучения специальности 120303 – «Городской кадастр». – Краснодар, 2011.

References:

1. Berdzenishvili S.G., Gura D.A., Zheltko Ch.N., Kravchenko E.V. Kartografy : Handbook to laboratory works and examination for students of all forms of education of the direction of a bachelor degree 120700 – «Land management and inventories» / FGBOU VPO «KubGTU». – Краснодар : Publishing House – South, 2014.

2. Gura D.A., Petrukhnina V.V. About rules of the section of the parcel of land // In the collection: Sciences about the earth at the present stage. VIII International scientific and practical conference. – 2013. – P. 64–66.

3. Osennyyaya A.V., Osennyyaya E.D., Hakhuk B.A., Gura D.A. Tekhnicheskyy accounting and inventory count of capital construction projects // Theoretical bases of system of technical accounting and inventory count capital construction projects. – Краснодар, 2012. – P. 2.

4. Gura D.A., Aliyeva M.V. Cadastral and geodetic works in case of construction of a housing estate «The emerald city» in municipality «city of Krasnodar» // In the collection: Sciences about the earth at the present stage. Materials IV of the International scientific and practical conference. – 2012. – P. 71–74.

5. Gura D.A., Kusova S.I., Kravtsova T.V. About problems of the modern inventory // In the collection: Sciences about Earth at the present stage. VI International scientific and practical conference. – 2012. – P. 73–75.

6. Karelians S.N., Gura D.A., Shevchenko G.G., Zheltko Ch.N., Zheltko S.Ch., Berdzenishvili S.G., Nelyubov Yu.S. Geodetic works when maintaining the inventory : Methodical instructions to a practical training for students of all forms of education of specialty 120303 the City inventory and the Land management directions 120700.62 and inventories. – Краснодар, 2011.

7. Klyushin E.B. et al. Engineering surveying : textbook for students of higher educational institutions. – M., 2008. State cadastral valuation of the land: and evaluation methods. Rodin A., Nosov S., Bondarev B., Korneev A., Kapitonov A. – C. 29–35.

8. Implementation of the method of real options when evaluating the market value of agricultural land / Ganja S.V., Rogowski E.I., Ganja N.S. // Bulletin of the Altai State Agrarian University. – 2013. – № 1 (99). – P. 137–141.

9. Osennyya A.V., Osennyyaya E.D., Hakhuk B.A., Gura D.A., Kolomytsev A.A. Enhancement of the institutional and economic mechanism of an assessment of lands in modern conditions. – Краснодар, 2013.

10. Methods of assessment of land settlements and planning their development / Beristenov A.T., Portnov A.M., Moskvina V.N. // Interexpo Geo-Siberia. – 2006. – V. 2. – № 1. – P. 126–132.

11. Osennyyaya A.V. Tekhnicheskyy accounting and inventory count of capital construction projects / A.V. Osennyyaya, E.D. Osennyyaya, B.A. Hakhuk, D.A. Gura; FGBOU VPO «KubGTU» // Analysis of the operating system of technical accounting and capital construction projects. – Краснодар, 2012. – Part 1.

12. Zheltko Ch.N., Gura D.A., Shevchenko G.G. Fotogrammetriya and remote sensing of territories // Methodical instructions on performance of examination for students of the correspondence, remote forms of education and MIPPS of specialty 120303 City inventory. – Краснодар, 2010.

13. Methods of assessment of land for agricultural purposes (Kirillenkova G.) // in the collection Theory and Practice cadastre collection of scientific works of students on the results of the scientific circle «Cadastral quarter». – Novocherkassk, 2015. – 70 p.

14. Osennyyaya A.V. Tekhnicheskyy accounting and inventory count of capital construction projects / A.V. Osennyyaya, E.D. Osennyyaya, B.A. Hakhuk, D.A. Gura; FGBOU VPO «KubGTU» // Practical questions of technical accounting of inventory count of capital construction projects. – Краснодар, 2012. – Part 3.

15. Osennyyaya A.V., Osennyyaya E.D., Hakhuk B.A., Gura D.A. Theoretical bases of system of technical accounting and inventory count of capital construction projects : Education guidance on discipline «Technical accounting and inventory count of capital construction projects» for students of all forms of education of specialty 120303 – «The city inventory». – Краснодар, 2011.