

Оценка земельных ресурсов

Основные направления третьей земельной реформы (1990-е годы – начало 2000-х годов)

- 1) реформирование отношений собственности на землю;
- 2) учёт и стоимостная оценка земельно-ресурсного потенциала в составе национального богатства страны и постановка его на государственный баланс;
- 3) организация эффективного управления земельными ресурсами страны.

Необходимость проведения оценочных работ

- Национальное богатство представляет в денежном выражении совокупность потребительных стоимостей, созданных и накопленных обществом. В национальное богатство включаются:
 - основные и оборотные производственные фонды;
 - непроизводственные фонды;
 - личное имущество населения;
 - товарные запасы;
 - государственные резервы;
 - вовлечённые в хозяйственный оборот полезные ископаемые, гидроэнергетические ресурсы и др.
- Земля – природный ресурс
- Налогообложение (кадастровая стоимость)
- Рынок земли (рыночная стоимость)

О

Ц

Е

Н

К

А

ПЕРЕОЦЕНКА

- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»
(от 22 ноября 1990 г.) от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ (ред. от 28.12.2010)
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «О плате за землю»
от 11 октября 1991 г. № 1738-1 (ред. от 26.06.2007)
- КОНСТИТУЦИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
12 декабря 1993 г. (ред. от 30.12.2008)
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ «О порядке определения нормативной цены земли»
от 15 марта 1997 г. № 319
- ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 25.06.2012; от 28.07.2012 – 1 января 2013 г.)

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Статья 6. Объекты земельных отношений

1. **Объектами земельных отношений** являются:
 - 1) земля как природный объект и природный ресурс;
 - 2) земельные участки;
 - 3) части земельных участков.

2. **Земельный участок** как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Оценка земель

- **Стоимость** – это выраженная в денежном эквиваленте расчётная величина ценности объекта оценки и относящихся к нему имущественных прав в конкретный момент времени и в соответствии с назначением оценки.
 - **Классификация объектов (см. выше)**
 - **Критерии оценки**
 - **Цели оценки**

Критерии оценки

- В разных странах к оцениваемым факторам относятся:
 - содержание загрязнителей почвы,
 - заражение патогенными микроорганизмами,
 - рельеф,
 - климатические условия,
 - плотность почвообразующей породы,
 - заболоченность,
 - эродированность,
 - каменистость почв,
 - плодородие, поддерживаемое внесением удобрений, мелиоративными или другими мероприятиями,
 - средняя многолетняя урожайность,
 - затраты труда и времени на обработку земли,
 - удалённость участков от населённых пунктов.

- Главный и общий для всех стран критерий – это доход, который приносит сельскохозяйственное использование земли, т.е. **плодородие**.



- В России используют различные критерии для различных оценок.

Цели оценки

- Классификации и используемые оценочные критерии **зависят от целей оценки** земель (или других природных ресурсов).
- **Виды стоимости** в зависимости от целей оценки, т.е. от предполагаемого характера дальнейшего использования земельного участка:
 - **стоимости в пользовании;**
 - **стоимости в обмене.**



Стоимости в пользовании

- **Стоимость в пользовании** – стоимость объекта при существующем использовании. Она не предполагает продажу на открытом и конкурентном рынке или смену характера использования и является базовой стоимостью для целей налогообложения.
- Субъективная стоимость.
- База оценки в этой группе – потребительная стоимость, или нормативная цена земли. Она характеризует стоимость участка определённого качества и местоположения с учётом потенциального дохода за расчётный срок окупаемости.
- Производные виды стоимости – инвестиционная стоимость (максимальная цена с учётом ожидаемой доходности в соответствии с инвестиционными целями) и страховая стоимость (определяется положениями страхового контракта).

Стоимости в обмене

- **Стоимость в обмене** – стоимость, возможная к получению в условиях свободной продажи на свободном, открытом и конкурентном рынке в условиях равновесия спроса и предложения. При этом предполагается возможность изменения существующего использования земельного участка на наиболее эффективное, в результате которого стоимость объекта будет максимальной.
- База оценки в этой группе – рыночная стоимость. Это расчётная величина денежной суммы, за которую земельный участок должен переходить из рук в руки на дату оценки.
- Производные виды стоимости – рыночная стоимость при существующем использовании (неизменность дальнейшего функционирования независимо от эффективности), альтернативная рыночная стоимость (учитывает проведение реконструкции и модернизации улучшений и т.п. работ) и ликвидационная стоимость.

Рыночная стоимость **(стоимость в обмене)**

- **Для чего необходима оценка стоимости земли?**
 - для определения кредитоспособности заёмщика в случаях его кредитования;
 - для целей привлечения инвестиций;
 - для определения величины страхового возмещения;
 - для внесения её в уставной капитал различных акционерных обществ;
 - при совершении сделок купли продажи;
 - при выходе предприятия на международные рынки;
 - при передаче недвижимости в доверительное управление;
 - для решения имущественных споров.

Определение рыночной стоимости земельных ресурсов



- Земельные ресурсы, как и подавляющее большинство природных ресурсов, относятся к разряду **недвижимости**.

Затратный метод

- **Затратный метод**, или **метод суммирования затрат** применяется для оценки объектов сложной структуры.
- Стоимость рассчитывают как стоимость земельного участка плюс затраты на улучшения – леса, многолетние насаждения, сооружения, мелиоративные системы и т.п. Учитывается и величина износа улучшений.
- Стоимость собственно земельного участка равна разнице между рыночной стоимостью земельного участка с улучшениями и стоимостью воспроизводства улучшений (за вычетом их износа).
- Для самостоятельной оценки земельного участка затратный метод практически не применяется.

Метод сравнения рыночных продаж

- **Метод сравнения рыночных продаж** применяется для определения стоимости участка путём сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке.
- Метод основан на сборе данных о реальных продажах, спросе и предложениях аналогичных объектов, всестороннем анализе продаж, сравнении оцениваемого объекта с объектами-аналогами и последующей корректировке фактических цен.
- При наличии достоверной информации данный подход позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка.
- Метод дает неудовлетворительные результаты в условиях высоких темпов инфляции, при резких изменениях экономических условий.

Доходный метод

- **Доходный метод**, или **метод капитализации дохода** подразумевает определение стоимости участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определённого срока его эксплуатации.
- Стоимость равна сумме приведённых к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.
- Метод используется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно точно установить уровень доходов на основе анализа ставок арендной платы за земли аналогичного качества.
- Применение доходного метода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, точного учёта уровня доходов.

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

от 6 марта 2002 г. № 568-р (в редакции
распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002)

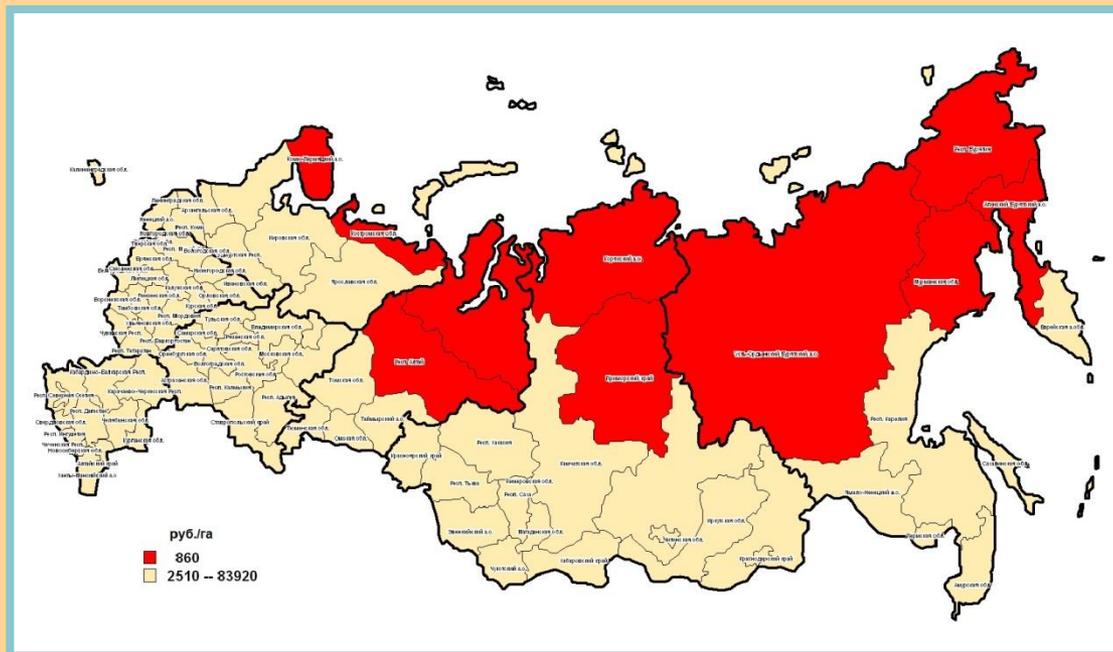
- **II. Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков**
 - Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определённого времени (**принцип полезности**).

- Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (**принцип спроса и предложения**).
- Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (**принцип замещения**).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определённый период времени при наиболее эффективном его использовании без учёта земельной ренты (**принцип ожидания**).

- Земельная рента выступает в форме абсолютной ренты, дифференциальной ренты и монопольной ренты.
- Абсолютная земельная рента – один из видов дохода от собственности на землю, одинакова абсолютно для всех участков земли независимо от плодородия.
- Дифференциальная земельная рента I обеспечивается различиями в производительности труда на относительно лучших и средних по плодородию землях, а также различиями в местоположении участков земли по отношению к рынкам сбыта, транспортным путям и т. д.
- Дифференциальная земельная рента II связана с дополнительными вложениями капитала в один и тот же участок, обеспечивающими получение добавочной прибыли.
- Монопольная рента образуется при продаже определённых видов сельскохозяйственных продуктов по монопольной цене, превышающей их стоимость.

Кадастровая стоимость

Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий (на 1 января 2006 года)



Абсолютный рентный доход – это минимальный доход, устанавливаемый независимо от плодородия и местоположения земельных участков.

Кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий в среднем по субъекту РФ определяется умножением расчетного рентного дохода на срок капитализации (33 года). На худших землях кадастровая стоимость устанавливается на основе только абсолютного рентного дохода (**26 руб. с 1 га**) и составляет **860 руб. за 1 га**.

- Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (**принцип изменения**).
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешённого использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.
- Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (**принцип внешнего влияния**).
- Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, которое может не совпадать с текущим использованием земельного участка (**принцип наиболее эффективного использования**).

При определении **наиболее эффективного использования** принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешённое 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.

- **IV. Методы оценки**

- Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) **затратный, сравнительный и доходный подходы** к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объём и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.
- Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

- **V. Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения**
 - Оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешённого, неистощительного и наиболее эффективного использования с учётом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.
 - Для проведения оценки в границах земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с его экспликацией выделяются 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 расчёта земельной ренты, связанные с принятой системой учёта плодородия земельного участка.

Факторы, влияющие на стоимость земли:

- рыночный спрос;
- целевое назначение земли;
- характер предыдущего использования земельного участка;
- зона нахождения участка;
- права на оцениваемое имущество;
- физические характеристики земельного участка (площадь и форма, земельные излишки, топография);
- инженерное обустройство территории (системы водо-, тепло-, газо-, электроснабжения, канализации, телефонизации, радиофикации; наружное освещение; удобные транспортные связи);
- правовая обоснованность застройки;

Факторы, влияющие на стоимость земли:

- местоположение (престижность застройки, развитие сети торговли и бытового обслуживания, культурных и зрелищных предприятий, соседство, различные неудобства);
- окружающая среда и экология (роза ветров, уровень осадков, повышенная опасность стихийных бедствий; наличие источников загрязнения, риск возобновления загрязнения, возможность очистки окружающей среды, компенсация за негативные факторы; наличие положительных экологических факторов);
- экономические характеристики и ресурсное качество участка (условия и сроки аренды; сочетание факторов, обеспечивающих эффективность в случае реализации различных проектов).

Определение рыночной стоимости земельных ресурсов

- Оценку стоимости проводят оценочные организации или независимые оценщики, оформившие свою деятельность в установленном законодательством РФ порядке.
- Основной целью оценки стоимости является заключение о виде и величине оценочной стоимости объекта собственности (земельного участка) на конкретную дату в соответствии с назначением оценки.

Этапы проведения оценки земли

1. Определение основных вопросов оценки.
2. Сбор, проверка и анализ информации.
3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка.
4. Расчёт рыночной стоимости на основе трёх подходов к оценке – затратного, сравнительного, доходного – и согласование полученных результатов.
5. Подготовка отчёта об оценке.

- **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**
от 16 июля **1998** г. № 135-ФЗ (с изменениями на 28.07.2012)
- **Статья 3.** Понятие оценочной деятельности
 - Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.
- **Статья 8.** Обязательность проведения оценки объектов оценки
- **Статья 10.** Обязательные требования к договору на проведение оценки
- **Статья 11.** Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки
- **Статья 15.** Обязанности оценщика
 - Оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков.

Сведения о саморегулируемых организациях оценщиков

<http://www.rosreestr.ru/>

Название	Регион	Регистрационный номер в реестре
<u>НП "СМАОс" - Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"</u>	Москва	0001
<u>НП "АРМО" - Некоммерческое партнерство "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"</u>	Москва	0002
<u>РОО - Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков"</u>	Москва	0003
<u>НП СОО "СИБИРЬ" - Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков "СИБИРЬ"</u>	Москва	0004
<u>НП "МСО" - Некоммерческое партнерство "Межрегиональный союз оценщиков"</u>	Ростовская область	0005
<u>НП СРО "НКСО" - Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация "Национальная коллегия специалистов-оценщиков"</u>	Москва	0006
<u>МСНО- НП "ОПЭО" - Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация - Некоммерческое партнерство "Общество профессиональных экспертов и оценщиков"</u>	Москва	0007
<u>НСОД - "Национальный совет по оценочной деятельности"</u>	Москва	0008
<u>НП СРОО "СПО" - Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков "Сообщество профессионалов оценки"</u>	Санкт-Петербург	0009
<u>НП "Кадастр-оценка" - Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки "Кадастр-оценка"</u>	Москва	0010
<u>НП "СРОО "ЭС" - Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация оценщиков "Экспертный совет"</u>	Москва	0011
<u>НП "ДСО" - Некоммерческое партнерство "Деловой Союз Оценщиков"</u>	Москва	0012
НП СРО "РАО ЮФО" - Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация "Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа"	Краснодарский край	0013