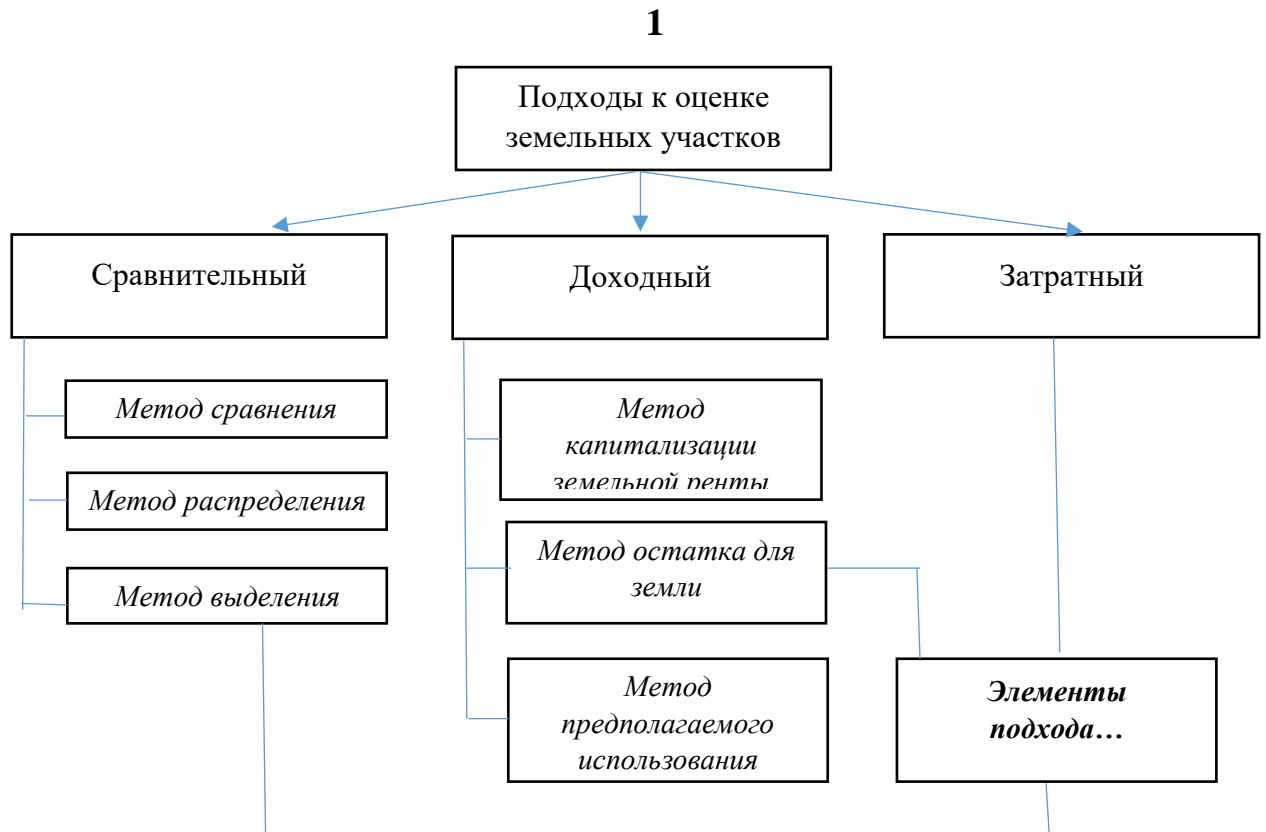


## Тема 4. Особенности оценки стоимости земельных участков

### План

1. Подходы и методы оценки земельных участков
2. Сравнительный подход при оценке земельного участка
3. Доходный подход при оценке земельного участка



### 2

#### Метод сравнения продаж

Данный метод используется при наличии достоверной и достаточно полной информационной базы по продажам или предложениям на продажу земельных участков. Применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Позволяет определить конкретную цену земельного участка путем внесения поправок к ценам продаж аналогов. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

### Метод распределения (переноса)

Метод применяется для оценки застроенных участков. Основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возводимых на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части - стоимость зданий и стоимость земельного участка.

#### Пример 7

Стоимость объекта оценки (земельный участок + улучшения), полученная на основе сравнительного подхода равна 188 985 ед. Определите стоимость земельного участка, если имеется следующая информация по объектам-аналогам:

Район	Средняя стоимость земли, ед.	Средняя стоимость объекта, ед.	Доля земли в общей стоимости объекта
1	33 011	183 962	<b>0,18</b>
2	37 836	199 954	<b>0,19</b>
3	36 294	189 090	<b>0,19</b>

Определяем типичное отношение стоимости земли к общей стоимости объекта недвижимости, далее определяем стоимость земельного участка-объекта оценки:

---

---

---

### Метод выделения

Применяется для оценки застроенных земельных участков. Данный метод определяет рыночную стоимость земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и затратами на воспроизводство (замещение) улучшений.

Метод выделения (извлечения, изъятия) предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше типовыми объектами. С помощью этого метода определяют расчетную стоимость улучшений в результате анализа затрат за минусом амортизации и вычитания полученного результата из полной цены объектов недвижимости. Остаток является показателем возможной стоимости земли.

Этапы оценки земельного участка методом выделения.

**1 этап.** Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок, на основании изучения рынка и сопоставимых продаж.

**2 этап.** Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений, которые расположены на земельном участке.

*Стоимость воспроизводства* – сумма затрат на строительство объекта, идентичного оцениваемому объекту, с использованием тех же строительных материалов и технологий, с учетом износа оцениваемого объекта, но в рыночных ценах, действующих на дату оценки.

*Стоимость замещения* – сумма затрат на создание объекта, аналогичного оцениваемому объекту, в рыночных ценах, действующих на дату оценки, с учетом износа оцениваемого объекта.

**3 этап.** Определение рыночной стоимости собственно земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений.

### Пример 8

Площадь объекта административно-офисного назначения – 1000 кв.м., площадь земельного участка – 600 кв.м. Восстановительная стоимость здания – 50 000 руб. за 1 кв.м. Физический износ – 10%. Рыночная стоимость 1 кв.м. помещений составляет 90 000 руб.

Определите стоимость земельного участка методом выделения.

---

---

---

---

---

---

---

---

### 3

Доходный подход основывается на принципе приведения стоимости будущего дохода от результатов хозяйственного использования объекта оценки к его текущей стоимости. В качестве базы для расчёта используется гипотетическое предположение, что оцениваемый объект будет использоваться стабильно и эффективно с определенным уровнем доходности.

При реализации доходного подхода используют методы прямой капитализации, дисконтирования денежных потоков, валовой ренты, остатка и ипотечно-инвестиционного анализа.

В рамках **доходного подхода** оценки земельных участков могут применяться следующие методы:

- *метод капитализации земельной ренты* для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Метод основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может

капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы.

- *метод предполагаемого использования* для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Метод предполагаемого использования также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности. Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок.

- *метод остатка* для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Согласно принципу остаточной продуктивности земли, зданиям и сооружениям, построенным на земле за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при распределении дохода. Оставшийся доход после покрытия всех затрат на привлечение других факторов приписывается земельному участку.

### **Метод прямой капитализации (капитализация земельной ренты)**

$$\text{Стоимость земли (V)} = \text{Доход (I)} / \text{Ставка капитализации (R)}$$

В качестве дохода могут выступать:

- земельная рента при оценке сельскохозяйственных и лесных земель;
- земельная арендная плата при оценке земель поселений;
- часть дохода от единого объекта недвижимости, приходящаяся на застроенный земельный участок, рассчитанная методом остатка;
- доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем.

### **Пример 9**

Определите стоимость земельного участка. Размер арендной платы в год – 10 000 ед. Безрисковая ставка – 7%, премия за риск – 3%.

---

---

---

---

---

---

## Метод остатка

Этапы:

- 1) Определение стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка.
- 2) Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) от единого объекта недвижимости за год на основе рыночных ставок арендной платы и ЧОД, приходящийся на улучшения (произведение стоимости воспроизводства или стоимости замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации для улучшений).
- 3) Определяется остаток ЧОД для земли как разность между ЧОД от единого объекта недвижимости и ЧОД, приходящегося на улучшения.
- 4) Определяется рыночная стоимость земельного участка путем капитализации ЧОД для земли.

### Пример 10

Площадь объекта 1000 кв.м. Чистый операционный доход (ЧОД) в год составляет 10 млн. руб. Восстановительная стоимость объекта с учетом износа – 45 000 руб. за 1 кв.м. Безрисковая ставка – 5%; премия за риск – 6%; норма возврата капитала – 4% (25 лет – остаточный срок службы здания). Определите стоимость земельного участка методом остатка.

#### Этапы расчета

Определение дохода от единого объекта

---

---

---

---

Определение ЧОД, приходящегося на здание

---

---

---

---

Определение ЧОД, приходящегося на земельный участок

---

---

---

---

Определение стоимости земельного участка методом прямой капитализации

---

---

---

---