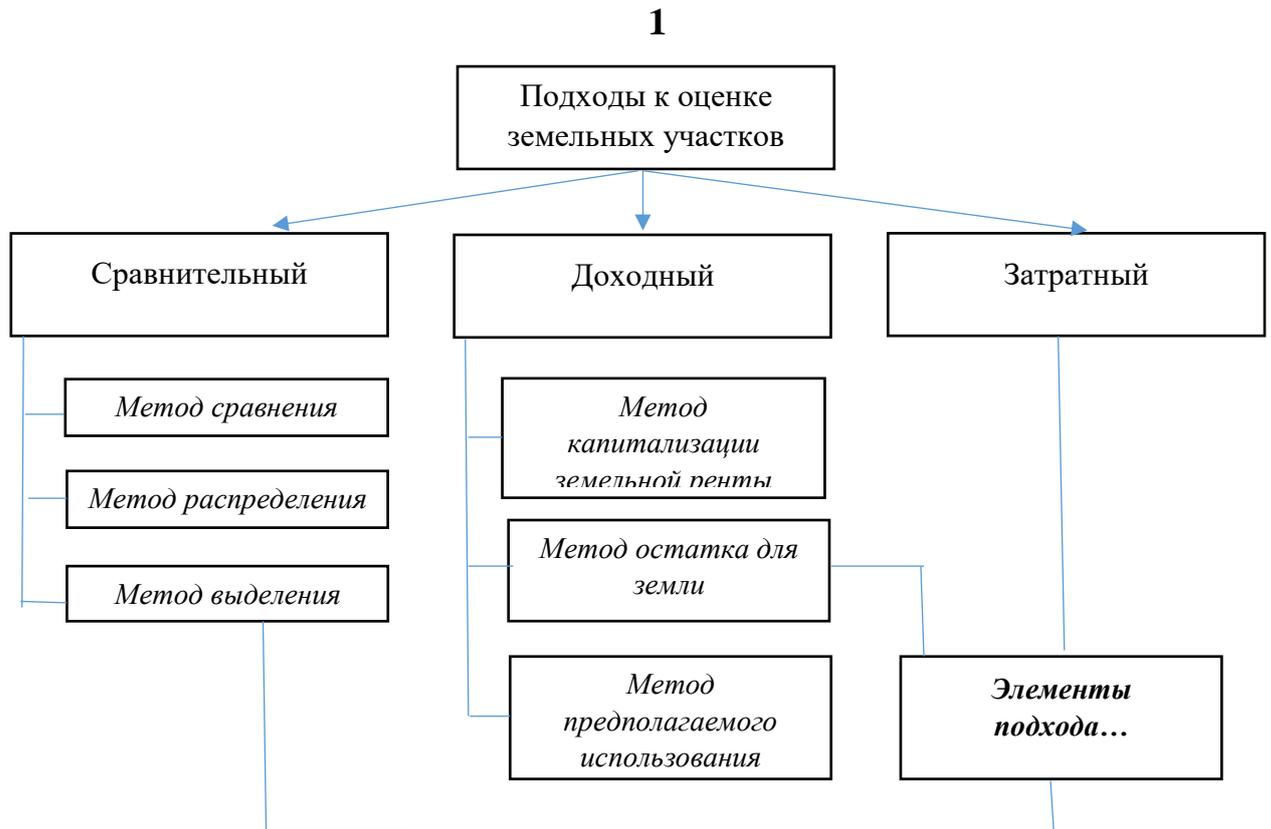


Тема 4. Особенности оценки стоимости земельных участков

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	0,18
2	37 836	199 954	0,19
3	36 294	189 090	0,19

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
