

## ЭФФЕКТИВНОСТЬ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Абдывалиев А.А.

ИГД и ГТ, Бишкек, Кыргызстан, [abdyvaliev1963@mail.ru](mailto:abdyvaliev1963@mail.ru)

**Аннотация:** В статье даются основные принципы и методологические подходы процедур оценки реальной стоимости земли.

**Ключевые слова:** полезное ископаемое, собственник земли, природный ресурс, почва, прибыль.

## EFFICIENCY OF ESTIMATION OF COST OF LOT LANDS

Abduvaliev A.A.

Institute of mining and mining technologies, Bishkek, Kyrgyzstan

**Abstract:** The article provides the basic principles and methodological approaches of procedures for assessing the real value of land.

**Key words:** minerals, the owner of the land, a natural resource, the soil, the profit.

У человечества всегда существовало особое отношение к земле, выражающееся в его заинтересованности относительно ее распределения и использования. Понимая безусловную ценность земли для жизни и деятельности, люди либо присваивали ей статус бесценного дара природы, защищая право всех на пользование землей, либо превращали землю в товар, поддерживая право отдельного человека на собственность с целью получения личной выгоды. В этом проявлялась и непосредственная зависимость общества от земли как природного ресурса, и то социальное, экономическое, правовое содержание, которая приобрела земля в системе общественных отношений. При этом земля всегда была объектом пристального оценивания с точки зрения ее природных и общественных свойств. Фактически, ни одна земельная реформа не оставляла без внимания вопрос оценки, которая играла роль важного инструмента в регулировании земельных отношений.

Как часть природы, земля предоставляет основу для жизнедеятельности человечества, обеспечивая его необходимыми ресурсами и создавая пространственный базис для экономической и социальной деятельности, т.е. является социально определенной.

Земля - базовый ресурс большинства стран мира. Это не только неотъемлемая часть природы этих стран, но и основное средство производства, объект значительных инвестиций, реальное богатство конкретного собственника, относительно которого формируется целый ряд имущественных отношений.

Однако одного понимания, что земля имеет большую ценность недостаточно. Для того чтобы разумно распорядиться своим имуществом собственнику земли - гражданину, предприятию, территориальной общине или государству, - надо знать его реальную стоимость, которая формируется и поддерживается рынком.

В то же время рынок земель и месторождений полезных ископаемых нельзя отнести к активным рынкам стандартизированных товаров. Формирование цен на данные земельные участки всегда происходит в условиях неравновесия спроса и предложения, ограниченного количества продавцов и покупателей, а главное под воздействием множества конкретных и вполне определенных факторов, оказывающих на них влияние. Все это обуславливает необходимость присутствия на этом рынке специалистов по оценке, деятельность которых направлена на определение адекватной состоянию рынка стоимости земли и месторождений полезных ископаемых.

Оценка земельных участков и месторождений полезных ископаемых использует все базовые понятия и принципы, которые сложились в теории и практики оценки недвижимости в целом и оценки земли в частности. Но для большинства оценщиков определение рыночной стоимости данной категории земельных участков будет новой сферой деятельности, что обуславливает необходимость овладения ими дополнительными знаниями в области почвоведения, агрономии, землеустройства, экономики, геологии, и организации сельского хозяйства.

Ведь среди факторов, влияющих на уровень цен на земельные участки, кроме различий в видах объектов земельной собственности, в местонахождении и расположении участка, оценщик должен учитывать еще и такие специфические характеристики сельскохозяйственных земель, как тип почвы, ее плодородие, пригодность к выращиванию определенных культур и мелиорации, а также имеющихся залежей.

Действительно, не зная характерных черт исследуемой земли, которые влияют на ее стоимость, тяжело осуществить объективную оценку. Кроме того, спрос на земельные участки месторождений полезных ископаемых в большинстве своем определяется состоянием рынка данной продукции, уровнем прибыльности. Как раз этими факторами обуславливается мотивация, как продавцов, так и покупателей на рынке земель месторождений полезных ископаемых.

При этом надо иметь в виду, что объекты рынка земель отличаются значительным разнообразием. Среди них есть возделанные и необработанные земли; богарные и поливные земли; земли которые имеют многолетние насаждения или на которых возведены здания и сооружения. Любая оценка начинается с идентификации объекта, стоимость которого необходимо определить. Очевидно, что определение рыночной стоимости будет относиться к объекту, который является предметом купли-продажи, аренды или других трансакций, т.е. к определенному типу имущества. Таким имуществом при оценке земель будет выступать земельный участок - конкретная часть земной поверхности, на которую распространяются определенные права, интересы и обязательства, связанные с владением, использованием и распоряжением землей.

Основной отличительной чертой земельных участков, выделяющих их среди других объектов имущества, является неподвижность, то есть невозможность перемещения в любое другое место, что позволяет классифицировать земельный участки как особый недвижимый вид имущества. При чем и сама земля как участок, и все что с нею неразрывно связано, будь-то естественные предметы или созданные человеком, расположенные на земле или под (над) землей, будут представлять собой недвижимость.

Земля поддерживает жизнь и выступает в качестве центра человеческой культуры и общественного устройства. Уникальность земли проистекает из ее неподвижности и фиксированной величины предложения. К характеризующим правовой режим признакам земельного участка относятся: категория земель в границах, которых расположен земельный участок, цель использования земельного участка, форма собственности, сервитуты, обременения и ограничения, вещных прав на него.

Каждый земельный участок по-своему уникален в зависимости от месторасположения. Уникальные свойства земли позволяют говорить о стоимости собственно земельного участка отдельно от стоимости осуществленных на ней улучшений.

В экономике под *землей* в широком смысле слова подразумевает все природные ресурсы и связанные с ними блага, которые не созданы человеком, а дарованы природой. Земля является основой жизнедеятельности человека, сферой производства продовольствия, источником получения природных ресурсов и нематериальных благ. Земля представляет собой жизненное пространство человека. Ее уникальным свойством является способность продуцировать растительность и органическое вещество почвы.

Кыргызстан располагает огромными земельными ресурсами, однако отсутствие комплексной стоимостной оценки этой важнейшей части национального богатства, несовершенство земельного законодательства, бесплатность и обезличенность этих ресурсов привели к их неэффективному использованию.

В теории оценки стоимости земля рассматривается и как природный ресурс, и как составная часть любого объекта недвижимости, оцениваемого с позиции полезности и доходности. Такая трактовка понятия земли совпадает с основными принципами оценки стоимости недвижимости.

Земельный фонд КР по целевому назначению и правовому режиму включает 7 категорий земель:

- земли поселений (городов, поселков, и сельских поселений), к которым относятся все земли в пределах черты поселений. Черта поселений - это внешние границы земель города, поселка, сельского поселения, которые отделяют эти земли от иных земель.

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

- земли промышленности, транспорта, связи обороны и иного несельскохозяйственного назначения- эти земли, отведенные в установленном порядке соответствующим предприятиям, учреждениям и организациям для выполнения их хозяйственной деятельности (производства строительства, транспортировки и т.п.).

- земли особо охраняемых территорий - это земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение.

- земли лесного фонда - это лесные земли (покрытые и непокрытые лесом), а также нелесные болота (болота, дороги и др.) используемые для ведения лесного хозяйства.

- земли водного фонда - это 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.

Проведем анализ примеров расчета стоимости земельного участка: патины, леса, месторождения полезного ископаемого, под зданием.

*Пример расчета стоимости пашни на основе земельной ренты.* Применение доходного подхода к оценке сельскохозяйственных угодий базируется как правило на использование метода капитализации земельной ренты применительно к условиям сельскохозяйственного производства. Как известно основной целью сельскохозяйственного производства является получение максимальных урожаев (максимальной прибыли) при минимизации издержек производства.

Для неорошаемых земель должны использоваться схемы доходности для конкретной почвенно-климатической зоны, т.е. оценщик должен проанализировать с целью получения наибольшего дохода, что будущему владельцу необходимо посадить на данном участке, чтобы получить оптимальный урожай той или иной культуры, при каких издержках он сможет продать этот урожай, учитывая минимальную расходоёмкость с учетом возможности земли.

*Пример расчета стоимости участка леса промышленного назначения на основе лесной ренты* Применение доходного подхода к оценке лесных угодий базируется, как правило, на использовании метода капитализаций лесной ренты. Как известно, основной целью использования лесных угодий промышленного назначения является заготовка и реализация древесины и получение от этого максимальной прибыли при минимальных издержках. Земельная рента в этом случае зависит от удаленности участка от объектов обработки древесины, от наличия средств транспортировки, от возможности воспроизводства лесных насаждений и т.д. Особым видом использования территории можно считать сохранение на них естественных или искусственных экосистем, создающих природные блага и выполняющих экосистемное назначение, такое как регулирование климата и газового состава атмосферы, образование почвы, охрана водных ресурсов, сохранение биологического разнообразия.

*Пример расчета стоимости золоторудного месторождения на основе горной ренты.* Применение доходного подхода при оценке стоимости месторождений полезных ископаемых базируется как правило на использовании метода капитализации горной ренты. Основной целью горного производства является добыча полезных ископаемых при максимальном подходе и минимальных издержках. Величина горной ренты зависит в большой степени от залегания полезных ископаемых и близости перерабатывающих производств.

*Пример расчета стоимости земельного участка под зданием.* Оценка земли в составе застроенного земельного участка методом техники остатка также представляет собой расчет земельной ренты.

Методологические подходы к определению стоимости. Достижение реальной стоимости земли обеспечивается путем соблюдения требований оценочных процедур, которые отражают основные *методические подходы*:

- сопоставление цен продаж,

• капитализации земельной ренты и учета затрат на развитие земельной собственности. Все они базируется на принципах спроса и предложения, наиболее эффективного использования, ожидания, изменений и привнесенной прибыльности земли и направлены на определение **рыночной стоимости земельной собственности** - наиболее вероятной цены, за которую на дату оценки достигается соглашения относительно смены собственника, условий собственности или условий использования собственности.

Выбор методических подходов обуславливается наличием и уровнем достоверности исходных данных, которые имеются в распоряжении для анализа.

Методический подход, основанный на сопоставлении цен продаж, применяется, как правило, для определения стоимости свободности от застройки земельных участков и исходит

из *принципа замещения*: рациональный покупатель не заплатит за земельный участок больше, чем ему будет стоить другой участок с такими же потребительскими свойствами.

В основе этого подхода лежит сравнение земельного участка, который оценивается, с подобными по функции использования и характером застройки земельными участками, проданными в прошлом.

Согласно данному подходу *стоимость земельного участка определяется на уровне цен подобных участков с учетом отличий в:*

- правом состоянии;
- условиях и дате продажи;
- местоположения земельных участков;
- их физических характеристик;
- использовании прилегающей территории и существующих требований к использованию и разработке участка.

На имеющиеся отличия, вносятся соответствующие поправки, которые должны компенсировать разницу в цене, поэтому окончательная стоимость оцениваемого участка определяется как медианное (среднее для ранжированного ряда) или модальное (наиболее распространенное) значение полученных результатов.

Учет затрат на развитие земельной собственности

Методический подход, основанный на учете затрат на развитие земельной собственности, применяется при оценке земельных участков, освоенных или освоение, которых предполагается в соответствии с наиболее эффективным их использованием. В рамках данного подхода стоимости земли определяется как остаток между ожидаемой ценой продажи улучшенного или застроенного участка, или застроенного участка или капитализированным чистым доходом от ее использования и всеми затратами на земельные улучшения с учетом прибыли, которую планируется получить.

При этих условиях достоверность результата будет зависеть от полноты учета факторов, которые обуславливают общую стоимость улучшенного или застроенного участка, а также от точности определения всех затрат на развитие земельного участка.

Необходимо отметить, что для каждого типа земельной собственности существует устойчивая связь между стоимостью земли и стоимостью сооружений, возведенных на ней. При чем доля земли в суммарной стоимости увеличивается соответственно возрастанию рентной ценности территории.

Капитализация земельной ренты

Методический подход, основанный на капитализации чистого операционного дохода (земельной ренты), наиболее часто используется в случаях, когда земля предоставляется в аренду отдельно от зданий и сооружений. При этом ежегодный чистый операционный доход от аренды, который определяется как разница между размером арендной платы и налогами на собственность и стоимостью земельного участка путем капитализации.

*Ставка капитализации* определяется превалирующим соотношением между чистым доходом и ценам продажи для подобных объектов земельной собственности или на основе нормы отдачи с учетом компонентного состава недвижимости.

Данный методический подход можно применять и для застроенных земельных участков, объединяя его с методическим подходом, основанным на учете затрат на развитие земельной собственности.

Начала путем капитализации чистого дохода от предоставления в аренду зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, устанавливается стоимость застроенного участка. Далее определяется размер затрат на обустройство и застройку который отнимается от общей стоимости земельной собственности. Разница представляет собой стоимость земли.

Государственное регулирование оценочной деятельности осуществляется посредством разработки и утверждения нормативно-правовых документов, установления условий и требований, дающих право заниматься оценочной деятельностью Ведения государственного реестра лиц, осуществляющих оценочную деятельность профессиональной подготовки оценщиков.

Роль государственного регулирования оценочной деятельности состоит:

- в обеспечении законности ее проведения, в том числе соответствия оценки имущества нормативно-правовым актам по оценке

- в защите частных, государственных и общественных интересов при определении имущества за счет соблюдения требования объективности оценки и внедрение в практику оценочной деятельности международных норм и правил оценки

- в обеспечении формирования и развития инфраструктуры оценочной деятельности имущества - в создании конкурентной среды среди субъектов оценочной деятельности и учебных заведений, которые осуществляет профессиональную подготовку оценщиков.

Основными направлениями государственного регулирования оценочной деятельности является:

- контроль над соблюдением единства нормативно-правового и организационного обеспечения оценки имущества, земли, месторождений полезных ископаемых

- обеспечение норм и уровня профессиональной подготовки оценщиков и контроль над их соблюдением

- контроль над выполнением оценщиками и субъектами оценочной деятельности условий осуществления оценочной деятельности

- контроль над соблюдением законодательства субъектами оценочной деятельности и иными субъектами во время проведения оценки

- содействие установлению единых норм и правил оценки в стране

- ведение государственного реестра оценщиков и государственного реестра субъектов оценочной деятельности

- прочие направления деятельности по реализации функций государственного регулирования оценочной деятельности.

Как правило, при оценке используется несколько методических подходов к определению стоимости, по результатам которых оценщик и формирует свой окончательный вывод о стоимости земельного участка.

Определение стоимости земли практически является императивом для любого метода оценки недвижимости, так как один объект недвижимости не может быть оценен без учета выгод (недостатков) местоположения. При этом неважно, используется ли она непосредственно, как это имеет место в затратном подходе, или опосредствованно присутствует при определении наиболее эффективного использования, в наличии ставки капитализации, нормы отдачи или совокупного износа. В любом случае неприметным элементом процедуры оценки недвижимого имущества является определение стоимости участка земли, исходя из допущения, что он является вакантным.

Объективная и точная оценка земли необходима для эффективного функционирования рыночной экономики. Квалифицированное определение справедливой рыночной стоимости, анализ стоимости займа, эффективное планирование землепользования, управление активами муниципалитетов, справедливое налогообложение недвижимости для финансирования социальных затрат и инфраструктуры зависит от качественной оценки. В конечном счете, все вопросы недвижимости связаны с землей.

### **Использованная литература**

1. Драпиковский А., Иванова И. Оценка вакантных земельных участков. – Б., 2006.
2. Драпиковский А., Иванова И. Оценка земельных участков. – Б., 2003.
3. Трифонов Н.Ю. Стандартизация независимой оценочной деятельности. – М., 2001.
4. Зарубин В.Н. Оценка рыночной стоимости недвижимости. – М., 2008.
5. Нормативная база по оценочной деятельности КР.