

# ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Лекция 1

Базовое учебное пособие:

Петров В.И. «Оценка стоимости земельных участков». М.: «Кнорус», 2012.

Учебное пособие:

Ванданимаева О.М. Оценка стоимости земельных участков. М., 2011.

Режим доступа:

[http://e-biblio.ru/book/bib/05\\_finansy/oc\\_st\\_zem\\_uch/up.html](http://e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/oc_st_zem_uch/up.html)

## Структура учебного курса

1. Теоретические основы оценки стоимости земли
2. Понятие, цели и принципы оценки земельных участков
3. Правовое регулирование земельного рынка в России
4. Подходы к оценке земельных участков: доходный, затратный, сравнительный
5. Оценка земель сельскохозяйственного назначения
6. Оценка земельных участков для специальных целей

Земля представляет **жизненное пространство**, **сферу жизнеобеспечения человека**, **среду обитания** и **сложную природную систему** одновременно.

В широком смысле слова понятие «земля» охватывает все природные ресурсы и полезности, к которым относят «даровые блага природы», используемые человеком. В эту широкую категорию входят такие ресурсы, как пахотные земли, леса, месторождения полезных ископаемых, водные объекты. Сама земля также является одним из важнейших видов природных ресурсов.

В теории оценки стоимости земля рассматривается с двух точек зрения:

- Как природный ресурс (природный объект)
- Как объект недвижимости.

Земля как природный ресурс представляет собой нерукотворное благо, обладающее рядом полезностей для определенного сообщества людей. Такими полезностями могут быть:

возможность проживания,

возможность коллективного использования определенных благ, связанных с данной территорией, например, водных источников, сложившегося природного и архитектурного ландшафта и др.

- Земля как природный ресурс может обладать ценностью при отсутствии рыночной стоимости, так как не все связанные с ней полезности могут быть проданы на открытом рынке.
- Например, земля выступает как средство жизнеобеспечения, условие обеспечения живых организмов средой обитания, стимулятором роста растений и одновременно частью окружающей природной среды.

## Земля как объект недвижимости

представляет собой земельный участок или территорию с фиксированными границами, которая обладает рядом полезностей для конкретных людей, например, таких как возможность получения дохода от использования земли.

Данные полезности могут быть проданы на открытом рынке, а земельный участок может быть товаром, обладающим рыночной стоимостью, определяемой его полезностью для участников рынка.

В теории оценки недвижимости используется понятие «земельный участок».

Земельным участком является часть земной поверхности (в т.ч. почвенный слой), границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Данное юридическое определение земельного участка означает, что, согласно действующему законодательству, при оценке стоимости земельного участка должна определяться стоимость собственно земли без находящихся на нем улучшений, т. е. выделять земельную составляющую из стоимости единого объекта недвижимости.

- В некоторых случаях при оценке земли такое разделение стоимости на практике не производится. Это относится к таким объектам недвижимости, как земельные участки с многолетними насаждениями, водоемами, инженерной инфраструктурой, мелиоративными системами. Весь доход или иные полезности, создаваемый подобными объектами обычно приписывается к земле.

**В состав объекта недвижимости  
входят:**

- 1) Природные компоненты  
(«земельный участок»);**
- 2) Рукотворные компоненты  
(«улучшения»)**

Группы земельных участков в зависимости от наборов их характерных признаков:

1) «свободные земельные участки» - это земельные участки, свободные от строений (зданий и сооружений), коммуникаций и многолетних насаждений, в т.ч. с недрами под земной поверхностью, с обособленными водоемами и лесами на поверхности. Эти участки предназначены для застройки или производства (воспроизводства) пищевых, энергетических, водных ресурсов и полезных ископаемых;

2) «земельные участки с улучшениями» - это земельные участки с многолетними насаждениями, коммуникациями, зданиями и (или) сооружениями всевозможного назначения.

Улучшения земельных участков делят на следующие группы:

- Строения (здания и сооружения) (гражданские и промышленные);
- Инженерные коммуникации (внешние по отношению к строениям водопроводы, газопроводы, электрические кабели и провода, канализационные коммуникации и т.д.);
- Насаждения.

# ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЛИ КАК ТОВАРА

- Земля обладает стоимостью, которая может быть измерена и определена.
- Как и любой товар, земля имеет потребительскую и рыночную стоимость.
- **Потребительская стоимость** отражает стоимость земли, предназначенной для конкретного пользователя.
- **Рыночная стоимость** - это наиболее вероятная цена продажи земельного участка на открытом и конкурентном рынке.

# ОСОБЕННОСТЬ 1 - ОГРАНИЧЕННОСТЬ И НЕВОСПОЛНИМОСТЬ ЗЕМЛИ

Проявляются в том, что земельный участок не может быть создан рукотворно. Вследствие этого предложение земельных участков отличается относительной стабильностью, поскольку количество предлагаемой на рынке земли ограничено самой природой.

## ОСОБЕННОСТЬ 2 - ДОЛГОВЕЧНОСТЬ

Проявляется в том, что земля как пространство, территория не подвержена физическому старению, не разрушается и не исчезает со временем может быть использована практически в течение неограниченного количества времени, за исключением случаев ее загрязнения, приводящих к невозможности дальнейшего использования, например радиоактивного заражения, истощения почв в результате эрозии и других подобных явлений

## ОСОБЕННОСТЬ 3 - МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Один и тот же участок может использоваться разными способами в зависимости от тех функций, которые могут выполнять природные объекты, а также от видов землепользования, которые разрешены для данного участка.

## ОСОБЕННОСТЬ 4 - УНИКАЛЬНОСТЬ И НЕВОЗМОЖНОСТЬ ПЕРЕМЕЩЕНИЯ

Уникальность земли как товара проявляется в разном качестве земельных участков, которое определяется различной продуктивностью, связанных с данным земельным участком природных объектов, например, почвы или леса; расположением самого земельного участка, изменить которое нельзя.

Земельный участок невозможно переместить в другое место. Благодаря неподвижности земельных участков, каждый объект обладает уникальным местоположением.

## ОСОБЕННОСТЬ 5 - ОГРАНИЧЕННОСТЬ В СПОСОБАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Землю нельзя использовать произвольно, исключительно по своему усмотрению. Землю можно использовать только тем способом, который разрешен правовыми нормами.

# ОТЛИЧИЯ ЗЕМЛИ ОТ ДРУГИХ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

- **Невозможно свободное воспроизводство** в отличие от других объектов недвижимости.
- Каждый земельный участок **неподвижен**, т.е. имеет фиксированное местоположение.
- При оценке всегда необходимо учитывать **ВОЗМОЖНОСТЬ МНОГОЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** земли (как средства производства, как пространства для социально-экономического развития).
- Земельный фонд - **основа жизни и деятельности человека, обеспечивает экологическую безопасность**, поэтому государство регулирует использование земли одновременно как природного и хозяйственного объекта.
- К стоимости земельных участков **не применяются понятия физического и функционального износа**, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен.

## Экономическая оценка земельного участка -

это деятельность по систематизированному сбору и анализу данных, необходимых для определения стоимости земель различного целевого назначения на основе действующего законодательства и стандартов.

## Основные цели экономической оценки земельных участков:

- 1) Удовлетворение потребностей **земельного рынка**;
- 2) Создание базы для **налогообложения**;
- 3) Реальное отражение стоимости в **активах** хозяйствующих субъектов;
- 4) Создание государственного **кадастра** недвижимости, ведение **статистического учета** - отражение в национальном богатстве страны.

# ВИДЫ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

- ◎ РЫНОЧНАЯ
- ◎ ИНВЕСТИЦИОННАЯ
- ◎ ЛИКВИДАЦИОННАЯ
- ◎ КАДАСТРОВАЯ
- ◎ СПРАВЕДЛИВАЯ
- ◎ СПЕЦИАЛЬНАЯ
- ◎ СИНЕРГЕТИЧЕСКАЯ

Красным цветом выделены виды стоимости, присутствующие в Федеральных стандартах оценки.

## **Рыночная стоимость объекта оценки**

— наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект сделки выражен в денежной форме.

- ◎ **Инвестиционная стоимость** - это стоимость для конкретного лица при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки.
- ◎ При определении **инвестиционной стоимости** в отличие от определения **рыночной стоимости** учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.
- ◎ Она рассчитывается при обосновании инвестиционных проектов.
- ◎ В отличие от рыночной стоимости, которая является результатом сделки между продавцом и покупателем, имеющими типичную мотивацию, инвестиционная стоимость зависит от индивидуальных требований к инвестициям, предъявляемых конкретным инвестором.

- ◎ **Ликвидационная стоимость** - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
- ◎ При определении ликвидационной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Субъект экономических отношений осуществляет реализацию объекта

Не существует обстоятельств, вынуждающих субъект экономических отношений сократить период экспозиции объекта

Субъект экономических отношений устанавливает цену объекта, соответствующую его рыночной стоимости

Существуют обстоятельства, вынуждающие субъект экономических отношений сократить период экспозиции объекта

Субъект экономических отношений устанавливает цену объекта, соответствующую его ликвидационной стоимости

**Кадастровая стоимость** земельного участка - это его стоимостная характеристика, которая зависит от двух параметров:

- вид разрешенного использования земельного участка
- удельный показатель кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость определяется путем проведения государственной кадастровой оценки земель по заказу исполнительного органа государственной власти субъекта РФ или органа местного самоуправления не реже одного раза в пять лет.

## Где и как узнать кадастровую стоимость земельного участка?

- Получить данную информацию можно в территориальном отделении Росреестра. Запрос обязательно должен содержать кадастровый номер земельного участка. Он формируется из номера кадастрового округа, региона, квартала и конкретного участка.
- Узнать номер можно в органах Росреестра, на его сайте либо в документах (договор купли-продажи, свидетельство, подтверждающее право собственности, кадастровый паспорт земельного участка и др.).
- Узнать кадастровую стоимость сейчас можно и не выходя из дома - при помощи интерактивной кадастровой карты, находящейся на официальном сайте Росреестра, введя в соответствующее поле кадастровый номер участка.
- Если по каким-то причинам данных о нужном участке на портале нет, то можно найти постановление соответствующего муниципального органа власти об утверждении результатов государственной кадастровой оценки, в нем найти кадастровую стоимость  $1\text{м}^2$  земли района, где расположен участок, умножить ее на площадь участка и таким образом найти его примерную стоимость.

# ДОМАШНЕЕ ЗАДАНИЕ К ЛЕКЦИИ 1

- 1) По учебнику Петрова В.И. прочитать параграфы 1.1, 1.2
- 2) По учебнику Ванданимаевой О.М.:  
прочитать главу 1 - вопрос 3, вопрос 4.
- 3) Составить конспект вопроса 3, вопроса 4.
- 4) Прочитать статью Сутужко В.В.  
Общенаучные аспекты теории оценки.

Режим доступа:

<http://cyberleninka.ru/article/n/obschenauchnye-aspekty-teorii-otsenki>