

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации  
ФГБОУ ВПО «Бурятская государственная сельскохозяйственная академия  
им. В.Р. Филиппова»

Институт землеустройства, кадастров и мелиорации

# «Методология определения рыночной стоимости земельных участков»

Выполнила: студент группы 6401  
Гармаева С.

Проверила: старший преподаватель  
Хамнаева Г. Г.

Улан-Удэ, 2015

**Цель** – изучить методологию определения рыночной стоимости земельных участков.

**Задачи:**

- разобрать понятия земельный участок и рыночная стоимость;
- изучить каждый метод по отдельности.

В системе рынка недвижимости объектом экономических отношений являются земельные участки, обладающие различными потребительскими свойствами, и права на них.

## Земельный участок



это часть поверхности земли, имеющая четко обозначенную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, учитываемые в государственном земельном кадастре и в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.



Рыночную стоимость имеют земельные участки, способные удовлетворять потребности пользователя в течение определенного времени.

## Рыночная стоимость земельного участка

зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей;

не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности;

изменяется во времени и определяется на конкретную дату;

зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода за определенный период времени при наиболее эффективном использовании (земельный ренты) без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности;

зависит от местоположения и внешних факторов, целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость з. у. определяется исходя из его наиболее эффективного использования, т. е. наиболее вероятного использования з. у., являющегося физически возможным, экономически оправданным и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной.

Оценка стоимости земельных участков проводится на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568р.

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ  
от 6 марта 2002 г. № 568-р  
"ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ  
ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ"  
(в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 № 519 "Об утверждении стандартов оценки" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 29, ст. 3026):

утвердить прилагаемые методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков.

Министр  
Ф.Р. ГАЗИЗУЛЛИН

Утверждено  
распоряжением  
Минимущества России  
от 06.03.2002 № 568-р

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ  
(в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р)

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков носят рекомендательный характер. В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

## Методы оценки земли

### Доходный подход

- ❖ Метод капитализации земельной ренты;
- ❖ Метод остатка;
- ❖ Метод предполагаемого использования.

### Сравнительный подход

- ❖ Метод сравнения продаж
- ❖ Метод выделения;
- ❖ Метод распределения.

### Затратный подход

- ❖ Метод остатка;
- ❖ Метод выделения.

# 1. Метод сравнения продаж

- Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями.
- Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

# Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ❖ определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами;
- ❖ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- ❖ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- ❖ корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- ❖ расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.



К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

местоположение и окружение;

Наиболее важные факторы стоимости

инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;

транспортная доступность;

физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

## Процедура расчета стоимости методом сравнения продаж.

Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка.

Оценщик изучает земельный рынок, проводит его сегментирование и определяет, к какому сегменту рынка относится объект оценки.



Этап 2. Проверка информации о сделках с земельными участками.

Проводится отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки были осуществлены в типичных рыночных условиях.



Этап 3. Сравнение оцениваемого з.у. с участками, проданными на рынке, и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков.

Если оцениваемый з. у. отличается от сопоставимого, то в цену последнего необходимо внести поправки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый участок.



Этап 4. Анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

После внесения корректировок в цены отобранных аналогов полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости земельного участка. Для получения более точного результата используется формула средневзвешенной величины.

## 2. Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

### Условия применения метода

```
graph TD; A[Условия применения метода] --> B[наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);]; A --> C[соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.];
```

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

# Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ❖ определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- ❖ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ❖ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ❖ корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ❖ расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- ❖ расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- ❖ расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

- Метод является наиболее эффективным в условиях пассивного рынка (отсутствуют данные о продаже свободных земельных участков) с учетом особенностей исходной информации и модели получения искомой стоимости.
- **Стоимость земельного участка в общем виде определяется по формуле:**

$$C_z = C - C_y,$$

где  $C_z$ , – стоимость земельного участка,

$C$  – стоимость объекта,

$C_y$  – стоимость улучшений.

# 3. Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

## Условия применения метода

наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

## Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ❖ определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- ❖ определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ❖ определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ❖ корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- ❖ расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

# Пример

Определить стоимость объекта оценки методом распределения, если известно, что – цена первого аналога – 105000 тыс.р., второго – 955000 тыс.р., третьего – 890000 тыс.р. Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости по первому аналогу – 0,19, по второму – 0,21, по третьему – 0,17.

*Решение.* Средняя цена аналогов составит 650 000 тыс. р. Средняя доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости составит 0,19. Тогда стоимость оцениваемого земельного участка, полученная методом распределения, составит  $(650000 \cdot 0,19) = 123\ 500$  тыс.р.



## 4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ❖ расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- ❖ определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- ❖ расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод прямой капитализации земельного дохода основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делении его на коэффициенты капитализации.

Если известны величина чистого дохода  $D$  и норма (коэффициент) капитализации  $K$ , то можно определить стоимость земли  $C$  по формуле:

$$C = D / K$$



На рис. горизонтальная линия круга означает деление; вертикальная – умножение величин.

Выполнение названных действий позволяет определить одно из трех слагаемых – чистый доход, стоимость или нормы капитализации, если известны две другие величины.

Соотношения чистого дохода, коэффициента капитализации и стоимости земельного участка.

## 5. Метод остатка

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ❖ расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- ❖ расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- ❖ расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- ❖ расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- ❖ расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

## 6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- ❖ определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- ❖ определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- ❖ определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- ❖ определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- ❖ расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

- Данные методы могут использоваться как для оценки земли в городах, пригородах, сельских населенных пунктах, так и для оценки сельскохозяйственных и лесных угодий. Отличия в их применении для оценки разных типов земель заключаются в способах расчета исходных показателей, а также в выборе элементов сравнения и факторов, влияющих на стоимость земли. Возможность и целесообразность применения того или иного метода зависит от целей оценки, типа оцениваемой недвижимости, наличия исходных данных. Обязательным условием определения рыночной стоимости земли любым методом является использование рыночных данных.

Спасибо за внимание!