

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ГОРОДСКОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Р.Э.РОМАШОВА, ведущий специалист Центра научно-технической информации Госагентства по науке и интеллектуальной собственности

Без точной рыночной оценки стоимости любой формы собственности невозможно успешное функционирование и дальнейшее развитие современной экономики Кыргызской Республики. Оценка стоимости объекта осуществляется в самых различных случаях. В частности, при его продаже (целиком или по долям), при выдаче и получении кредитов под залог имущества, для целей налогообложения, для принятия решений при банкротстве предприятия, для принятия инвестиционных решений, при страховании имущества и при многих других обстоятельствах, связанных с функционированием рыночной системы.

К

ак средство производства земля имеет ряд особенностей, самым непосредственным образом влияющих на оценку недвижимости:

не является результатом предшествующего труда;

пространственно ограничена;

незаменима другими средствами производства;

обладает постоянством местоположения;

не изнашивается при правильном использовании;

территориально разнокачественная.

Практически во всех сферах деятельности человека (кроме сельского и лесного хозяйства) земля выступает, в основном, в качестве пространственного базиса. Поэтому она неразрывно связана с расположенными на ней объектами: зданиями, сооружениями, дорогами, мелиоративными системами, прочими материальными элементами, созданными трудом человека, так называемыми улучшениями.

Различают термины "земля" и "земельный участок". Термин "земля", как правило, употребляется в том случае, когда речь идет о неосвоенной собственности. "Земельный участок" – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

В западной практике в оценке стоимости земельных участков сложились определенные подходы и методы, которые приняты на вооружение и отечественными экономистами. Эти подходы используются для оценки любой недвижимости, в том числе и земельных

участков производственного назначения. Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных при различных подходах. При сравнении этих результатов предпочтение следует отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации. Существенные расхождения в стоимости земли, рассчитанной с помощью подходов, указывают на несбалансированность земельного рынка.

В данном случае рассмотрим сравнительный и затратный подходы. Применение доходного подхода затруднено при высоком уровне инфляции и нестабильном финансовом рынке.

Сравнительный подход к оценке земельных участков

Достоинство метода – простота использования. Недостаток – не всегда имеются сравнительные данные, что характерно для условий современного рынка недвижимости в Кыргызской Республике.

1. **Выявление сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка.**

Решение задачи оценки объекта при существовании участков самых различных размеров значительно упростится, если оценщик будет использовать какую-либо стандартную единицу сравнения. Базой для сравнения может быть 1 м², 1 га. В данном случае оценщик переводит цену каждого из сопоставимых участков в цену 1 га. Тогда последующие корректировки проводятся на основе 1 га.

Данные о продажах сопоставимых объектов могут быть найдены в собственных досье

оценщиков, в материалах судебных заседаний по предприятиям, проходящим процедуру банкротства, в базах данных.

На развитых рынках недвижимости можно довольно легко отыскать данные о продажах сопоставимых объектов. Что касается нашего рынка недвижимости, то данных о продажах может быть мало или они вообще могут отсутствовать. К тому же одним из условий является достоверность информации.

2. Сравнение оцениваемого объекта с аналогами.

Сравнение оцениваемого земельного участка происходит путем внесения поправок в стоимость оцениваемого объекта. В той мере, в какой оцениваемая собственность отличается от сопоставимой, в цену последней необходимо внести поправки с тем, чтобы определить, за какую цену она могла бы быть продана, обладая теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

При корректировке фактических цен продаж сравниваемых объектов поправки производятся от сопоставимого объекта к оцениваемой собственности. Когда сравниваемый объект уступает оцениваемому, фактическая цена первого должна быть увеличена до той величины, за которую он был бы продан, обладая более высокими характеристиками второго объекта.

Также учитывается, что специфическая характеристика стоит не обязательно столько, сколько затрачено на ее создание или ликвидацию, а насколько оценивает ее типичный покупатель на рынке.

Сравнение осуществляется обычно по следующим элементам:

Условия финансирования сделки. Например, если условия финансирования сделки включают большие размеры платежей по кредитным процентам, то такие сделки необходимо тщательно анализировать и делать соответствующую поправку к цене данной сделки.

Условия продажи. Следует убедиться в том, что сопоставимые объекты конкурентоспособны с точки зрения покупателей; продавец и покупатель поступают экономически рационально; оплата или финансирование соответствуют нормальным рыночным условиям. Оценщик должен с подозрением относиться к слишком поспешным продажам или сделкам между двумя тесно связанными сторонами и т.д.

Данные по условиям продаж не так-то просто получить и удостоверить. Другая трудность – это определение величины поправок на те или иные отличия в условиях продаж. Если выявлено отличие в условиях сопоставимой сделки, а определить величину поправки трудно, необходимо отказаться от сравнения по данной сделке.

Время продажи - немаловажный элемент сравнения, особенно в условиях высоких темпов инфляции. Поэтому надо внести поправки в цены аналогов с учетом изменения динамики цен на земельном рынке. Также учитываются ежегодные сезонные колебания: весной цены возрастают, зимой – падают.

Анализ соотношения спроса и предложения на земельном рынке, тенденций цен продавцов и покупателей повысил бы качество оценки.

Потенциал местоположения имеет большое значение и считается основным фактором, определяющим стоимость земли. Нередко оценщик оценивает скорее «участок», чем неосвоенную землю.

Участок – земля с соответствующими коммунальными сетями и другими необходимыми сооружениями. При анализе местоположения участка во внимание следует принять несовместимые с ним варианты землепользования, различные неудобства и опасности. Некоторая информация может быть получена при анализе результатов аэрофотосъемки, карт, опубликованных плановых исследований, подготовленных СМИ.

Ресурсное качество участка. Под ресурсным качеством участка (физическая характеристика) понимают размер и форму участка, его естественные особенности, такие, как наличие затопляемых зон, склонов и т.д. Измеряется топография участка, отмечаются склоны, не подлежащие застройке, перепады в уровнях. Проводится анализ проб почвы и подпочвенного слоя, взятых в различных точках, на несущее качество почвы и ее дренажные свойства. Проверяется наличие коммунальных сетей.

3. Выведение итоговой величины рыночной стоимости участка.

Итоговая величина определяется на основе анализа приведенных цен аналогов. Простой расчет средней арифметической цен отобранных аналогов применяется редко. Для получения более точного результата возможно использование формулы средневзвешенной величины. Удельный вес сопоставимых объектов

определяется оценщиком исходя из собственного опыта и конкретной оценочной ситуации.

Наиболее приемлем метод, основанный на логических построениях и умозаключениях оценщика. После завершения расчетов оценщик должен внимательно рассмотреть значимость каждого стоимостного показателя. В данном примере предлагается анализ, основанный на определении объема введенных поправок к аналогам. Стоимость аналога, имеющего наименьший объем поправок, будет соответствовать стоимости оцениваемого объекта.

Покажем на примере, как выполняется анализ по сравнительному подходу.

Предположим, что оценщик принял заказ на оценку рыночной стоимости участка, на котором расположено предприятие. Участок имеет следующие характеристики:

1. Местоположение.

Оценим земельный участок, расположенный в г. Бишкеке. Площадь земельного участка – 1,6

га. Конфигурация участка близка к квадрату, плотность застройки территории - 700 м². Свободной территории для расширения нет. Участок расположен в квартале, ограниченном улицами Байтик Баатыра (бывшая улица Советская), Баетова, Тыныстанова и проспектом Жибек Жолу.

2. Ресурсное качество участка.

Грунты на участке валунно-галечниковые, весьма благоприятные для застройки. Подземные воды находятся на глубине более 20 м. Сейсмичность участка по карте микросейсмрайонирования города 8 баллов.

Участок обеспечен всеми инженерными и транспортными сетями, т.е. он имеет хорошую доступность для грузового, легкового и общественного транспорта.

Оценщик выявил четыре сопоставимых земельных участка (продаж прав пользования). Результаты изучения их характеристик представлены в табл. 1 и 2.

Таблица 1

Показатели объектов-аналогов

Участок (улицы)	Цена 1 га участка, тыс.сом.	Площадь, га	Условия прав пользования
1.Токтогула – Молодая гвардия	52,6	0,1	постоянное
2. Московская – Турусбекова	131,2	0,05	постоянное
3. Логвиненко – Фрунзе	92,4	0,23	временное
4. Орозбекова – Киевская	114,8	0,1	постоянное
5. Советская – Жибек Жолу (оцениваемый участок)		1,6	постоянное

Таблица 2

Корректировочная таблица для оценки участка на основе подхода сравнительных продаж, тыс.сом

	Оцениваемый участок	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена за 1 га, тыс.сом		52,6	131,2	92,4	114,8
Площадь,га	1,6	0,1	0,05	0,23	0,1
Потенциал местоположения, тыс.сом	-	+17,1	+17,1	-	-
Ресурсное качество участка	-	+31,6	-7,9	+5,7	+15,9
Время	-	-	-	-	-
Условия прав пользования	-	-	-	+39	-
Расчетная стоимость тыс.сом 1 га		101,3	140,4	137,1	130

Поясним вносимые поправки в табл. 2. По первому и второму аналогам вносятся поправки по их местоположению. Степень их удаленности от оцениваемого участка приблизительно равна. Следовательно, в графе «Потенциал местоположения» поправка будет одинакова для

аналогов 1 и 2, и стоимость этих аналогов увеличиваем на +17,1 тыс. сом.

Участок аналога 1 имеет подземный гараж, что создает неудобства основному инвестору. Эта особенность непривлекательна и снижает цену аналога 1. Вследствие этого цена аналога 1

занижена по сравнению с оцениваемым объектом. Поэтому вносим поправку +31,6 тыс. сом. в графе «Ресурсное качество участка», увеличивающую цену аналога 1 до сопоставимого уровня.

Аналог 2 имеет технологические характеристики, повышающие его привлекательность по сравнению с оцениваемым участком (лучшая степень обеспеченности инженерными и транспортными путями). Вносим поправку, уменьшающую стоимость на – 7,9 тыс. сом., в графу «Ресурсное качество участка».

Ресурсное качество аналога 3 уступает оцениваемому участку. Увеличиваем его стоимость на +5,7 тыс.сом. до цены, по которой мог бы быть продан оцениваемый объект («Ресурсное качество участка»).

Также аналог 3 имеет временное право пользования в отличие от оцениваемого. Поэтому увеличиваем стоимость аналога 3 на +39,7 в графе «Условия права пользования».

Большая часть земельного участка аналога 4 не освоена, тогда как оцениваемый участок

полностью освоен. Обеспеченность инженерными сетями не соответствует в полной мере оцениваемому объекту. На основе этого вводим увеличивающую корректировку +15 тыс.сом. («Ресурсное качество участка»).

На основе проведенного анализа получаем расчетные стоимости 1 га аналогов, за какие они были бы проданы, обладая характеристиками оцениваемого объекта.

Рассмотрим расчет удельного веса введенных поправок на примере аналога 1:

1. Определяется общая сумма введенных поправок к данному аналогу:

$$17,1 + 31,6 = 48,7 \text{ тыс.сом.}$$

2. Рассчитывается процентное отношение ($\Pi_{и}$) суммы введенных поправок к итоговой скорректированной стоимости:

$$\Pi_{и} = \frac{48,7}{101,3} \times 100 \% = 48,07 \%$$

Таблица 3

Сопоставление итоговых стоимостей

Аналог	Цена 1 га участка, тыс.сом.	Количество введенных поправок	Отношение суммы поправок к итоговой стоимости, %
1	101,3	2	48,0
2	140,4	2	7,0
3	137,1	2	33,0
4	130,0	1	11,5

Как видно (табл.3), минимальный объем введенных поправок соответствует аналогу 2. Поэтому за основу берем стоимость аналога 2 и применяем ее к оцениваемому объекту.

3. Определяем полную стоимость всего оцениваемого участка, имеющего площадь 1,6 га.

$$1,6 \times 140,4 = 225 \text{ тыс. сом.}$$

Затратный подход к оценке стоимости земельного участка

Достоинством затратного метода являются его ясность и доказательность заложенных в нем принципов. Наиболее часто он используется для застроенных участков земли. Затратный подход приводит к объективным результатам, если можно оценить величину восстановительной стоимости улучшений и их износа при условии относительного равновесия спроса и

предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Также это единственный метод определения рыночной стоимости собственно земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными земельными участками.

Рассмотрим применение затратного подхода на примере того же земельного участка.

На первом этапе рассчитывается восстановительная стоимость возведения улучшений (сооружений), которые расположены на земельном участке. Стоимость возведения улучшений – это затраты на строительство оцениваемого объекта, но в текущих ценах. Для определения восстановительной стоимости проводится переоценка балансовой стоимости по соответствующим годам.

По объектам, введенным в действие до 01.01.84 г., стоимость строительно-монтажных работ пересчитывается по индексам и территориальным коэффициентам, утвержденным постановлением Госстроя СССР от 11.05.83 г., № 94. Затем стоимость пересчитывается по индексам, введенным письмом Госстроя СССР от 06.09. 90 г., № 14- Д, а также в ценах 1999 г.

1. Рассчитаем восстановительную стоимость сооружения. Определим площадь сооружения, используя вышеприведенные данные о

плотности застройки участка и площади земельного участка:

$$700 \text{ м}^2/\text{га} \times 1,6 \text{ га} = 1120 \text{ м}^2.$$

2. Стоимость 1 м² сооружений в ценах 1984 г. соответствует 333,3 руб. Следовательно, стоимость всего сооружения будет равна $1120 \text{ м}^2 \times 333 \text{ руб./м}^2 = 372,96 \text{ тыс. руб.}$

Переведем эту сумму в сомы:

$$372960 : 200 = 1865 \text{ сом.}$$

3. Полученную стоимость переводим в уровень цен 1991 и 1999 гг., используя коэффициенты (К). В 1991 г. К был равен 1,6 и в 1999 г.- 476,2.

Таблица 4

Переоценка стоимости улучшений по годам

	Стоимость сооружений в ценах следующих лет, сом.		
	1984 г.	1991 г.	1 кв. 1999 г.
Восстановительная стоимость сооружений	1865	$1865 \times 1,6 = 2984$	$2984 \times 476,2 = 1420981$

4. Внесем дополнительную поправку на степень благоустройства, определенную в размере 30 % стоимости сооружений:

$$1420981 \times 0,3 = 426294 \text{ сом.}$$

5. Сумма износа определяется нормативным методом: $1420981 \times 0,25 = 355245 \text{ сом.}$

6. Стоимость земельного участка тогда будет равна остатку, полученному в результате вычитания из восстановительной стоимости улучшений износа и внесенных поправок:

$$1420981 - (426294 + 355245) = 639442 \text{ сом.}$$

7. В данном примере предусматриваются затраты на снос одноэтажной усадебной застройки. Эти затраты определены оценщиком в размере 10 % стоимости земельного участка:

$$639442 \times 0,1 = 63944,2 \text{ сом.}$$

8. В итоге, стоимость земельного участка равна:

$$639442 - 63944,2 = 575497,8 \text{ сом.,}$$

или 575 тыс. сом.

Таблица 5

Сопоставление итоговых стоимостей в результате применения различных подходов

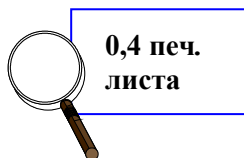
Подход	Стоимость участка, тыс. сом.
Сравнительный	225
Загратный	575

Анализируя приведенные стоимости, приходим к выводу, что в нашем примере наиболее приемлема стоимость, определенная в результате сравнительного подхода.

Ограниченность затратного подхода заключается в том, что он может дать необъективную оценку стоимости улучшений, возраст которых превышает 10-15 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета

накопленного износа возрастает. Возраст сооружений на оцениваемом участке составляет около 50 лет. Учитывая это, восстановительная стоимость не может быть точно определена. Кроме того, в условиях высокой инфляции очень сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводство улучшений, не говоря уже о доле, приходящейся на оцениваемый земельный участок.

Поэтому оценщиком принимается стоимость участка в размере 225 тыс. сом., как наиболее полно отражающая состояние рынка.



Рецензия

**На статью «Оценка стоимости городского земельного участка»
Ромашовой Р. Э.**

(ведущий специалист Центра научно-технической информации при Госагентстве по науке и интеллектуальной собственности)

Процесс развития всего спектра форм собственности, которая все чаще является объектом купли-продажи, взаимосвязан с оценочной деятельностью, как элементом общего устойчивого роста экономики Кыргызской Республики.

Без точной рыночной оценки любой собственности невозможно успешное функционирование и дальнейшее развитие современной экономики. Одним из направлений государственной политики является всемерное развитие рынка недвижимости, основанного на свободной реализации прав физических и юридических лиц на недвижимое имущество и их гарантированной защите, максимальной либерализации запретительных механизмов государственного регулирования рыночных отношений в сфере рынка недвижимости.

На данный момент одной из задач является внедрение стандартов оценочной деятельности. При этом немаловажную роль играет изучение зарубежного опыта оценки и его адаптация к нашим условиям.

Исходя из вышесказанного, можно сказать, что статья затрагивает актуальную тему, так как автором рассматриваются сравнительный и затратный подходы оценки городских земельных участков на примере участка, расположенного в городе Бишкек.