



Введение

Процесс развития в России рыночных отношений обусловил появление оценки стоимости земли. Земля является недвижимым имуществом, на приобретение которого имеет каждый гражданин РФ. Грамотная оценка земли является: во-первых, необходимым условием правильного и эффективного распределения земельных ресурсов России между собственниками; во-вторых, дает информацию о состоянии земли будущим владельцам.

Оценка собственности, профессиональная оценочная деятельность - понятия, прочно вошедшие в последние годы в наш лексикон. В условиях рынка невозможно эффективно управлять земельными ресурсами без реальной оценки их стоимости. Оценка стоимости земли выступает универсальным показателем эффективности любых управленческих стратегий. Нельзя сказать, что все проблемы в этой области у нас уже решены. Тем не менее, накопленный отечественный опыт открывает возможность осуществления оценочных действий с учетом в полной мере особенностей состояния российской экономики, сложившегося менталитета и традиций.

Неотъемлемым элементом любого объекта недвижимости, его природным базисом выступает земельный участок. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий и сооружений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Кроме того, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, в то время как все улучшения имеют определенный срок службы.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости, что обусловлено следующими причинами:

- 1) спецификой данного объекта;
- 2) неразработанностью нормативно-правовой базы;
- 3) неразвитостью земельного рынка в стране

Земля как объект рыночных отношений, занимает уникальное положение во всей системе предпринимательской деятельности людей и общества в целом, что обусловлено ее не воспроизводимым характером и многофункциональным назначением.

Земельные отношения выражают отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землями, а также по поводу государственного управления земельными ресурсами.

Земельные отношения имеют особый юридический статус и регулируются конституционными нормами и гражданским законодательством, а также земельным, лесным, экологическим и другими кодексами. Кроме этого, правовые нормы, регулирующие отношения собственности на землю, подразделяются на общие, свойственные всем земельным отношениям, и специальные, характерные для определенных категорий земель и условий их использования.

Земельные отношения включают установленные земельным законодательством:

- А) порядок предоставления или изъятия земельного участка;
- Б) права и обязанности землепользователя, права по распоряжению земельным участком, купле-продаже, залогу;
- В) плата за землю, налогообложение;
- Г) санкции за нарушение земельного законодательства.

Юридические лица РФ могут иметь земельные участки на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования и аренды.

Право частной собственности граждан и юридических лиц на земельные участки возникает в результате приватизации государственных или муниципальных земель, наследования, купли-продажи, дарения, обмена, иных сделок с землей, а также в результате внесения в уставный (паевой) капитал юридического лица.

В Гражданском кодексе РФ закреплено, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах (статья 129).

Юридические лица РФ могут иметь земельные участки на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования и аренды.

Право частной собственности граждан и юридических лиц на земельные участки возникает в результате приватизации государственных или муниципальных земель, наследования, купли-продажи, дарения, обмена, иных сделок с землей, а также в результате внесения в уставный (паевой) капитал юридического лица.

В Гражданском кодексе РФ закреплено, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах (статья 129).

Оценка земельных ресурсов.

Оценка земли подразделяется на массовую кадастровую оценку земельных участков и рыночную оценку единичного земельного участка.

Целью кадастровой оценки является одновременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований (областей, районов, городов, поселков и т.п.) по оценочным зонам на начало следующего года.

Целью рыночной оценки является определение рыночной стоимости единичного земельного участка на дату оценки независимыми оценщиками в соответствии с принятыми стандартами к методам оценки.

Кадастровая и рыночная оценка земли проводятся на основе комплексного применения трех подходов: доходного, сравнительного и затратного (техника остатка для земли).

Доходный подход к оценке земельных участков - это методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход. В основе доходного подхода лежат три принципа:

- принцип ожидания;
- принцип спроса и предложения;

- принцип замещения.

Типичный инвестор или предприниматель приобретает земельный участок в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод. При этом стоимость земельного участка может быть определена исходя из доходности земли, т.е. способности приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка представляет собой сумму приведенных к дате оценки ожидаемых будущих рентных доходов или других выгод. Потоки доходов за период владения землей, а также выручка от последующей перепродажи земельного участка капитализируются в текущую стоимость.

Метод прямой капитализации дохода основан на определении дохода от владения земельным участком и делением его на ставку капитализации или для сельскохозяйственных земель умножением на коэффициент капитализации. При этом под коэффициентом капитализации понимают период, необходимый для окупаемости или воспроизводства земельного капитала.

Капитализация дохода по периодам строится на определении потоков доходов за весь период владения и приведения этих потоков к текущей стоимости.

При применении техники остатка дохода для земли должна быть известна стоимость зданий и сооружений, а доход, приходящийся на землю, определяется как остаток после удовлетворения требований к доходу для зданий и сооружений.

Техника остатка для земли используется в тех случаях, когда здания и сооружения сравнительно новые или еще не построены. Их стоимость или предполагаемые затраты на строительство могут быть определены с высокой степенью точности, так же как и продолжительность их полезной жизни. Данный метод может быть также использован для определения варианта лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

Применение доходного подхода затруднено при высоком уровне инфляции и нестабильном финансовом рынке.

Рассматривая сравнительный подход к оценке земельных участков надо заметить, что метод сравнения продаж широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и

участков с индивидуальной жилой застройкой. Метод основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Метод сравнения продаж предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли.

Метод переноса основан на определении соотношения между стоимостью земли и стоимостью возведенных на ней строений. Цена продажи объекта недвижимости разделяется на две части - стоимость зданий и стоимость земельного участка.

Затратный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за участок большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведения на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период. Затратный подход включает несколько методов.

Метод изъятия (извлечения) определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа.

К затратному подходу относится метод определения затрат на освоение, который применяется, главным образом, к незастроенной земле. Данный метод определяет общую стоимость земли при предположении, что она будет разделена на отдельные земельные участки, которые будут проданы. Из денежной выручки от продажи участков вычитается стоимость неосвоенной земли.

Для земель поселений оценка может проводиться исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры. При оценке земель населенных пунктов необходимо рассчитать величину затрат на воспроизводство улучшений городских земель, т.е. всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок.

В странах с развитой рыночной экономикой при оценке земли, по возможности, применяют все три подхода. Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных различными подходами. При

сравнении этих результатов предпочтение целесообразно отдавать оценкам, базирующимся на основе более полной и достоверной информации. Существенные расхождения стоимости земли, рассчитанной по разным подходам, указывают либо на ошибки в оценках, либо на несбалансированность земельного рынка.

Особенности земли как товара.

К особенностям земли как товара относятся:

- ее ограниченность и невозполнимость, как природного ресурса,
- долговечность,
- возможность многофункционального использования,
- уникальность и невозможность перемещения, то есть недвижимость,
- ограниченность в способах использования.

Ограниченность и невозполнимость земли проявляется 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. Изменение уровня и динамики цен не меняет размера ее предложения.

Цена земли определяется, в основном, спросом.

Долговечность проявляется в том, что земля, как пространство, территория не подвержена физическому старению, не разрушается и не исчезает со временем и может быть использована практически в течение неограниченного количества времени за исключением случаев ее загрязнения, истощения почв.

Многофункциональность связана со способностью земли производить различные товары и услуги, служить местом различных видов пользования.

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, а также расположением земельного участка, изменить которое нельзя.

Последняя особенность самым тесным образом связана с таким свойством земли как ее недвижимый в вещественном отношении характер. Земельный участок не может быть перемещен в другое место или заменен другим участком.

Землю можно использовать только тем способом, который разрешен правовыми нормами, то есть считается приемлемым для общества.

Во всех странах существует государственное регулирование землепользования, результатом чего является установление определенных ограничений и запретов, а также мер экономического воздействия на землепользователей, оказывающих сильное влияние на поведение рынка земли и формирование рыночной стоимости земельных участков.

Основные подходы и методы оценки стоимости.

Стоимость объектов оценки может определяться индексным методом, методом балансового накопления активов, рыночным методом, методом пересчета валютной стоимости и методом кадастровой оценки.

Индексный метод представляет собой метод оценки путем применения коэффициентов к первоначальной (восстановительной), остаточной стоимости или остаточной стоимости объекта оценки.

Метод балансового накопления активов представляет собой метод оценки предприятия как имущественного комплекса на основании данных бухгалтерского баланса на дату оценки.

Рыночный метод представляет собой метод оценки на основе определения затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа (затратный метод); сравнения объекта оценки с аналогичными объектами, сходными с подлежащим оценке объектом по основным экономическим, техническим, технологическим и иным характеристикам с учетом его индивидуальных особенностей (сравнительный метод); расчета доходов, ожидаемых от использования объекта оценки (доходный метод).

Затратный метод представляет собой совокупность методов расчета стоимости объектов оценки, основанных на затратах воспроизводства или замещения, на изменение и утилизацию объекта оценки с учетом накопленного износа.

Сравнительный метод (метод сравнительного анализа продаж) представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на информации о рыночных ценах объектов-аналогов с последующей корректировкой их стоимости по элементам сравнения. Под рыночными ценами объектов-аналогов понимаются цены сделок, предложения или спроса в зависимости от используемой

информации.

Доходный метод представляет собой совокупность методов расчета стоимости, основанных на дисконтировании прогнозируемых будущих денежных потоков или капитализации годового денежного потока в начале и (или) в конце срока прогноза. При реализации доходного метода используют следующие методы расчета стоимости: прямой капитализации; капитализации по норме отдачи (дисконтирования денежных потоков); валовой ренты (валового мультипликатора); остатка.

Метод пересчета валютной стоимости представляет собой метод оценки, основанный на определении стоимости объекта оценки в валюте по официальному курсу белорусского рубля, установленному Национальным банком Республики Беларусь на дату оценки, если объект оценки приобретен за иностранную валюту либо его стоимость была определена в иностранной валюте в течение календарного года с применением рыночного метода.

Метод кадастровой оценки представляет собой метод оценки с использованием сведений, содержащихся в государственных земельном и градостроительном кадастрах. Указанный метод применяется для определения стоимости земельных участков.

В современной действительности в России земля представляет собой один из наиболее сложных объектов экономической оценки. Земельное отношение является крайне сложными и многоплановыми, потому что включают в себя и отношение между органами государственной власти, и органами местного самоуправления, и юридическими лицами, и отдельными гражданами и т.д.

Одним из решающих условий эффективного использования земельных ресурсов в условиях переходной экономики является корректное определение цены земли, обеспечивающее установление обоснованных размеров разного рода платежей за землю, и в первую очередь величины земельного налога.

Оценочная деятельность в РФ только встала на путь своего развития, поэтому, безусловно, требует глубокого изучения и решения возникающих в процессе ее становления проблем. Одной из таких проблем является отсутствие в распоряжении российских оценщиков адаптированных способов оценки. В российской практике используются три стандартных подхода: сравнительный (рыночный), доходный и затратный.

Каждый из них предполагает применение специфических методов и приемов, соблюдение своих условий и наличие достаточных факторов. В связи с этим результат, полученный на основе обобщения всех трёх подходов оценки бизнеса, является наиболее обоснованным и объективным.