

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. Общие положения

Настоящие методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработаны ЗАО «Квинто-Консалтинг» в рамках проекта по разработке, изданию и распространению методических материалов по различным аспектам оценки земель по заказу Центра ЛАРИС.

В настоящих методических рекомендациях учтен опыт проведения оценочных работ в соответствии с Федеральным Законом №135 от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519.).

Настоящая методика предназначена для определения рыночной стоимости земельных участков для участников земельных отношений.

2. Основные понятия

В настоящих методических рекомендациях используются ниже следующие основные понятия. Для целей настоящих методических рекомендаций под объектами оценки понимаются не изъятые из оборота земельные участки.

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

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.

Метод оценки — способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Цена — денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки — величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Безрисковая ставка доходности — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

Дисконтирование — процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

Земельная рента — доход, приносимый земельным участком.

Фактор стоимости — фактор, изменение которого влияет на рыночную стоимость земельного участка.

3. Основные принципы оценки рыночной стоимости земельного участка

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной

стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

Выделяется три возможных состояния соотношения спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется равновесная справедливая рыночная цена объектов недвижимости;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность протекционизма и коррупции, ведущих к разрушению рынка;
- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

В странах с равновесной рыночной экономикой эти состояния периодически сменяют друг друга в зависимости от факторов, связанных как с общим состоянием экономики, так и с социальными, демографическими и иными процессами.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

В Москве, особенно в центральной части города, как и в большинстве других городов с исторически сложившимся архитектурным обликом, найти абсолютно одинаковые свободные земельные участки практически невозможно. Уникальность каждого участка создает определенные трудности для реализации на земельном рынке, последующего освоения, но способствует формированию достаточно высокого уровня рыночных цен. Иначе выглядит рыночная ситуация в новых городах, районах новой массовой застройки, где выше уровень стандартизации архитектурных градостроительных решений и потому больше однотипных земельных участков. Здесь принцип замещения проявляется в полной мере, способствуя стабилизации рыночных цен на сравнительно низком уровне.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения.

Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип внешнего влияния — рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом.

Т.о., для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

В центральной части Москвы это соотношение приближается к показателям, характерным для других крупных городов мира. Поэтому дальнейшего роста цен на земельные участки в центре города сравнительно невелик (исключая земельные участки, предназначенные для строительства высотных зданий), и может быть обусловлен главным образом дальнейшим ростом себестоимости строительства и цен на недвижимость при улучшении ее потребительских качеств.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости

стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование земельного участка, это наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого стоимость земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разбиения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;

- ожидаемые изменения на рынке земельных участков;

- существующее использование земельного участка.

При оценке земельного участка из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

При этом, как упоминалось ранее, учитываются только те варианты использования, которые, во-первых, соответствуют юридическим нормам (включая градостроительные ограничения, требования по охране окружающей среды, памятников истории, архитектуры, благоустройству прилегающей территории), реализация которых, во-вторых, возможны физически и которые, в-третьих, приносят доход (если речь идет о коммерческой оценке). В результате выбирается тот вариант использования, при котором может быть получена максимальная цена с учетом всех правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект можно построить исходя из варианта наиболее эффективного использования участка с учетом всех имеющихся ограничений.

Если строение на участке имеется, то проводится анализ, увеличивать ли стоимость участка на величину стоимости данного строения или уменьшать на величину затрат по сносу данного строения при выбранном варианте наилучшего использования данного земельного участка, конечно же с учетом имеющихся ограничений.

Данный принцип наиболее применим для оценки свободных земельных участков. Для оценки застроенных земельных участков его применение существенно сложнее, поскольку позволяет выделить из стоимости всего комплекса недвижимости стоимость собственно земельного участка. Здание или сооружение, находящееся на земельном участке, далеко не всегда имеет наибольшую стоимость или приносит наибольший доход. К тому же с течением времени в результате естественного износа здания, изменения конъюнктуры рынка и других факторов стоимость объекта недвижимости в целом может существенно снизиться, а рыночная стоимость земельного участка при этом может остаться неизменной и даже возрасти.

Таким образом, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Следует обратить внимание и на то, что данный принцип важен при оценке не только отдельных земельных участков, но и больших городских территорий. Его использование позволяет оптимизировать земельную и градостроительную политику города на основе строгих экономических расчетов.

Прежде всего это касается улучшений городских земель, находящихся в собственности города, т. е. его земельной собственности.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

4. Подходы оценки

Существует три общепринятых подхода в оценке:

- Сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату оценки;
- Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора);
- Затратный подход, отражающий точку зрения по созданию объекта оценки с позиции понесенных затрат.

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого

объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов обосновываются в отчете об оценке.

Расчет стоимости в рамках каждого из трех описанных выше подходов проводится соответствующими методами (Схема 1).

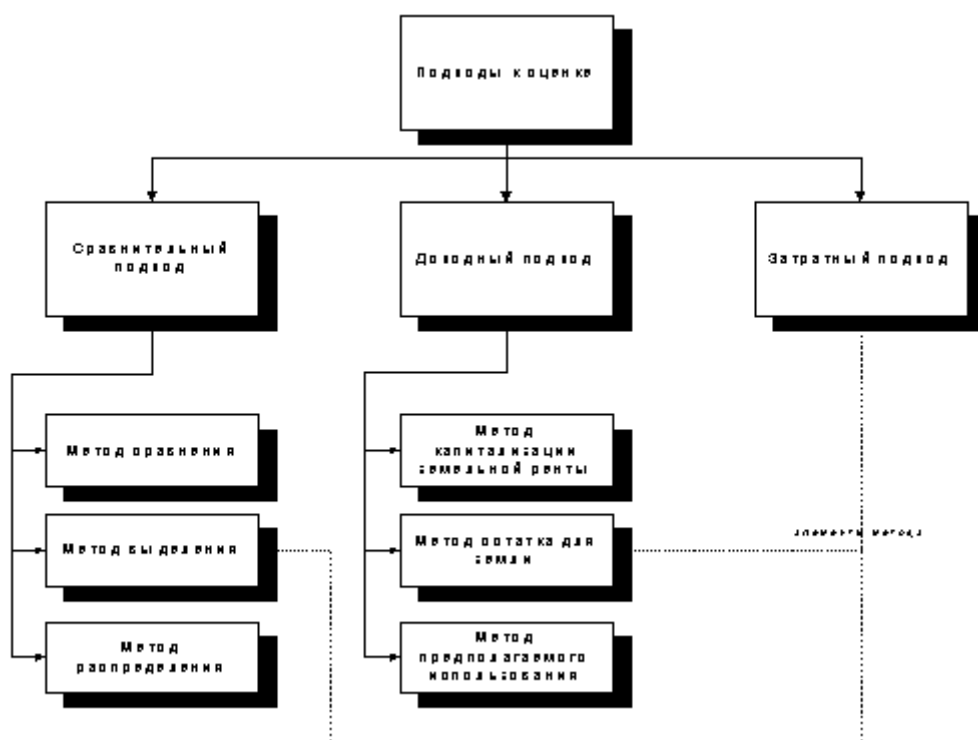


Схема 1

Рассмотрим подробнее каждый из подходов и особенности используемых для оценки методов.

4.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

Метод сравнения продаж

Метод используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости земельного участка;
- определение цен продаж земельных участков — аналогов;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого аналога от земельного участка;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка;
- обоснование и расчет стоимости земельного участка как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

В качестве наиболее важных факторов стоимости земельного участка, как правило, выступают:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики: рельеф, размер, форма и др.;
- транспортная доступность;
- доступная инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Подбор аналогов земельного участка должен обеспечивать достоверность отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливается в разрезе факторов стоимости путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

При корректировке цен аналогов, в том числе, учитываются:

- условия финансирования сделок с аналогом (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с аналогом (платеж денежными средствами; расчет векселями; взаимозачеты; бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с аналогом (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- время, прошедшее с даты заключения сделки с аналогом.

Корректировки цен аналогов по факторам стоимости могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр) так и для цены аналога в целом.

Корректировки цен по факторам стоимости могут рассчитываться в абсолютном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
- сопоставление дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определения уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным определением корректировок цен аналогов.

В случае если объект оценки имеет относительно лучшие характеристики, то цена объекта аналога корректируется в сторону повышения и наоборот.

По факторам стоимости, один из которых является определяющим корректировки цен аналогов, вносятся последовательно: сначала цена аналога корректируется по определяющему фактору, затем в скорректированную по определяющему фактору цену аналога вносится корректировка по зависимому фактору.

По факторам стоимости, между которыми нет зависимости, корректировка в цену объекта аналога вносится путем расчета суммарной корректировки в абсолютном или процентном выражении.

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

ПРИМЕР

Для анализа рыночных условий и приведения объектов к оцениваемому объекту требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по элементам сравнения.

В качестве основных факторов стоимости земельного участка рассматриваются:

1. права собственности на недвижимость и на землю (учитывается разница в наборе прав, передаваемых в сделке);
2. условия финансирования (форма платы, соотношение собственных и заемных средств, возможность использования ипотечного кредита и т.д.);
3. условия продажи (продажа на открытом рынке – публичная оферта; продажа в условиях банкротства или ликвидации; аффилированность продавца и покупателя);
4. время продажи (учитывается изменение рыночных условий с течением времени);
5. месторасположение, типичное окружение, плотность застройки (при анализе месторасположения следует учитывать расположение относительно наиболее привлекательных районов, принимать во внимание фактор транспортной доступности);
6. физические характеристики (рельеф, размер, форма; качественные характеристики с/х земель: параметры почв, уровень продуктивности земель; наличие улучшений: дорог, водоснабжения, электро- и газоснабжения, других коммуникаций; рекреационная ценность территории; параметры экологического состояния территории);
7. экономические характеристики, влияющие на величину чистого дохода (текущие затраты, качество управления, скидки в арендной плате, условия и сроки аренды и т.д.);
8. характер пользования (при выборе аналогов объекта оценки следует исключать из рассмотрения те, использование которых не совпадает с использованием оцениваемого земельного участка).

Поправки могут быть выражены в процентном или денежном отношении. Денежная поправка может вноситься как к цене всего участка (абсолютная денежная корректировка), так и к цене единицы сравнения (относительная денежная корректировка).

В качестве единиц сравнения могут использоваться:

Таблица 1

1	<u>Цена</u> га	Оценка лесных, сельскохозяйственных земель, земельных участков, предназначенных под промышленное использование.
---	-------------------	---

2	<u>Цена</u> кв. м.	Оценка земельных участков, расположенных в черте городов и земельных участков, предназначенных под коммунальную застройку.
3	<u>Цена</u> фронт. м.	Оценка земельных участков, расположенных вдоль магистралей, предназначенных для строительства торговых центров.
4	<u>Цена</u> авт. место	Оценка земельных участков, предназначенных для устройства автомобильных стоянок и строительства ГСК
	<u>Цена</u> или ед. принос. доход	

Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному фактору стоимости;
2. прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному фактору стоимости и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному фактору стоимости;
3. корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением фактора стоимости и изменением цен аналогов и определением уравнения связи между значением фактора стоимости и величиной рыночной стоимости земельного участка;
4. оценкой затрат, связанных с изменением характеристики фактора стоимости, по которому аналог отличается от объекта оценки;
5. экспертным обоснованным определением корректировок цен аналогов.

По результатам внесения корректировок проводится анализ цен и определяется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка может быть определена как среднее значение или как средневзвешенное значение.

В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

Например, — Оценивается свободный земельный участок по состоянию на 01.01.2001 года, расположенный в районе жилой застройки города. Общая площадь участка 0,2 га. Целевое назначение – строительство торгового павильона. Для сравнения выбрано 4 участка, проданных на местном рынке, с таким же целевым назначением. Характеристики сравниваемых участков приведены далее (Таблица 2).

Таблица 2

Участок	№ 1	№2	№ 3	№ 4
Цена продажи, руб.	29 500	30 800	33 400	24 000
Размер участка, га	0,20	0,25	0,28	0,18
Время продажи, мес./год	01/11/2000	01/08/2000	01/05/2000	01/07/2000
Условия финансирования	Безналичный расчет, собственные средства	Безналичный расчет, собственные средства	Безналичный расчет, собственные средства	Безналичный расчет, оплата с рассрочкой
Условия продажи	Не выявлено	Не типичный срок продажи (2 месяца)	Не выявлено	Не выявлено
Местоположение	Район жилой застройки	Административно-деловой центр	Промышленный район	Район жилой застройки
Физические характеристики	Не выявлено крупных различий	Не выявлено крупных различий	Рельеф поверхности неровный	Не выявлено крупных различий

По остальным элементам сравнения участки не имеют существенных различий.

РЕШЕНИЕ:

Описание вносимых поправок

Право собственности:

По объему передаваемых прав (право собственности) все аналоги объекта оценки имеют одинаковые условия. Таким образом, корректировка на право собственности не вводилась.

Условия финансирования:

Четвертый аналог приобретен с условием оплаты 40% по факту свершившейся сделки, а 60% в рассрочку на 9 месяцев при ставке дохода 1,5% в месяц. Поправка, вносимая в цену продажи 4 аналога составляет –1 003 руб.

Особые условия продажи:

В цену продажи участка № 2 внесена поправка, учитывающая нетипичный срок экспозиции. Типичный срок экспозиции – 6 месяцев. Сокращение срока экспозиции на 4 месяца в среднем ведет к уменьшению цены на 10%.

Ограниченный срок экспозиции участка на рынке снижает цену сопоставимой продажи. Поэтому в нее вносится экспертно определенная повышающая поправка +10%.

Время продажи:

Основанием для внесения данной поправки является изменение цен на земельном рынке.

Рост цен на рынке земельных участков зафиксирован за первую половину 2000 г. 2% в месяц, за третий квартал 1% в месяц, за четвертый квартал рост цен не выявлен.

Поправка для аналога №1 составит 0% (отсутствие роста цен), для аналога №2 +2%, для аналога №3 + 7%, для аналога №4 +3%.

Местоположение:

Участки №1 и №4 имеют сходное местоположение с оцениваемым земельным участком. Участок №2, расположенный в административно-деловом центре, имеет лучшее расположение для строительства торгового павильона и пользуется большим спросом. Поэтому вносится понижающая поправка на местоположение -5% (анализ прошлых парных продаж устанавливает разницу в пределах 5-7%).

Участок №3 худшее расположение (промышленный район города). Экспертно величина корректировки для участка №3 определена в +10%.

Физические характеристики:

Рельеф поверхности земельного участка №3 неровный. Это ухудшает физические условия. Величина поправки в цену продажи участка равна +1% (из анализа прошлых парных продаж).

Результаты корректировки цены сравниваемых участков приведены далее — Таблица 3.

Таблица 3

Элементы сравнения	Земельный участок № 1	Земельный участок № 2	Земельный участок № 3	Земельный участок № 4
	29 500	30 800	33 400	24 000
Размер участка, га	0, 20	0, 25	0, 28	0, 18
Цена за 0, 10 га, руб.	14 750	12 320	11 929	13 333
Корректировка на право собственности	-	-	-	-
Корректировка на условия финансирования, руб.	0, 00	0, 00	0, 00	-1 003
Скорректированная цена, руб.	14 750	12 320	11 929	12 330
Корректировка на особые условия продажи		+10%		
Скорректированная цена, руб.	14 750	13 552	11 929	12 330
Корректировка на время продажи	+0%	+2%	+7%	+3%
Скорректированная цена, руб.	14 750	13 823	12 764	12 700
Корректировка на местоположение	+0%	-5%	+10%	+0%
Скорректированная цена, руб.	14 750	13 132	14 040	12 700
Корректировка на физические (геологические) условия	+0%	+0%	+2%	+0%
Скорректированная цена, руб.	14 750	13 132	14 321	12 700

Определение стоимости оцениваемого участка

После введения поправок диапазон цен по сопоставимым участкам земли составил от 12 700 руб. до 14 750 руб. за 0,10 га. Стоимость 0,1 га оцениваемого участка определена как среднее значение и составляет 13 726

руб. Следовательно, стоимость всего участка составит $13\,726 \cdot 0,2 = 27\,451$ руб.

Метод выделения

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости, включающих в себя земельные участки, аналогичные оцениваемому земельному участку;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений 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.

Стоимость замещения или стоимость воспроизводства улучшений земельного участка определяется с использованием соответственно ресурсных методов или базисных (индексных, компенсационных) методов (при этом предпочтение следует отдавать ресурсным методам). При определении стоимости замещения или воспроизводства необходимо учитывать прибыль предпринимателя и все виды износа улучшений.

Ресурсные методы определения стоимости замещения или стоимости воспроизводства состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

Базисные методы определения стоимости замещения или стоимости воспроизводства основаны на использовании системы текущих и прогнозных индексов пересчета сметной стоимости по отношению к стоимости, определенной в базисном уровне цен. К базисному уровню цен относятся действующие нормы и цены 1969г., 1984г., 1991г., 1998г., 2001г. Индексы пересчета сметной стоимости из базисного уровня цен в цены, действующие на дату оценки, устанавливаются, как правило, региональными центрами по ценообразованию в строительстве.

Прибыль предпринимателя — это величина рыночно обоснованной прибыли за организацию и (или) реализацию доходного проекта. Прибыль предпринимателя оценивается как разность между ценой продажи актива и затратами на его создание, либо затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости. Прибыль предпринимателя также может быть рассчитана по нормам отдачи при наиболее вероятном альтернативном вложении капитала.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка необходимо учесть величину накопленного износа улучшений.

Накопленный износ подразделяется на физический, функциональный и внешний.

Физический износ — потеря стоимости улучшений, связанная с частичной или полной потерей их эксплуатационной пригодности.

Функциональный износ — потеря стоимости улучшений из-за несоответствия объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования здания, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным стандартам, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономический износ — потеря стоимости объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов стоимости.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Накопленный износ может определяться как сумма физического, функционального и экономического износа.

Накопленный износ может определяться в целом на основе оценки действительного возраста и экономической жизни улучшений оцениваемого земельного участка.

Накопленный износ также может определяться в целом, либо по отдельности, с учетом каждого вида износа. При оценке накопленного износа в целом, используются методы, основанные на оценке возраста объекта (метод экономического возраста и модифицированный метод экономического возраста) и метод сравнения продаж. Точность методов, основанных на оценке возраста объекта, зависит от корректности определения общей экономической жизни и эффективного возраста объекта. При оценке накопленного износа по отдельности используется метод разбивки.

Методом экономического возраста накопленный износ определяется в процентах путем деления эффективного возраста объекта на срок его экономической жизни и умножения на сто. Эффективный возраст объекта недвижимости определяется на аналитической основе, учитывающей экономическую полезность оцениваемого объекта. Эффективный возраст объекта оценки принимается равным его фактическому возрасту при условии нормальной технической эксплуатации по соответствующим нормам и правилам, и надлежащего технического состояния. Эффективный возраст объекта оценки принимается больше его фактического возраста при условии плохой технической эксплуатации и техническом состоянии ниже, чем надлежащее. Эффективный возраст объекта оценки принимается меньше его фактического возраста при условии хорошей технической эксплуатации и техническом состоянии выше, чем надлежащее. Экономический срок жизни равен сумме фактического возраста и оставшегося эффективного возраста. Экономический срок жизни принимается равным нормативному сроку жизни (службы), при условии надлежащего технического состояния и использования объекта оценки. Экономический срок жизни объекта недвижимости определяется на аналитической основе, учитывающей экономическую полезность оцениваемого объекта.

Модифицированным методом экономического возраста накопленный износ определяется в денежных единицах как сумма устранимого и неустраняемого износа объекта недвижимости. Устранимый износ приравнивается к затратам на устранение имеющихся признаков износа и определяется существующими дефектами эксплуатации улучшений и их несоответствием требованиям и ожиданиям рынка. Неустраняемый износ рассчитывается путем деления эффективного возраста объекта на срок его экономической жизни и умножения полученной величины на разность между стоимостью создания и величиной устранимого износа.

Методом сравнения продаж накопленный износ определяется в процентах путем оценки износа на основе оценки износа по аналогичным объектам недвижимости, рассчитываемой на основе разности между стоимостью создания аналогичных объектов и их рыночной стоимостью.

Методом разбивки отдельно оцениваются физический, функциональный и внешний износы, полученные величины потом складываются.

В рамках оценки физического износа отдельно оценивается устранимый и неустраняемый износ. Полученные величины устранимого и неустраняемого физического износа потом складываются. Устранимый физический износ равен затратам на его устранение. Неустраняемый физический износ рассчитывается отдельно по конструктивным элементам, физический срок жизни которых меньше срока жизни здания (короткоживущим элементам), и по конструктивным элементам, физический срок жизни которых равен сроку жизни здания (долгоживущим элементам). Неустраняемый физический износ для обоих видов элементов определяется в денежных единицах путем деления физического возраста элемента на срок его физической жизни и умножения полученной величины на стоимость создания данного элемента.

В рамках оценки функционального износа отдельно оценивается устранимый и неустраняемый износы, полученные величины потом складываются.

Устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления или модернизации элементов улучшений;
- недостатками, требующими замены элементов улучшений;
- недостатками, требующими устранения элементов улучшений;

Устранимый функциональный износ за счет недостатков, требующих добавления или модернизации элементов улучшений, равен затратам на выполнение требуемых добавлений или проведение модернизации соответственно.

Устранимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены, равен их стоимости воспроизводства, плюс издержки на создание новых позиций, плюс издержки на демонтаж существующих элементов, минус стоимость возврата материалов, если возврат имеет место.

Устранимый функциональный износ за счет недостатков, требующих устранения равен их стоимости воспроизводства, плюс издержки на демонтаж, минус стоимость возврата материалов, если возврат имеет место.

Неустраняемый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими замены или модернизации элементов улучшений;
- недостатками, требующими устранения элементов улучшений.

Неустраняемый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации элементов, равен текущей стоимости потерь доходов (или стоимости дополнительных расходов), связанных с наличием данных позиций.

Неустраняемый функциональный износ за счет позиций, требующих устранения равен их стоимости воспроизводства плюс текущая стоимость потерь доходов (например, дополнительных расходов), связанных

с наличием данных позиций.

Внешний износ относится к объекту недвижимости в целом и, как правило, является неустранимым износом. Основными способами оценки внешнего износа являются:

определение потерь рыночной стоимости путем капитализации потерь чистых доходов (или прибыли) из-за присутствия негативных внешних факторов;

определение путем сравнения продаж потерь рыночной стоимости из-за присутствия негативных внешних факторов.

ПРИМЕР

Единый объект недвижимости представляет собой земельный участок и типовое здание площадью 985 кв.м. Стоимость кв.м. единого объекта недвижимости, определенная методом сравнительных продаж, составляет 34 000 рублей. Предполагается, что земельный участок расположен под зданием. Год постройки 1980. Дата проведения оценки 2000 г. Требуется оценить стоимость земельного участка.

РЕШЕНИЕ:

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости составит:

$$985 * 34\ 000 = 33\ 490\ 000 \text{ рублей.}$$

Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, прямые издержки на строительство типового дома составляют 38 500 рублей/кв.м. Накопленный износ:

$$\text{Износ} = \frac{\text{Эффективный возраст}}{\text{Типичный срок экономической жизни}} = \frac{20}{80} = 0,25\%$$

Следовательно, рыночная стоимость улучшений (здания) составит:

$$985 * 38\ 500 * (1 - 25\%) = 28\ 441\ 875 \text{ рублей.}$$

Следовательно, стоимость земельного участка, определенная методом выделения, составит:

$$33\ 490\ 000 - 28\ 441\ 875 = 5\ 048\ 125 \text{ рублей.}$$

Метод распределения

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
- наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- выбор основных факторов стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости — аналогов объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, по каждому из выбранных факторов стоимости;
- определение корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятную долю стоимости земельных участков в рыночной стоимости недвижимости.

Метод дает более точные результаты для участков с относительно новыми зданиями, на которые

имеются сметы расходов. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли к общей стоимости единого объекта недвижимости увеличивается.

ПРИМЕР

Цена продажи единого объекта недвижимости, представляющего типично застроенный земельный участок, составляет 57 430\$. Необходимо определить стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости.

РЕШЕНИЕ:

Есть информация об аналогичных продажах единых объектов недвижимости, расположенных в этом же районе.

Таблица 4

№	Стоимость земельного участка, \$	Стоимость единого объекта недвижимости, \$	Доля стоимости земельного участка
1	13 600	63 200	0,22
2	12 050	54 800	0,22
3	13 400	59 350	0,22

Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости составляет 0,22.

Таким образом, стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта оценки равна:
 $57\,430 * 0,22 = 12\,635$ \$.

4.2. Доходный подход

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Т.о., стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

При оценке земель сельскохозяйственного назначения доходный подход может быть реализован, когда рента исчисляется, исходя из рыночных цен продажи возделываемых сельскохозяйственных, наиболее эффективных с точки зрения рынка, культур и затрат на их возделывание, технологически нормализованных и оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг. Более подробно особенности оценки сельскохозяйственных земель представлены далее, в соответствующем разделе.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей таких как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др.

В рамках доходного подхода для оценки используются метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

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 коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

Для земельных участков застроенных или предназначенных под застройку величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка. Для сельскохозяйственных угодий

величина ренты может рассчитываться как доход от сельскохозяйственного использования земельного участка или доход от его сдачи в аренду.

Величина коэффициента капитализации определяется на основе анализа норм отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риски, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

ПРИМЕР

Этот метод может использоваться тогда, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений.

Метод капитализации земельной ренты основан на принципе ожидания, т.е. типичный инвестор приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Определение стоимости земельного участка с помощью метода капитализации земельной ренты заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты. Как регулярный поток дохода земельная арендная плата капитализируется в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа рынка. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы.

Например, — Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 рублей в год на 49 лет. Коэффициент капитализации равен 12%. Определить стоимость земельного участка.

РЕШЕНИЕ:

Стоимость земельного участка, определенная методом капитализации земельной ренты составит:

$$\text{Сзем.} = \frac{\text{Рента за год}}{\text{Кэфф. капит.}} = \frac{30\,000}{12\%} = 250\,000 \text{ рублей.}$$

Метод остатка для земли

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;
- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;
- расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;
- расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;
- расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

Чистый доход от эксплуатации представляет собой разность действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь за простой помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от сдачи недвижимости в аренду при использовании арендаторами ста процентов площади и отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование объектом недвижимости должны рассчитываться исключительно на базе рыночных арендных ставок, с учетом существующих обременений (например, уже заключенных договоров аренды). Для пустующих и используемых арендодателем помещений для собственных нужд, также должны использоваться рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход должны быть включены и другие доходы, получаемые за

счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Различают два вида эксплуатационных расходов: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости объекта, переменные – зависящие от заполняемости. Уровень эксплуатационных расходов определяется исходя из рыночных условий аренды.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком экономической жизни производится прямым счетом: путем деления стоимости замещения (без учета износа) элементов улучшений на их срок экономической жизни. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком службы.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — сам владелец или управляющий по контракту. Величина расходов на управление определяется либо в денежном выражении, либо в процентах от действительного валового дохода в зависимости от типа недвижимости.

При расчете чистого дохода от эксплуатации из действительного валового дохода не должны вычитаться амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений, как правило, следует учитывать необходимость возврата капитала, инвестированного в улучшения земельного участка.

ПРИМЕР

Сущность техники остатка для земли заключается в капитализации дохода, относящегося к земельному участку, в то время как стоимость объекта недвижимости, построенного на нем, известна.

Применение техники остатка для земли предполагает, что стоимость здания (сооружения) можно определить достаточно точно. Технику в основном применяют в анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Техника может быть полезна в случаях, если нет достоверных данных о продажах свободных участков земли.

Техника остатка для земли основывается на затратном подходе и методе капитализации дохода.

Для определения стоимости земельного участка необходимо знать:

- стоимость здания (сооружения);
- чистый операционный доход от всей недвижимости;
- коэффициенты капитализации для земли и для здания.

Последовательность расчета стоимости земельного участка техникой остатка для земли

Для применения техники остатка необходимо выполнить следующие действия:

1. определить улучшения, представляющие наилучшее и наиболее эффективное использование;
2. определить часть годового дохода, приходящуюся на здания путем умножения стоимости здания на соответствующий коэффициент капитализации (коэффициент капитализации для здания);
3. определить сумму годового дохода от земли путем вычитания из общей величины годового дохода суммы дохода от здания;
4. определить стоимость земельного участка путем деления приходящегося на него дохода на соответствующий коэффициент капитализации (коэффициент капитализации для земли).

Например, — Рыночная стоимость здания, определенная в рамках затратного подхода, составляет 15 млн. руб., срок эксплуатации здания 80 лет, ставка дохода 15% годовых. Коэффициент капитализации для земли равен 10%. Чистый операционный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 2 850 000 рублей в год. Определить стоимость земельного участка.

РЕШЕНИЕ:

1) Определим коэффициент капитализации для здания с учетом срока эксплуатации здания в течение 80 лет:

$K_{зд} = r + K_v = r + 1/n$, где:

$K_{зд}$ - коэффициент капитализации для здания;

r - ставка дохода;

K_v - ставка возмещения (возврата) капитала;

n - срок эксплуатации здания.

$1/n = 1/80 = 0,0125 = 1,25\%$.

$K_{зд} = 15\% + 1,25\% = 16,25\%$.

2) Определим часть дохода, относящуюся к зданию:

$ЧОД_{зд} = C_{зд} * K_{зд}$, где

$ЧОД_{зд}$ - чистый операционный доход, относящийся к зданию;

Сзд - стоимость здания;
Кзд - коэффициент капитализации для здания.
 $\text{ЧОД зд} = 15\,000\,000 * 0,1625 = 2\,437\,500$ руб.
3) Определим часть дохода, относящегося к земельному участку:
 $\text{ЧОДзем} = \text{ЧОДобщ} - \text{ЧОД зд}$, где
ЧОДзем - чистый операционный доход от земли;
ЧОДобщ - общий доход в год от эксплуатации единого объекта недвижимости;
ЧОДзд - доход, относящийся к зданию.
 $\text{ЧОД зем} = 2\,850\,000 - 2\,437\,500 = 412\,500$ руб.
4) Определим стоимость земли путем капитализации части дохода, отнесенного к земле:
 $\text{Сзем} = \text{ЧОДзем} / \text{Кзем}$, где
Сзем - стоимость земли;
ЧОДзем - доход от земли;
Кзем - коэффициент капитализации для земли.
 $\text{Сзем} = 412\,500 / 0,10 = 4\,125\,000$ руб.

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка
- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду улучшений, прогнозируемых на земельном участке, либо продажа их по завершении создания в приемлемые сроки по рыночно обоснованным ценам.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет рыночной стоимости продажи объекта недвижимости в конце горизонта расчета арендных платежей.

ПРИМЕР

Метод базируется на всех трех подходах оценки: затратном, сравнения рыночных продаж, доходном.

Метод применяется, когда разбивка участка на несколько меньших по размеру представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли.

Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива использования (обустройства).

Последовательность расчета:

1. Определить количество и размеры участков, исходя из физических, юридических возможностей, экономической целесообразности.
2. Определить потенциальный валовой доход от продажи или сдачи в аренду подготовленных участков. Основой для расчета является стоимость одного участка, определенная методом сравнения продаж с учетом корректировок на различия.
3. Определить чистый операционный доход от продаж, который является разностью между потенциальным валовым доходом от продаж и суммой всех издержек на улучшения и устройство участков. Издержки на улучшения включают: расходы на разбивку, расчистку и планировку участков; расходы на устройство дорог, тротуаров, инженерных сетей, дренажа; налоги, страховка, заработная плата ИТР; расходы на маркетинг; прибыль и накладные расходы подрядчика; прибыль предпринимателя.
4. Текущая стоимость земельного участка определяется как разница между дисконтированным потоком доходов и дисконтированным потоком расходов.

Например, — Требуется оценить массив земли общей площадью 120 соток, который застройщик планирует разделить на 10 участков, площадью 12 соток каждый. Предполагаемая цена продажи одного участка 5 000 \$. При этом будут иметь место следующие издержки:

Таблица 5

№	Наименование издержек	\$ USD	Период расходов
1	Планировка, расчистка, инженерные сети, проектирование	8 300	Первый год
2	Управление, охрана, контроль	600	Ежегодно
3	Накладные расходы и прибыль подрядчика	1 000	Первый год
4	Маркетинг	500	Ежегодно
5	Текущие расходы (налоги, страхование)	800	Ежегодно
6	Прибыль предпринимателя	2 000	Ежегодно

Схема продажи участков: в течение 1 года – 5 участков, в течение 2 года – 3 участка, в течение 3 года – 2 участка.

Ставка дисконтирования для данного типа инвестиций определена в 12%.

Определим текущую стоимость денежного потока доходов:

Таблица 6

Кол-во проданных земельных участков, шт.	5	3	
Годовой доход, \$	25 000	15 000	10 000
Фактор дисконтирования на середину года	0,944911	0,843671	0,753212
Текущая стоимость потока доходов, \$	23 623	12 655	7 532
Суммарная стоимость доходов, \$	43 811		

Определим текущую стоимость денежного потока расходов

Таблица 7

Расходы, \$	13 200	3 900	3 900
Фактор дисконтирования на середину года	0,944911	0,843671	0,753212
Текущая стоимость потока расходов, \$	12 473	3 290	2 937
Суммарная стоимость расходов, \$	18 701		

Текущая стоимость земельного участка:

$$S_{зем} = TC_{дох} - TC_{рас} = 43\,811 - 18\,701 = 25\,110 \$$$

TC_{дох} – суммарная стоимость доходов от продажи участков;

TC_{расх} – текущая стоимость всех издержек на улучшения и устройство участков.

4.3. Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе

остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности земель.

При отводе земель под застройку наряду с оценкой плодородного слоя существенное значение имеют такие факторы как капитальные и эксплуатационные затраты:

- местоположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры;
 - инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;
 - внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки;
 - социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие);
 - санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного бассейна и почв, уровень шума и др.).
- Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.
- Затратный подход является единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.
- Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше.

5. Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения должна производиться исходя из их разрешенного, наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственной территории.

Для проведения оценки в границах единого земельного участка сельскохозяйственного назначения выделяются части, различающиеся по видам использования, каждая из которых подлежит самостоятельной оценке. Выделение частей, как правило, производится в соответствии с экспликацией земельного участка.

По видам использования части оцениваемого земельного участка могут подразделяться на:

- сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);
- земли под постройками сельскохозяйственного назначения (усадебная и хозяйственные постройки, ремонтно-техническими, машинно-мелиоративными станциями, промышленно-сельскохозяйственными комплексами, инкубаторно-птицеводческими станциями, хранилищами, а также комплексами по производству и переработке сельскохозяйственной продукции);
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы.

Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения определяется на основании стоимости его сельскохозяйственных угодий и земель под постройками сельскохозяйственного назначения и с учетом качественных характеристик других частей земельного участка.

Части земельного участка, занятые постройками сельскохозяйственного назначения оцениваются методами оценки застроенных или предназначенных для застройки земельных участков.

Части земельного участка, используемые в качестве сельскохозяйственных угодий и замкнутые водоемы, которые могут быть использованы для обособленной предпринимательской деятельности (например, рыбного хозяйства), оцениваются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации земельной ренты.

Части земельного участка, занятые внутрихозяйственными дорогами; коммуникациями; замкнутыми водоемами, которые не могут быть использованы для обособленной предпринимательской деятельности; древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений не подлежат самостоятельной оценке. При этом характеристики этих частей земельного участка учитываются при оценке стоимости земельного участка в целом.

5.1. Особенности оценки сельскохозяйственных угодий.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать естественные

агрономические свойства земельного участка, а также влияние источников антропогенного загрязнения. К числу основных агрономических свойств земельного участка и его почвенного слоя относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, доступная влага, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.) и качественные характеристики месторасположения земельного участка (рельеф, увлажнение, микроклимат).

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета ренты, связанные с принятой системой учета естественных агрономических свойств земельного участка.

Рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется естественными агрономическими свойствами земельного участка, измеряемыми в баллах бонитета.

Выбор сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. Из данного набора культур определяется их ротация, обеспечивающая наибольшую величину земельной ренты и при этом ненарушающая естественные агрономические свойства почв.

Валовой доход пашни может быть рассчитан на основе валового выхода основной культуры. Выбор основной культуры производится из набора культур, типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом продуктивность сопутствующих культур может быть переведена в продуктивность основной культуры.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений, и т.п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог и близость к транспортным магистралям и пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и пунктам доставки необходимых для производства сырья и материалов.

5.2. Особенности оценки отдельных видов сельскохозяйственных угодий

При расчете валового дохода пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

Залежь оценивается методом предполагаемого развития, с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из фактической урожайности естественных кормовых угодий и не учитывать увеличение валового дохода в результате улучшения (например, орошения) кормовых угодий.

При расчете валового дохода многолетних насаждений следует исходить из периодичности их плодоношения и фактической урожайности плодово-ягодной продукции. При этом должны учитываться:

возраст многолетних насаждений;

породно-сортовой состав многолетних насаждений;

особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах единого земельного участка;

возможность получения дохода от дополнительной продукции, получаемой с междурядий садов и виноградников.

Метод оценки стоимости земельного участка по ставке земельного налога без учета естественного плодородия почв

Данный метод базируется на нормативной цене конкретного земельного участка соответствующего целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам, определяемой в соответствии с Постановления Правительства РФ от 15.03.97 г. № 319 «О порядке определения нормативной цены земли».

Нормативная цена оцениваемого участка корректируется через повышающие (понижающие) коэффициенты, учитывающие территориально-оценочную зону, зависимость от спроса и предложений на рынке земли, совокупный инфляционный коэффициент к определенному году, вид использования угодья и местоположение участка внутри зоны. В результате получается значение потребительной (нормативной) стоимости земли.

Формула подсчета потребительной (нормативной) стоимости:

$$СП1 = 3Н * К * S * KM * K3 * КУГ * ИИНФ,$$

Где СП1 - потребительная (нормативная) стоимость земельного участка;

ЗН - ставка земельного налога за 1 га отдельных видов сельскохозяйственных угодий "М-района;

К - кратность ставки земельного налога в данном субъекте страны;

S - площадь участка, га;

КМ - поправочный коэффициент на местоположение участка;

КЗ - поправочный коэффициент к стоимости участка в зависимости от зоны нахождения;

КУГ - поправочный коэффициент к стоимости участка в зависимости от вида использования угодья;

ИИНФ - инфляционный индекс к определенному году.

Рыночная (базовая) стоимость равна произведению потребительной (нормативной) стоимости участка на индекс спроса и предложения в данной оценочной зоне, который зависит от цели отвода земли:

$CP1 = СП1 * ИСПР$,

где CP1 - рыночная (базовая) стоимость участка;

СП1 - потребительная (нормативная) стоимость;

ИСПР - индекс спроса и предложения.

Пример 1. Определить рыночную стоимость земельного участка площадью 10 га с целью продажи под разбивку садового кооператива. Участок использовался в виде пашни.

Адрес участка: Владимирская область, Судогодский район, д. Вяткино. Удаленность участка от областного центра - 8 км, районного - 32 км, центральной усадьбы - 1 км, автомобильной трассы ~ 1 км, железной дороги - 10 км, судоходной реки (водной артерии) - 9 км. На расстоянии 1 км есть пруд, 3 км - до леса, 8 км - от мест техногенного загрязнения. Недалеко (0,5 км) есть узел связи, 0,5 км - до места подключения к газопроводу и 2 км до линии электропередачи. Участок находится в пригодной зоне г. Владимира.

Дата оценки: 10 января 1998 г.

Решение. Исходя из удаленности участка от основных мест сбыта продукции, элементов окружающего ландшафта и коммунально-инженерных коммуникаций, коэффициент на местоположение (КМ) составит 1,22.

Ставка налога за 1 га пашни (ЗН) по этому району на дату оценки составляет приблизительно 35 долларов США.

Кратность налога в области (К) - 200; индекс инфляции (ИИНФ) - 1,5; индекс спроса и предложения (ИСПР) для 2-ой оценочной зоны равен 2,0 (по решению Главы Администрации области). Индекс спроса и предложения можно определить как отношение 75% от среднестатистического значения рыночной стоимости 1 га (по данным продаж за истекший год) к нормативной цене данной единицы площади.

Потребительная стоимость:

$СП1 = ЗН * К * S * КМ * КЗ * КУГ * ИИНФ = 35 * 200 * 10 * 1,22 * 1,3 * 1,0 * 1,5$.

СП1 = 166 530 долларов США.

Рыночная стоимость составит:

$CP1 = СП1 * ИСПР = 166 530 * 2,0 = 333 060$ долларов США.

Метод оценки стоимости земельного участка по ставке земельного налога с учетом естественного плодородия почв

Данный метод представляет собой модификацию предыдущего метода. Ставка земельного налога берется не за 1 гектар, а за 1 балл среднеобластного балла бонитета почв (можно использовать величину налога за 1 балл определенной оценочной зоны).

Балл бонитета почв (Б) - это сравнительная оценка качества почв участков (т.е. плодородия) и их производительной способности, выраженная в баллах.

В расчетах стоимости используется фактический балл бонитета почвы оцениваемого участка с корректировкой его по отношению к среднеобластному баллу бонитета. Дальнейшие расчеты аналогичны предыдущему методу:

$СП2 = ЗНБ * Б * КПП * S * КМ * КЗ * КУГ * ИИНФ$,

где СП2 - потребительная (нормативная) стоимость земельного участка;

ЗНБ - ставка земельного налога за 1 среднеобластной (по зоне) балл бонитета почв;

Б - балл бонитета почвы оцениваемого участка;

КПП - поправочный коэффициент к ставке налога за 1 балл бонитета почвы оцениваемого участка по отношению к среднеобластному или зональному баллу бонитета

$КПП = ((Б/Бобл. + 1)/2) * К$ - кратность ставки земельного налога в данном субъекте страны;

S - площадь участка, га;

КМ - поправочный коэффициент на местоположение участка;

КЗ - поправочный коэффициент к стоимости участка в зависимости от зоны нахождения;

КУГ - поправочный коэффициент к стоимости участка в зависимости от вида использования угодья;

ИИНФ - инфляционный индекс к определенному году.

Формула подсчета рыночной (базовой) стоимости земельного участка:

$CP2 = СП2 * ИСПР$,

где CP2 - рыночная (базовая) стоимость участка;

СП2 - потребительная (нормативная) стоимость;

ИСПР - индекс спроса и предложения.

Пример 2. Исходными параметрами для расчета рыночной стоимости земельного участка, площадью в 10 га, служат данные участка, описанного в примере 1, дата оценки 10 января 1998 г. Дополнительно используют областную ставку земельного налога за 1 га пашни – 40 долларов США/га; среднеобластной балл бонитета почв - 50 и балл бонитета оцениваемого участка - 41,5.

Решение. Ставка земельного налога за 1 балл бонитета почвы области равна $40/50 = 0,85$ доллара США. Потребительная (нормативная) стоимость с учетом плодородия участка определяется по формуле:

$$СП2 = 3НБ * Б * КПП * S * КМ * КЗ * КУГ * ИИНФ = 0,8 * 41,5 * (41,5/50 + 1) / 2 * 200 * 10 * 1,22 * 1,3 * 1,00 * 1,5 = 144\,538,6 \text{ долларов США.}$$

Рыночная стоимость равна:

$$CR2 = СП2 * ИСПР = 144\,538,5 * 2,0 = 289\,077 \text{ долларов США.}$$

6. Рекомендации по оценке

Оценка земельного участка должна не противоречить основным принципам оценки рыночной стоимости, указанным выше.

В случае если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки земельного участка, либо в договоре об оценке земельного участка (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Проведение оценки земельных участков является обязательным в случае вовлечения в сделку земельных участков, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости земельных участков, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
- при использовании земельных участков, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
- при продаже или ином отчуждении земельных участков, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при переуступке долговых обязательств, связанных с земельными участками, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;
- при передаче земельных участков, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц, а также при возникновении спора о стоимости земельного участка, в том числе:
 - при национализации земельных участков;
 - при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости земельного участка;
 - при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;
 - при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии земельных участков у собственников для государственных или муниципальных нужд;
 - при проведении оценки стоимости земельных участков в целях контроля за правильностью уплаты налогов (налога на имущество) в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Указанные требования не распространяются на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями имуществом, закрепленным за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, за исключением случаев, когда распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества.

Основанием для проведения работ по оценке стоимости земельного участка является договор между оценщиком и заказчиком.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка стоимости земельного участка, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Суд, арбитражный суд, третейский суд самостоятельны в выборе оценщика. Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению (выплате) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Договор между оценщиком и заказчиком заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

Договор должен содержать:

- основания заключения договора;
- вид объекта оценки;
- вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;
- денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки;
- сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

В договор в обязательном порядке включаются сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности с указанием порядкового номера и даты выдачи этой лицензии, органа, ее выдавшего, а также срока, на который данная лицензия выдана.

Договор об оценке должен содержать точное указание на земельный участок и его описание.

В отношении оценки земельных участков, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор заключается оценщиком с лицом, уполномоченным собственником на совершение сделки с объектами оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

При оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком.

При оценке рыночной стоимости земельного участка должны учитываться его целевое назначение и разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок. Рыночная стоимость земельного участка изменяется с изменением любой из перечисленных его правовых характеристик.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке.

Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. Отчет об оценке должен быть написан общедоступным языком, с пояснениями специальных терминов, содержать развернутые обоснования и необходимые пояснения допущений, расчетов и выводов оценщика.

В случае, если при проведении оценки земельного участка определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть в обязательном порядке указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка должен помимо обязательных данных включать:

описание земельного участка и его улучшений, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, обременения правами третьих лиц (см. Приложение);

- фотографии земельного участка и его улучшений;
- характеристику состояния рынка земли и недвижимости;
- выявление наиболее эффективного использования земельного участка.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование рыночной стоимости земельного участка. Следует избегать помещения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с процедурой определения рыночной стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное. В договоре может быть предусмотрено, что итоговая величина стоимости земельного участка определяется в виде диапазона величин.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного

органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости земельного участка, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же земельного участка, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора, или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ПРИЛОЖЕНИЕ
