

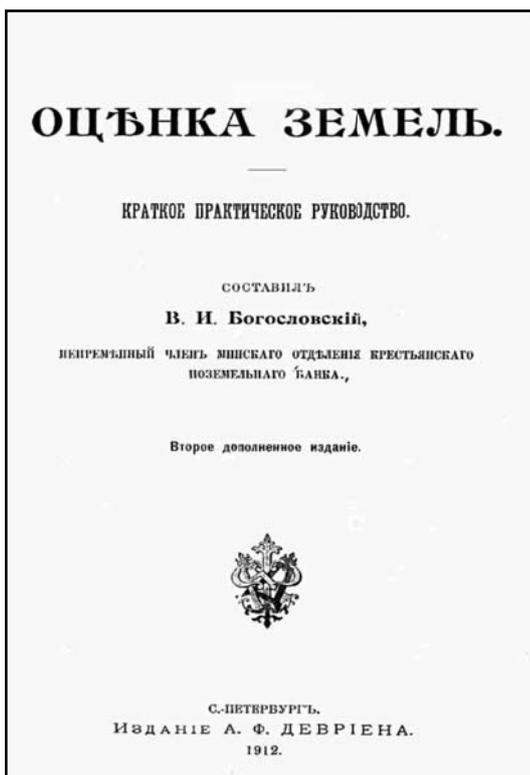
Исторический опыт оценки земельных участков в России

О.А. Амелин

заместитель генерального директора по оценочной деятельности ЗАО «ИнвестАудит», член Президиума некоммерческого партнерства «Омская коллегия оценщиков», член Правления общественной организации «Омское региональное отделение общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), сертифицированный РОО оценщик недвижимости (г. Омск)

Олег Александрович Амелин, amelin@investaudit.ru

Опытного оценщика характеризует известная широта взгляда на дело, которая часто позволяет пренебречь неважными подробностями, чтобы легче обнять общее и дать последнему правильное освещение
В.И. Богословский



Как-то, случайно, я наткнулся на сканированную копию книги «Оценка земли» В.И. Богословского и был поражен тем, что современные методы и подходы к оценке, оказывается, не такие уж современные и применялись российскими оценщиками еще 100 лет назад.

Книга «Оценка земли» В.И. Богословского – непременного члена минского отделения Крестьянского поземельного банка – была издана в 1912 году в Санкт-Петербурге, как практическое пособие для банковских работников, а по сути, стала одним из первых фундаментальных трудов по оценке земли, изданных в дореволюционной России.

Способы извлечения дохода, учет ограничений прав на землю, осмотр и описание земли, оценка сельскохозяйственных угодий и леса, особенности оценки земли при залоге и оценка ликвидационной стоимости – все эти задачи приходится решать оценщикам при оценке земли и сегодня, в условиях рыночной экономики.

Несмотря на то, что с момента издания книги прошел целый век, основные идеи, изложенные

в ней, актуальны и применимы при оценке земли и в настоящее время. Название первой главы «Доход фактический и возможный как главное основание оценки земли» отражает суть современной концепции стоимости, на которой основана не только оценка земли, но и оценка недвижимости, бизнеса, ценных бумаг и прочее.

По мнению В.И. Богословского, задача оценщика – выяснение вопроса, насколько получаемый владельцем имения фактический доход является устойчивым и независимым от случайных причин, насколько он соответствует местным экономическим условиям и принятым способам хозяйствования. Если исследуемое имение эксплуатируется не в пол-

ной мере и фактически получаемый доход не служит выражением его стоимости, то необходимо спрогнозировать возможный доход.

Рассматривая факторы окружающей среды, оценщик должен проанализировать, возможен ли перевод земли, занятой лесами, в сельскохозяйственные угодья, можно ли путем осушения, проведения дорог и других мелиоративных мероприятий улучшить качественные характеристики конкретного имения и т. д. В современных отчетах оценщиков это, по сути, соответствует разделу «Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования».

Далее автором описывается метод прямой капитализации: после расчета дохода от всего имения и вычитания всех расходов, связанных с его эксплуатацией, получается чистый доход. Если доход является постоянным, то его можно рассматривать как процент на капитал, вложенный в землю (по-нашему – коэффициент капитализации). Тут же уточняется, что его нужно сопоставить с доходностью по государственным бумагам и по вкладам в «солидные» банки (то есть с безрисковой ставкой доходности): * «Капитализация дохода. По выходе дохода из имения и исключении всех необходимых при его эксплуатации расходов получается чистый доход. Если этот доход является постоянным, то его можно рассматривать как процент на капитал, вложенный в землю; для определения же капитальной стоимости земли необходимо знать, какой вообще доход приносит в настоящее время капитал, помещенный в процентные бумаги или в виде вкладов на долгий срок в солидные банки». И это перекликается с определением ставки капитализации, данным в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков [2]:

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

В.И. Богословский также отмечает, что с учетом обилия рынка капиталов процент на капитал может быть различным как в разных странах, так и в одной стране, в разное время. Во время написания книги процент на капитал, вложенный в землю, составлял обычно около 5 процентов, при повышении риска получения дохода – 5,5–6 процентов.

Рассмотрим пример оценки имения, описанный автором, для более детального понимания процесса оценки в те времена и сопоставления с сегодняшней действительностью.

Начинается оценка с описания местоположения имения – объекта оценки, приводится акт осмотра угодий.

Предположим, что оцениваемое имение находится в 12 верстах от станции железной дороги, в 30 верстах от уездного города и в 10 верстах от торгового местечка и сплавной реки.

В данном имении числится 1 036 дес. 1 210 кв. саж. земли, которая распределяется по угодьям следующим образом.

Угодья	По плану		По осмотру, в приблизительных цифрах (дес.)
	дес.	саж.	
Усадебная земля	5	1 203	5,5
Пахотная земля	209	2 386	210, 0

* В статье выдержки из книги приведены в переложении на современный русский язык и выделены заливкой.

Сенокос суходольный	91	2 363	92,0
Сенокос болотный чистый	102	730	102,3
Сенокос болотный заросший	42	971	42,4
Лес лиственный	210	–	210,0
Лес смешанный	45	–	45,0
Лес сосновый	300	730	300,3
ИТОГО удобрений	1 007	1 203	1 007,5

«В соответствии с ФСО № 3» проводится «идентификация объекта оценки» [3], то есть сопоставляются данные документов и результаты визуального осмотра, указывается на отсутствие обременений.

Угодья	По плану		По осмотру, в приблизительных цифрах (дес.)
	дес.	саж.	
Под моховыми болотами	18	1 670	18,7
Под водами	1	490	1,2
Под канавами	–	970	0,4
Под дорогами и просеками	8	1 677	8,7
Итого неудобных	29	7	29,0
ВСЕГО	1 036	1 210	1 036,5

План имения, как показала его проверка при осмотре, вполне сходен с натурой. Никакими ограничениями в праве пользования и владения данное имение не обременено.

Приводятся «количественные и качественные характеристики объекта оценки» [3]: состав угодий, расположение и рельеф участков, входящих в состав имения, виды почв, урожайность пахотных земель и сенокосов, затраты на расчистку лесных и заболоченных участков под пахотные земли, выход дров с лесного участка.

Болотный сенокос имеет почву торфянистую, глубиной в 1 и ½ аршина, на песчаной с орштейновым слоем подпочве. Местами, однако, подпочвой является и глина. Торф травяного происхождения. Урожайность – 70–80 пудов сена с десятины.

От заросшего болотного сенокоса, после его расчистки, можно ожидать такой же урожайности. Расчистка зарослей (преимущественно береза, частью лоза), как показывают примеры в смежном имении, обойдется не дороже 15 руб. с десятины. Болотный сенокос в достаточной степени осушен канавами.

Почва под смешанным лесом вполне пригодна для образования пахоты. Раскорчевка десятины обойдется около 25 рублей, причем более крупные пни, как это практикуется в данной местности, останутся на несколько лет для выгнивания, и будут выкорчеваны впоследствии.

Произрастающий на 45 десятинах лес состоит преимущественно из березы с примесью сосны и частью дуба. Насаждение средней густоты; запас дров на десятине – 12–14 куб. саж.

Приводится краткое описание построек имения, указывается их примерная стоимость.

В состав усадебной земли входят 2 и ½ десятины под огородом, остальные 3 дес., находящиеся под постройками и выпуском для скота, по качеству почвы ничем не отличаются от соседней пахоты.

В усадьбе находятся следующие постройки:

- 1) дом жилой – 12 × 20 арш., примерная стоимость материала – 800 руб.;
- 2) флигель – 9 × 18 арш., стоимость – 250 руб.;
- 3) сарай для скота – 12 × 40 арш., стоимость – 400 руб.;
- 4) конюшня с сараем для повозок – 10 × 25 арш., стоимость – 250 руб.;
- 5) гумно – 14 × 50 арш., стоимость – 600 руб.;
- 6) амбар – 10 × 15 арш., стоимость – 180 руб.;
- 7) сарай для свиней – 7 × 12 арш., стоимость – 70 руб.;
- 8) погреб – 7 × 9 арш., стоимость – 50 руб.

Все постройки деревянные; дом покрыт деревом, остальные – соломой, построены лет 15 назад и находятся в удовлетворительном состоянии; все необходимы для хозяйства.

Описывается фактический доход, получаемый собственником имения от сдачи в аренду сельскохозяйственных угодий имения и эксплуатации лесной части участка. Делается вывод о необходимости разделения этих двух участков как самостоятельных хозяйственных единиц для оценки их по отдельности.

Далее проводится оценка сельскохозяйственных угодий. Для начала приводится описание экономических условий местности: обеспеченность земель, спрос, наиболее типичные способы сдачи земли в аренду. Анализируется информация о сделках по долгосрочной аренде в конкретной местности, определяется средняя арендная ставка, то есть проводится «анализ рынка, к которому относится объект оценки» [3]. Затем описываются средняя урожайность, средние цены на сельскохозяйственную продукцию, арендные ставки при сдаче земли на один посев и за сенокосы. Приводятся данные о ценах продаж земельных участков в этой местности (кстати, при этом наблюдается «эффект масштаба»), сопоставляется действующая арендная ставка оцениваемого участка со средней ставкой (3 рубля 52 копейки), и оказывается, что действующая арендная ставка ниже на 52 копейки, поскольку договор был заключен 11 лет назад.

Далее для сопоставления аренды с доходностью от самостоятельного ведения хозяйства проводится расчет валового дохода на основании данных об урожайности, ценах на продукцию и обычного в этой местности севооборота. Исходя из набора необходимых работ рассчитываются переменные расходы на обработку пашни по каждому полю севооборота. В настоящей статье в качестве примера приведен расчет по озимому полю.

Из полученного дохода необходимо исключить все расходы производства, количество которых на одну десятину будет, согласно данным, полученным по месту, следующее:

<i>Озимое поле</i>	<i>I разряд</i>	<i>II разряд</i>
Вспашка 3 раза – по 2 руб. 2 раза – по 1 руб. 50 коп.	6 руб. –	– 3 руб.
Бороньба 3 раза с посевом – по 1 руб.	3 руб.	–
Бороньба 2 раза с посевом – по 75 коп.	–	1 руб. 50 коп.
Семена 9 и 8 пуд. – по 60 коп.	5 руб. 40 коп.	4 руб. 80 коп.
Возка навоза – 8 упряжных дней по 1 руб.	8 руб.	8 руб.
Уборка – 10 и 8 женских рабочих дней по 30 коп.	3 руб.	2 руб. 40 коп.
Свозка с поля – 12 копен по 15 коп.	1 руб. 80 коп.	–
Свозка с поля – 8 копен по 15 коп.	–	1 руб. 20 коп.
Молотьба – по 20 коп. с копны (конной молотилкой)	2 руб. 40 коп.	1 руб. 60 коп.
ИТОГО	29 руб. 60 коп.	22 руб. 50 коп.

После вычитания переменных расходов, из валового дохода получается маржинальный доход, который далее рассчитывается на единицу площади пашни первого и второго раз-

рядов. Исходя из этих показателей рассчитывается маржинальный доход от всех угодий. Затем учитываются постоянные издержки: заработная плата, налог, страховка строений и расходы на оборотный капитал!

Расходы по имению будут таковы:

Жалованье приказчику сторожу	300 руб. 120 руб.
Земельные повинности по окладному листу	59 руб. 66 коп.
Расходы на страхование и ремонт построек	50 руб.
8% на затраченный по этим расходам оборотный капитал	42 руб. 37 коп.
8% на затраченный оборотный капитал по эксплуатации пахотных полей	279 руб. 53 коп.
ИТОГО	851 руб. 56 коп.

Рассчитывается чистый доход с десятины, и исходя из ставки капитализации 6 процентов получается стоимость земли – 70 рублей за десятину. Средняя арендная ставка, рассчитанная ранее, уменьшается на земельный налог и капитализируется по ставке 5 процентов. В результате получается стоимость земли – 68 рублей за десятину.

Обращаю внимание, что ставки капитализации разные для дохода от аренды и дохода от самостоятельного ведения хозяйства из-за того, что риски при самостоятельном хозяйствовании выше.

Далее учитываются стоимость построек, стоимость древесного запаса, полученного от расчистки участка от леса, и затраты на расчистку. Рассчитывается стоимость всей сельскохозяйственной части имения, полученная стоимость сопоставляется с ценами продаж в этой местности. На основании сопоставления делается вывод о том, что оценку можно считать умеренной.

После этого проводится анализ ликвидности оцененной части имения. Делается вывод, что эту часть можно разбить на 30 хуторов и распродать в течение года (срок экспозиции). При этом стоимость земли может увеличиться с рассчитанных 73,60 рубля до 84 рублей за десятину.

Далее в книге проводится расчет лесной части оцениваемого имения, рассматривается состав и состояние леса, рассчитываются возможность вырубki и получение строевого леса и дров, доходы и расходы от этой деятельности, определяется и капитализируется чистый доход. Подробно можно прочитать об этом в книге, я в этой статье описывать раздел об оценке лесной части имения не стал.

В разделе Заключение автор отмечает: «Оцениваемая земля должна быть рассматривается в одно и то же время как источник дохода и как объект купли-продажи, ввиду чего стоимость земли, с одной стороны, является производной ее доходности, а с другой – подчиняется закону спроса и предложения».

Советую всем оценщикам: и опытным, и начинающим, познакомиться с этой замечательной книгой!

ЛИТЕРАТУРА

1. *В.И. Богословский*. Оценка земель : краткое практическое руководство. СПб., 1912.
2. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков : распоряжение Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 года № 568-р.
3. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 3) : приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 254.