

## К ВОПРОСУ О СЛОЖНОСТИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ\*

Рассматриваются проблемы оценки стоимости земли как природного ресурса, как основы для среды проживания и социально-экономического развития, как объекта недвижимости и производства. Выделяется понятие рыночной стоимости. Приводится описание основных методов оценки и некоторых ограничений их применимости.

*Ключевые слова:* оценка земли; стоимость земли; недвижимость.

I.V. Artamonov

Baikal State University of Economics and Law

## TO THE ISSUE OF LAND VALUATION COMPLEXITY

The paper studies problems of valuation of land as natural resource, as fundamental of the living environment, and as real estate and production object. The author specifies the notion of market value, and describes key valuation methods and some limitations in applying them.

*Keywords:* land valuation; land value; real estate.

В современном мире, где недвижимость является важным объектом экономических отношений, проблема оценки ее стоимости становится важным и порой неотъемлемым этапом мероприятий, в которые она вовлечена. Выделяется целый ряд направлений хозяйственной деятельности субъектов РФ, юридических и физических лиц, где необходима оценка недвижимости. К такой деятельности, например, можно отнести [2–5]: куплю-продажу, сдачу в аренду, использование недвижимости в качестве уставного капитала, приватизацию, страхование, кредитование под залог, создание налогооблагаемой базы, разработку инвестиционных проектов, исполнение прав наследования и судебных решений и др. По мнению многих авторов (см., напр., [2–7; 10]), работа с земельными участками является одной из наиболее трудоемких, технически и организационно сложных задач оценки. Так, в рамках статьи будут рассмотрены основные сложности при оценке земельных участков и показано, что для них неприменим ряд известных и удобных методов оценки, а подходящие технологии сталкиваются с множеством проблем, связанных не только с уникальными особенностями земельного участка как объекта недвижимости, но и с недостаточностью информационно-организационной поддержки процесса оценивания.

Недвижимость — это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли. Под физическими объектами понимаются нерасторжимо связанные между собой земель-

\* Работа выполнена при финансовой поддержке проекта ФБ-40 «Компьютерное и математическое моделирование в управлении социально-экономическими и технологическими процессами» (шифр заявки 8.8274.2013).

ные участки и расположенные на них строения [4]. Существует несколько типов классификации (см., напр., [2; 7; 9]) недвижимости, но с точки зрения задач оценивания стоит выделить землю, жилые и нежилые помещения. Базисом любого объекта недвижимости является земельный участок, где все постройки, инженерные коммуникации, растительные насаждения, изменения состава почвы и т. д. являются лишь его улучшениями [5]. Земельный кодекс РФ определяет земельный участок как «...часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки». В современных условиях России земля является сложным объектом экономической оценки в составе недвижимости ввиду определенных факторов:

1. Незавершенность нормативно-правовой базы и неразвитость земельного рынка в стране.

2. В Земельном кодексе РФ (п. 5 ст. 1) установлен принцип единства земельных участков и прочно связанных с ним объектов, таким образом, оценка земельного участка всегда связана с необходимостью оценке расположенных на нем объектов, что позволяет говорить о «едином» объекте недвижимости<sup>1</sup>.

3. Невозможно свободное воспроизводство земельного участка в отличие от других объектов недвижимости. При этом каждый участок имеет фиксированное расположение, занимает определенную площадь, т. е. количество участков ограничено.

4. В отличие от других объектов недвижимости, срок эксплуатации земельных участков не ограничен, при этом в условиях их количественной ограниченности, в отличие от зданий и сооружений, со временем их стоимость увеличивается. Поэтому, также, к земельным участкам не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации.

5. Возможно использование земли как минимум в двух основных направлениях: как средства производства (земли сельскохозяйственного назначения, лесного и водного фондов) или как пространства для социально-экономического развития.

Таким образом, экономически обоснованная оценка стоимости земельных участков является сложной процедурой, так как должна учитывать многогранность понятия земли как: природного ресурса, основы для среды проживания и социально-экономического развития, объекта недвижимости и производства.

При этом с точки зрения количества объектов оценки выделяют два основных направления: массовая и индивидуальная. Массовая оценка используется для большого количества объектов одновременно и служит для приблизительного определения их стоимости, этот метод, например, используется в государственной кадастровой оценке отдельных категорий земли. Индивидуальная оценка проводится для конкретного объекта и включает в себя ряд последовательных этапов. С точки зрения технологии оценивания выделяют три группы: затратный, доходный и сравнительный подход. Затратный подход использует методику определения затрат, необходимых для восстановления или замещения объекта оценки с учетом накопленного им износа. Доходный подход основан на определении стоимости объекта недвижимости на основе ожидаемых доходов от ее использования. Сравнительный подход — это набор методов

<sup>1</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ.

оценки, основанных на сравнении объекта с его рыночными аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах.

В теории оценки выделяют несколько видов стоимости недвижимости: рыночная, меновая, залоговая, потребительская, балансовая, инвестиционная, ликвидационная, утилизационная, для целей налогообложения, страховая [3; 4; 7]. Остановимся на рыночной стоимости. Рыночная стоимость земельного участка «...определяется исходя из его наиболее эффективного использования, т. е. наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной»<sup>1</sup>. В законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» подчеркивается, что на рыночной цене не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, а обе стороны сделки «...действуют разумно, располагая всей необходимой информацией», что в случае с землей предполагает обязательное знание как минимум следующей информации<sup>2</sup>:

1. Целевое назначение.
2. Разрешенное использование земли.
3. Форма законного владения земельным участком.
4. Преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка.
5. Перспективы развития района, в котором расположен земельный участок.
6. Ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости.
7. Текущее использование земельного участка.

Чаще всего, наибольшее влияние на рыночную стоимость земли оказывают первые три параметра: целевое назначение, разрешенное использование и форма владения.

По целевому назначению земельные участки в РФ делятся на семь основных категорий<sup>3</sup>:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов; земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики;
- земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности;
- земли иного специального назначения.

Выделяют также различные виды разрешенного использования земельного участка, определяющие основные способы его использования. Согласно Земельному и Градостроительному кодексам РФ территориальное зонирование может предполагать несколько видов разрешенного использования земельного участка, которое выбирается землепользователями без дополнительных разрешений. Формы законного владения земельным участком разделяются на собственность, аренду, пожизненное наследуемое владение и пользование земли различных видов.

<sup>1</sup> Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков: в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р.

<sup>2</sup> Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федер. закон от 28 июля 2012 г. № 144-ФЗ.

<sup>3</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ.

При этом оценка рынка земли показывает, что все эти три показателя, влияющие на стоимость земельного участка, являются качественными по своей природе, но в зависимости от конкретного типа определяют до 90 % цены на землю (см., напр., [1]). Понятно, что форма владения в виде краткосрочной аренды или срочного пользования может предполагать лишь арендную плату, объем которой может определяться вне зависимости от рыночной стоимости земли. Можно предполагать, что сходные по срокам формы владения на земельные участки при прочих равных условиях обладают схожей рыночной привлекательностью с точки зрения землепользователя, однако, анализ показывает, что данное предположение не имеет достаточных оснований. В условиях неустойчивого рынка, законодательства и градостроительной политики лица, заинтересованные в пользовании земельным участком, предпочитают ясно определенные формы владения, в первую очередь, собственность на земельный участок. Это определяет и баланс спроса и предложения на рынке земельных участков: высокая заинтересованность покупателя в формах владения в виде собственности при невысоком уровне интереса к другим формам диктует продавцам снижать стоимость последних. Ценовые различия между целевым назначением и разрешенным использованием земельных участков являются более строгими и логичными и продиктованы различными подходами к оценке рыночной стоимости. Например, земли сельскохозяйственного назначения могут быть оценены с помощью затратного, доходного и сравнительного подходов. При этом доход определяется возможностью земельного участка производить продукцию сельскохозяйственного назначения, тогда как земли, например, населенных пунктов можно оценивать по доходу в виде арендной платы или стоимости построенных на них зданий и сооружений. Так, нами неоднократно была отмечена эта закономерность (см., напр., [1]). Особо сложно оценивать земельные участки, которые различают по параметрам 4–6 или в области неразвитых рынков [8]. Являясь качественными по своей природе, они учитывают не только строго определенные законодательством свойства земли, но и различные социально-экономические факторы, инфраструктурные особенности, стиль жизни населения и др. Влияние этих факторов не позволяет использовать затратный или доходный методы для оценки некоторых земельных участков, поэтому к таким участками применяются технологии сравнительного подхода, использование которого, в свою очередь, также бывает затруднено.

Таким образом, были выявлены основные сложности, которые возникают при оценке земельного участка. С одной стороны, оценка должна учитывать многогранность понятия земельного участка с точки зрения законодательства и общества: как природного ресурса, как основы для среды проживания и социально-экономического развития, как объекта недвижимости и производства. С другой стороны, существуют трудно оцениваемые факторы, которые могут существенно влиять на рыночную стоимость земельного участка и, таким образом, ограничивать применимость отдельных методов оценки земли.

#### Список использованной литературы

1. Артамонов И. В. Общая оценка рынка земли и загородной недвижимости Иркутского района / И. В. Артамонов // Супермаркет новостроек. — 2010. — № 1 (35). — С. 33–35.
2. Варламов А. А. Земельный кадастр: в 6 т. Т. 5. Оценка земли и иной недвижимости / А. А. Варламов, А. В. Севостьянов. — М. : КолосС, 2008. — 265 с.

3. Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости / С. В. Грибовский, Е. Н. Иванова, Д. С. Львов, О. Е. Медведева. — М. : ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.
4. Оценка недвижимости / под ред. А. Г. Грязновой, М.А. Федотовой. — М. : Финансы и статистика, 2005. — 496 с.
5. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учеб. пособие / В. И. Петров. — М. : КНОРУС, 2007. — 208 с.
6. Румянцев Ф. П. Оценка земли: учеб. пособие / Ф. П. Румянцев, Д. В. Хавин, В. В. Бобылев, В. В. Ноздрин. — Нижний Новгород, 2003. — 288 с.
7. Татарова А. В. Оценка недвижимости и управление собственностью / А. В. Татарова. — Таганрог : Изд-во ТРТУ, 2003. — 70 с.
8. Тумбаев С. И. Методика определения рыночной стоимости объектов недвижимости, расположенных в населенных пунктах с неразвитым рынком / С. И. Тумбаев // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2007. — № 2 (52). — С. 29–31.
9. Тэпман Л. Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие для вузов / Л. Н. Тэпман ; под ред. В. А. Швандара. — М. : ЮНИТИ-Дана, 2005. — 303 с.
10. Фридман Дж. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: пер. с англ. / Джек Фридман, Николас Ордуэй. — М. : Дело, 1997. — 480 с.

### References

1. Artamonov I. V. General valuation of the land market and countryside real estate in Irkutsk region. *Supermarket novostroek – Supermarket of New Buildings*, 2010, no. 1 (35), pp. 33–35 (in Russian).
2. Varlamov A. A., Sevostyanov A. V. *Zemelnyy kadastr* [Land Cadastre]. Moscow, KolosS Publ., 2008. Vol. 5. 265 p.
3. Gribovskiy S. V., Ivanova E. N., Lvov D. S., Medvedeva O. E. *Otsenka stoimosti nedvizhimosti* [Real estate valuation]. Moscow, Interreklama Publ., 2003. 704 p.
4. Gryaznova A. G., Fedotova M. A. (eds) *Otsenka nedvizhimosti* [Property appraisal]. Moscow, Finansy i statistika Publ., 2005. 496 p.
5. Petrov V. I. *Otsenka stoimosti zemelnykh uchastkov* [Valuation of land parcels]. Moscow, KNORUS Publ., 2007. 208 p.
6. Rumyantsev F. P., Khavin D. V., Bobilev V. V., Nozdrin V. V. *Otsenka zemli* [Land valuation]. Nizhniy Novgorod, 2003. 288 p.
7. Tatarova A. V. *Otsenka nedvizhimosti i upravlenie sobstvennostyu* [Real estate valuation and management]. Taganrog, TRTU Publ., 2003. 70 p.
8. Tumbaev S. I. Method of determination of market value of objects of the real estate located in settlements with an undeveloped market. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii – Izvestiya of Irkutsk State Economic Academy*, 2007, no. 2 (52), pp. 29–31 (in Russian).
9. Tepman L. N. *Otsenka nedvizhimosti* [Property appraisal]. Moscow, YuNITI-Dana Publ., 2005. 303 p.
10. Friedman Jack P., Ordway Nicholas O. *Income property appraisal and analysis*. Prentice Hall Professional Technical Reference, 1981. 300 p. (Russ. ed.: Fridman Dzh., Orduy N. *Analiz i otsenka prinosyashhey dokhod nedvizhimosti*. Moscow, Delo Publ., 1997. 480 p.)

### Информация об авторе

*Артамонов Иван Васильевич* — старший преподаватель, кафедра информатики и кибернетики, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: dark@darkis.ru.

### Author

*Artamonov Ivan Vasilyevich* — Senior Instructor, Dep-t of Computer Science and Cybernetics, Baikal State University of Economics and Law, 11 Lenin st., 664003, Irkutsk, Russia, e-mail: dark@darkis.ru.