

Практика оценки земельных участков в условиях недостаточности рыночной информации

Г.Б. Третьякова

эксперт-оценщик ООО «Центр менеджмента оценки и консалтинга», город Москва

В условиях неразвитого земельного рынка и отсутствия информации о сделках с земельными участками при реализации методов сравнительного и доходного подходов возникают следующие проблемы:

- 1) определение рыночной стоимости земельного участка в условиях слабой обеспеченности рыночной информацией;
- 2) выделение стоимости земельного участка из стоимости объекта недвижимости;
- 3) определение коэффициента капитализации в условиях слабой обеспеченности рыночной информацией.

Остановимся отдельно на каждой из обозначенных проблем.

Проблема 1

В условиях слабой обеспеченности рыночной информацией при оценке земельного участка возможна реализация следующего алгоритма:

- 1) проведение анализа рыночной информации, необходимой для расчета стоимости земельного участка в регионе, в котором расположен оцениваемый участок;
- 2) выделение наиболее развитых сегментов рынка недвижимости и земли региона, в котором расположен оцениваемый объект;
- 3) проведение анализа рыночной информации в субъектах Российской Федерации в разрезе выделенных сегментов рынка недвижимости и земли;
- 4) расчет мультипликаторов на базе проведенного анализа рыночной информации в субъектах Российской Федерации;
- 5) проведение статистического анализа связи между рыночной стоимостью 1 квадратного метра земельного участка промышленного назначения и земельного участка

под индивидуальной жилой застройкой и между рыночной стоимостью 1 квадратного метра земельного участка промышленного назначения и кадастровой стоимостью 1 квадратного метра земель поселений под промышленными объектами, на основании которого определяются мультипликаторы, используемые для расчета рыночной стоимости;

- 6) определение рыночной стоимости земельного участка.

При проведении анализа рыночной информации, необходимой для расчета стоимости земельного участка в регионе, в котором расположен оцениваемый участок, целесообразно проводить анализ по следующим направлениям:

- анализ рынка недвижимости – рынок жилой недвижимости и рынок коммерческой недвижимости;
- анализ рынка земли – рынок земельных участков под индивидуальную жилую застройку, рынок свободных земельных участков для строительства недвижимости на продажу, рынок аренды земли.

Как показывает практика, наиболее развитыми бывают следующие сегменты: рынок жилой недвижимости и рынок земельных участков под индивидуальное жилищное строительство. К наименее развитым сегментам, по которым существуют единичные предложения, относятся рынок коммерческой недвижимости и рынок свободных земельных участков для строительства недвижимости на продажу. К совершенно неразвитым рынкам относится, как правило, рынок аренды земли.

Анализ рыночной информации и последующие этапы предложенного алгоритма рассмотрены на примере земельного участка промышленного назначения, расположенного в Сахалинской области.

При проведении анализа рыночной информации были получены следующие результаты:

1) анализ данных о земельных участках промышленного назначения не выявил предложений на продажу;

2) анализ цен на земельные участки под индивидуальную жилую застройку позволил определить, что средняя цена 1 квадратного метра таких земельных участков составляет 9 долларов США за 1 квадратный метр (табл. 1).

Анализ цен на жилую недвижимость показал, что средняя цена 1 квадратного ме-

тра жилой недвижимости в городе Сахалине – 750 долларов США за 1 квадратный метр (табл. 2).

Анализ кадастровой стоимости земель поселений под промышленную застройку показал, что кадастровая стоимость земель промышленности в районе расположения оцениваемого участка составляет 1 доллар США за 1 квадратный метр (табл. 3).

После выделения наиболее развитых сегментов рынка недвижимости и земельных участков необходимо провести анализ аналогичной рыночной информации в субъектах в разрезе обозначенных сегментов.

В силу того, что оцениваемый земельный участок относится к землям промышленности, то в субъектах проводился анализ сегмента земельных участков промышленного назначения.

Таблица 1

Фрагмент выборки для анализа цен на земельные участки под индивидуальную жилую застройку в Сахалинской области

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование</i>	<i>Площадь, м²</i>	<i>Цена, долл. США</i>	<i>Цена за 1 м², долл. США</i>	<i>Источник информации</i>
1	Октябрьский район, под Южно-Сахалинском	1 000	9 000	9,00	http://realty.sopka.net/?contract=Sale&pg=2&id=2660
2	Земельный участок в Грушевом саду	1 000	10 000	10,00	«Бизнес курьер» № 19 от 18 мая 2005 года
3	земельный участок, район ПКЦ «Федоровка»	1 000	10 000	10,00	
30	Земельный участок во Владимировке	800	6 000	7,50	
31	Земельный участок в районе поселка Октябрьский	1 000	8 000	8,00	Информация предоставлена оценщиками Сахалина
32	Земельный участок в районе поселка Октябрьский	1 000	9 000	9,00	
33	Земельный участок в районе поселка Октябрьский	1 000	8 000	8,00	
<i>Средняя цена 1 квадратного метра земельного участка под индивидуальную жилую застройку в Сахалинской области</i>				9,00	

Таблица 2

Фрагмент выборки для анализа цен на жилую недвижимость по Сахалинской области

№ п/п	Местоположение	Общая площадь, м ²	Жилая площадь, м ²	Этажность дома	Цена, долл. США	Цена за 1 м ² , долл. США	Источник информации
1	Луговое	34,8	19	5	27 000	775,86	«Недвижимость Сахалина» от 12.01.2005
2	Район Таможни	32,5		5	27 500	846,15	«Капитал-Экспресс» от 20–26.01. 2005
15	Район Таможни	48,2		5	33 000	684,65	«Недвижимость Сахалина» от 12.01.2005
16	Район Сахалинского ГУ	43	28	5	36 000	837,21	
17	Район Сахалинской Энергии	44	30	5	34 500	784,09	
35	Район Комсомольский-Погресс	66		5	55 500	840,91	«Недвижимость Сахалина» от 12.01. 2005
36	Луговое	65,4	43,5	5	36 500	558,10	
37	Район Птицефабрики	67	41	5	56 500	843,28	«Капитал-Экспресс» от 20–26.01. 2005
Средняя цена 1 квадратного метра жилой недвижимости в Сахалинской области							750

После анализа сегмента земельных участков промышленного назначения был сформирован перечень субъектов, в которых проводился дальнейший анализ.

Поскольку в Сахалинской области наиболее развитым сегментом оказался рынок земельных участков под индивидуальную жилую застройку (ИЖЗ), именно в этом сегменте проводился анализ информации по сформированному перечню субъектов при анализе информации о рынке земельных участков промышленного назначения. Основным источником информации стал сайт «Из рук в руки». Причем в силу достаточного количества предложений для каждого субъекта фактически рассчитывалась средняя цена на земельные участки под индивидуальную жилую застройку (табл. 4).

Кроме того, по сформированному перечню субъектов проводился анализ кадастровой стоимости земель поселений под промышленную застройку. Анализ информации проводился в 12 субъектах.

На основании проанализированной и отобранной информации был проведен расчет следующих мультипликаторов:

1) соотношение рыночной цены земельных участков под индивидуальную жилую застройку и цены земельных участков промышленного назначения. Среднее значение мультипликатора – 1,68;

2) соотношение кадастровой стоимости и цены земельных участков промышленного назначения. Среднее значение мультипликатора – 0,68.

Таблица 3

Фрагмент выборки для анализа рыночных цен на земельные участки промышленного назначения в субъектах Российской Федерации

№ п/п	Субъект	Местоположение/ описание земельного участка	Площадь, м ²	Цена, долл. США	Цена за 1 м ² , долл. США	Источник информации
13	Ростовская область	Земельный участок промышленного назначения в промзоне города Ростова-на-Дону, от 4–12 га в собственности. Цена 1га – 150 000 у. е. Продажа без посредников. Тел.(863)299-56-12,290-53-00	10 000	150 000	15	http://www.novosel.ru/viewmsg.php?msg=18266
12	Новосибирская область	Поселок Краснообск Новосибирской области	30 000	178 571	6	«Все для офиса» № 17 от 04.01.2005, с. 33
14		Село Толмачево Новосибирской области	30 000	160 714	5	«Справочник по недвижимости» № 21 от 15.12.2004, с. 86
15		НСО, город Новосибирск, Калининский район, ул. Писемского	10 000,00	35 714	4	
25	Вологодская область	Вологодская область, Вологодский район, областной центр, земельный участок производственно-складского назначения	120 000	360 000	3	http://www.roszem.ru/FILES/landsearch.php?cf=search&page=25&roszem_search1=b380a60615d2357f28723daa1181f3dc
31	Владимирская область	Земельный участок промышленного назначения, расположенный во Владимирской области	2 000	1 500	0,75	«Недвижимость» Моя реклама. Владимир, тел. 23-70-95
32		Земельный участок промышленного назначения, расположенный во Владимирской области	3 000	2 400	0,80	http://www.orsn.ru/baza
33		Земельный участок промышленного назначения, расположенный во Владимирской области	90 000	110 000	1,22	

34	Владимирская область	Земельный участок промышленного назначения, расположенный во Владимирской области	10 000	10 000	1,00	http://www.orsn.ru/baza
35	Воронежская область	Земельный участок промышленного назначения, расположенный в Воронежской области (Лискинский район, с. Средний Икорец)	8 872	314 900	1,27	
36		Земельный участок промышленного назначения, расположенный в Воронежской области (Лискинский район, с. Средний Икорец)	65 462	1 500 000	0,82	

Таблица 4

Фрагмент выборки для анализа рыночных цен на земельные участки под индивидуальную жилую застройку в субъектах Российской Федерации

<i>№ п/п</i>	<i>Субъект</i>	<i>Средние цены земельных участков под ИЖЗ, расположенных вблизи земельных участков промышленности, рыночные цены которых известны, долл. США/м²</i>	<i>Источник информации</i>
2	Ростовская область	22,2	www.izrukvruki.ru
3	Новосибирская область	7	
5	Вологодская область	3,08	www.izrukvruki.ru
10	Владимирская область	1,69	www.izrukvruki.ru
11	Воронежская область	1,51	www.izrukvruki.ru

Следующим этапом стало проведение статистического анализа связи, на основании которого определяются мультипликаторы, используемые для расчета рыночной стоимости.

Анализ статистической связи между рыночной стоимостью 1 квадратного метра земельных участков промышленного назначения и земельных участков под индивидуальную жилую застройку показал, что связь статистически значима и мультипли-

катор «Рыночная цена земельных участков под индивидуальную жилую застройку к цене земельных участков промышленного назначения» используется для дальнейших расчетов.

Анализ статистической связи между рыночной стоимостью 1 квадратного метра земельных участков промышленного назначения и кадастровой стоимостью 1 квадратного метра земель поселений под промышленными объектами показал, что

Таблица 5

Фрагмент выборки «Определение доли земельных участков в стоимости объекта недвижимости и плотности застройки»

№ п/п	Описание объекта	Площадь земельного участка, м ²	Площадь строений, м ²	Цена предложения объекта недвижимости, тыс. р.	Скидка на уторгование, %	Скорректированная цена объекта недвижимости, тыс. р.	Стоимость воспроизводства, в том числе НДС, тыс. р.	Стоимость земельного участка, тыс. р.	Доля земельного участка	Плотность застройки (площадь строений/площадь земельного участка)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Московская область, г. Бронницы Производственно-складской объект: земельный участок 80 соток; на участке металлический ангар площадью 100 м ² , холодный, промышленная зона, подъездные пути – асфальт	8 000	100	4 162	5	3 954	272	3 682	0,93	0,013
2	Московская область, г. Железнодорожный (Носовихинское ш., 11 км от МКАД) Производственно-складской объект: склад 600 м ² металлический ангар Н-8 м, холодный; участок 1 га.; охраняемая огороженная территория	10 000	600	12 487	5	11 863	1 633	10 230	0,86	0,060

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
3	Московская область (Ярославское ш., 10 км от МКАД) Производственно-складской объект: склад капитальный 1 120 м ² , с центральным отоплением, вода, канализация, Н-6 м, 250 кВт, земельный участок 0,5 га в собственности	5 000	1 120	13 874	5	13 180	7 419	5 761	0,44	0,224
4	Московская область, г. Королево Производственно-складской объект: земельный участок 6 га, складские помещения 3 000 м ² , все коммуникации	60 000	3 000	49 948	5	47 451	8 811	38 640	0,81	0,050
20	Московская область, г. Ногинск Производственно-складской объект: металлургический ангар высота 6 м, кран-балка 3 т, земельный участок 0,6 га, ж/д тупик, коммуникации (электричество и газ)	6 000	1 000	4 717	5	4 481	1 418	3 063	0,68	0,167
21	Московская область, г. Воскресенск Производственно-складской объект: 3 600 м ² (2 здания – 3 600 и 504 м ²), земельный участок 2,6 га, ж/д ветка рядом, все коммуникации на границе	26 000	3 600	10 136	5	9 629	7 422	2 714	0,28	0,138

связь статистически не значима и мультипликатор «Кадастровая стоимость к цене земельных участков промышленного назначения» не используется для дальнейших расчетов.

Рыночная стоимость 1 квадратного метра земельного участка промышленного назначения, расположенного в Сахалинской области, составила 5 долларов США за 1 квадратный метр.

Таким образом, реализация описанного алгоритма позволяет провести расчет рыночной стоимости земельного участка на основе мультипликатора «Рыночная цена земельных участков под индивидуальную жилую застройку к цене земельных участков промышленного назначения».

Проблема 2

Следующая проблема, которая возникает при оценке земельных участков в условиях недостаточности рыночной информации – это проблема выделения стоимости земельного участка из стоимости объекта недвижимости.

Как правило, очень часто рынок объектов недвижимости является более развитым по сравнению с рынком земельных участков, и информацию о рынке объектов недвижимости целесообразно использовать для оценки земельного участка.

Выделение стоимости земельного участка обычно проводится в соответствии со следующим алгоритмом:

- 1) сформировать массив данных предложений о продаже объектов недвижимости;
- 2) определить долю земельных участков в стоимости объектов недвижимости и величину плотности застройки;
- 3) проанализировать связь между плотностью застройки земельного участка и долей земельного участка в стоимости объекта недвижимости;
- 4) произвести расчет доли земельного участка на основании данных о плотности застройки;
- 5) рассчитать стоимость земельного участка на основании выявленной доли земельного участка.

В таблице 5 представлен сформированный массив данных предложений о продаже объектов недвижимости производственно-складского назначения в Московской области. Для каждого объекта из представленного массива данных рассчитана плотность застройки и определена доля земельного участка в стоимости объекта недвижимости.

Для того чтобы понять, насколько возможно использовать данные сформированного массива, необходимо провести статистический анализ.

Анализ связи между плотностью застройки земельного участка и долями земельного участка показал, что статистическая связь существует и она значима. Следовательно, расчет доли земельного участка возможно проводить на основании данных уравнения связи и данных о плотности застройки земельного участка.

Таким образом, в условиях недостаточности рыночной информации о предложениях земельных участков расчет стоимости земельного участка целесообразно проводить на основании рассчитанного значения доли.

Реализация представленного алгоритма выделения стоимости позволила определить, что среднее значение доли земельного участка с разрешенным использованием под офисно-торговое назначение составляет около 54 процентов, под производственно-складское – около 38, под индивидуальную жилую застройку – около 28 процентов (табл. 6).

Проблема 3

Следующая проблема, которая часто возникает при оценке земельных участков в условиях недостаточности рыночной информации, – проблема определения коэффициента капитализации.

В силу того, что рынок объектов недвижимости является более развитым, целесообразно определять коэффициент капитализации для объекта недвижимости, а затем переходить от коэффициента капитализации для объекта недвижимости к коэффициенту капитализации для земельного участка.

Обобщенные расчетные данные о доле земельного участка в стоимости единого объекта по видам разрешенного использования

№ п/п	Регион, в котором проводился расчет	Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости (отдельно стоящего здания с участком), %			
		Вид разрешенного использования земельного участка			
		офисно-торговое	производственно-складское	ИЖС	объекты в дачных, садоводческих товариществах
1	Краснодарский край	66,0	23,2	27,9	27,9
2	Пермский край	–	–	35,0	35,0
3	Московская область	54,4	34,2	26,9	–
4	Самарская область	46,3	45,5	–	–
5	Нижегородская область	60,3	46,4	–	–
6	Красноярский край	41,5	41,7	–	–
7	Владимирская область	–	–	20,3	20,3
8	Среднее значение доли	53,7	38,2	27,5	27,7

Отдельно необходимо остановиться на расчете коэффициента капитализации для объекта недвижимости. В случае если в регионе отсутствует рынок объектов недвижимости, определение коэффициента капитализации для объекта недвижимости можно проводить в следующей последовательности.

1. На первом этапе необходимо определить базовую величину коэффициента капитализации. Для этого выбирается базовый регион и рассчитывается коэффициент капитализации методом рыночной экстракции или определяется на основании данных аналитических обзоров. В качестве базового региона рекомендуется выбирать такой регион, в котором рынок объектов недвижимости является наиболее открытым и прозрачным.

2. На втором этапе осуществляется корректировка базового значения величины коэффициента капитализации на инвестиционный потенциал региона в соответствии с представленной формулой, в которой учитываются ранг инвестиционного потенциала региона и ранг инвестиционного потенциала базового региона в соответствии со следующей формулой.

$$КИП = \frac{1 + \frac{РИПР}{\text{количество субъектов РФ}}}{1 + \frac{РИПБ}{\text{количество субъектов РФ}}}, \quad (1)$$

где КИП – корректировка базового значения коэффициента капитализации на инвестиционный потенциал, в долях;

РИПР – ранг инвестиционного потенциала региона;

РИПБ – ранг инвестиционного потенциала базового региона;

количество субъектов РФ – количество субъектов Российской Федерации, участвующих в рейтинге.

Источником информации о данных инвестиционного потенциала может служить рейтинг регионов, ежегодно составляемый рейтинговым агентством «Эксперт РА».

В качестве примера город Москва определен как базовый субъект, Краснодарский край – как субъект, для которого необходимо произвести расчет коэффициента капитализации (табл. 7).

Таблица 7

Расчет корректировки на инвестиционный потенциал

№ п/п	Субъект РФ	Ранг инвестиционного потенциала	Корректировка на инвестиционный потенциал	Корректировка базового значения на инвестиционный потенциал, в долях
1	2	3	4 [1 + 03/88]	5
1	Город Москва (базовый субъект)	1	1,0114	–
2	Краснодарский край	6	1,0674	1,0554*

* Расчет произведен по формуле (1).

3. На третьем этапе производится расчет коэффициента капитализации с учетом корректировки на риск инвестирования.

Для города Москвы определен коэффициент капитализации для коммерческой недвижимости на уровне 10 процентов. Применяя корректировку на риск инвестирования, коэффициент капитализации для

коммерческой недвижимости Краснодарского края составит 10,55 процента.

Таким образом, предложенные варианты решения возникающих проблем при оценке земельных участков в условиях недостаточности рыночной информации позволяют корректно и обоснованно определять рыночную стоимость.



- 13 лет на рынке юридических услуг города Москвы
- более 60-и высокопрофессиональных юристов, специализирующихся в различных отраслях российского и зарубежного права
- полный спектр услуг для Вашего бизнеса, включая юридические, аудиторские и бухгалтерские услуги

Приглашаем принять участие в семинарах в конце 2008 года

12 ноября - DUE DILIGENCE в России: практика применения

26 ноября - Оффшоры: первые шаги

2 декабря - Оффшоры: обзор возможностей и рисков

9 декабря - Реструктуризация бизнеса. Создание холдинга

+7(495) 504-34-61 www.cliff.ru