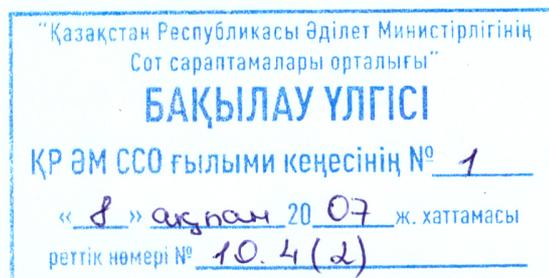


РЕСПУБЛИНСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«ЦЕНТР СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ
МИНИСТЕРСТВА ЮСТИЦИИ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН»



МЕТОДИКА

СУДЕБНО-ЭКСПЕРТНОГО ИССЛЕДОВАНИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

(шифр специальности – 10.4)

Астана, 2007г.

ПАСПОРТ МЕТОДИКИ

1. Наименование методики	Методика судебно-экспертного исследования определения рыночной стоимости земельных участков
2. Шифр специальности методики	10.4 (2)
3. Информация о составителях методики	Гаврилов С.А. – главный эксперт службы СТЭ РНПЛСЭ г.Алматы ЦСЭ МЮ РК, Беспалов В.Ю. – главный эксперт службы СТЭ РНПЛСЭ г.Алматы ЦСЭ МЮ РК, Давыдович С.В. – главный эксперт службы СТЭ РНПЛСЭ г.Алматы ЦСЭ МЮ РК
4. Сущность методики	Определение рыночной стоимости земельных участков. Методические рекомендации созданы на единой терминологической и научной базе института специальных знаний в области экспертной деятельности по определению стоимостных характеристик недвижимого имущества
4.1 Объекты исследования	Материалы уголовного, гражданского или административного дела. Акт на право собственности на земельный участок, выполненный уполномоченным органом, в котором отражена площадь земельного участка. Земельный участок, рыночную стоимость которого необходимо установить
4.2 Методы исследования	Органолептический (визуальный осмотр), инструментальный, арифметический. Затратный метод (Cost Approach). Метод прямого сравнительного анализа продаж (Direct Sales Comparison Approach). Метод капитализации дохода (Income Approach)
4.3 Краткое поэтапное описание методики	Предварительное изучение материалов дела. Осмотр объекта исследования. Определение стоимости
5. Дата одобрения методики Ученым Советом ЦСЭ МЮ РК	Протокол №1 от 08.02.2007г.
6. Информация о составителях паспорта методики	Салканов М.К. – главный эксперт лаборатории специальных исследований ИСЭ по г.Алматы ЦСЭ МЮ РК

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Причины определения рыночной стоимости земельных участков.....	4
Общие рекомендации по проведению исследования рыночной стоимости.....	5
Методы определения рыночной стоимости земельного участка.....	6
1. Метод сравнения продаж.....	6
2. Метод выделения (экономический).....	8
3. Метод распределения (соотнесения).....	10
4. Метод капитализации земельной ренты.....	11
5. Метод остатка.....	12
6. Метод предполагаемого эффективного использования.....	14
Особенности исследования рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.....	15
Список использованных источников.....	18

Методика определения рыночной стоимости земельных участков

Настоящие методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков разработаны в Центре судебной экспертизы Министерства юстиции Республики Казахстан для исследования не изъятых из оборота земельных участков. Методические рекомендации созданы на единой терминологической и научной базе института специальных знаний в области экспертной деятельности по определению стоимостных характеристик недвижимого имущества.

Результаты исследования объектов с целью определения рыночной стоимости оформляются в форме «Заключение эксперта» в случае, если юридическим основанием для назначения экспертизы являлось определение или постановление суда, или постановление правоохранительных органов, либо форма «Заключение специалиста», когда юридическим основанием для производства исследования являются постановления органов исполнительного производства или адвокатские запросы.

Причины определения рыночной стоимости земельных участков

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящие рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость земельного участка в рамках судебно-экспертного исследования определяется с учетом его фактического применения, т.е. по существующему использованию. В рамках не процессуальных исследований возможно определение рыночной стоимости земельного участка, исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка при наличии перспективных

архитектурных планов и проектов застройки. Данный проект должен быть физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате, которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения 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 земельного участка;
- Перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- Ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости; текущее использование земельного участка.

Общие рекомендации по проведению исследования рыночной стоимости

Определение рыночной стоимости земельных участков рекомендуется проводить в соответствии с методическими основами, приведенными выше.

Дата проведения исследования земельного участка, как правило не должна быть позже даты его последнего осмотра экспертом.

При исследовании эксперт обязан использовать информацию, содержащую сведения доказательственного значения, оценку которой провел суд, орган дознания или следствия, что обеспечивает достоверность заключения эксперта, как документа. Объем информации, представленный органом, назначившим судебную экспертизу, анализируется экспертом и в случае недостаточности материалов дел формирования выводов запрашиваются им у органа, назначившего экспертизу, дополнительные материалы в соответствии со ст. 83 УПК РК и ст. 92, 93 ГПК РК. При производстве не процессуального исследования информация предоставляется сторонами.

Заключение эксперта должно содержать приложения, состав которых определяется экспертом с учетом требований по обеспечению наглядности и доказательственной при формировании нового синтезирующего выводного значения о рыночной стоимости объекта. Все материалы заключения должны быть направлены на обоснование рыночной стоимости земельного участка.

Следует избегать включения в заключение материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

В заключении по определению рыночной стоимости земельного участка рекомендуется включать:

- Описание земельного участка, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок;
- Описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, а также результатов работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка (далее – улучшения земельного участка);
- Фотографии земельного участка и его улучшений (зданий и сооружений, коммуникаций, озеленения и т.д.);
- При необходимости – варианты наиболее эффективного использования земельного участка (для заключения специалиста).

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка должна быть выражена в тенге в виде единой величины, если орган, назначивший экспертизу, не запрашивает итоговую величину стоимости земельного участка в виде диапазона величины.

Методы определения рыночной стоимости земельного участка

Эксперт при проведении исследования обязан использовать (или обосновать отказ от использования) подходы по определению рыночной стоимости. Эксперт вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы определения стоимости. При этом учитывается объем и достоверность представленной на исследование информации.

Как правило, при определении рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования (последний метод может использоваться только в заключении специалиста, поскольку при производстве экспертизы эксперт должен использовать только фактические данные).

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к исследованию рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности определения рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

1. Метод сравнения продаж

Метод применяется для определения земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие

применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами исследуемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение исследуемого объекта с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от исследуемого земельного участка;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от исследуемого земельного участка;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от исследуемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристик (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками в том числе, относятся:

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

Характер и степень отличий аналога от исследуемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого

сопоставления каждого аналога с объектом. При этом предполагается, что сделка с объектом будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением нулем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

При применении данного метода используется следующая формула:

$$V_i = \sum_{j=1}^n V_{ij},$$

где V_i – откорректированная цена продажи;

V – цена подобного объекта;

V_{ij} – поправки в цене (+; -).

2. Метод выделения (экономический)

Метод применяется для исследования застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя исследуемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие улучшений земельного участка при его наиболее эффективном использовании.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение, по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок, путем обоснованного обобщения 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 земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату исследования с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов.

Ресурсный (ресурсно-индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или соответствия других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

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

При применении данного метода используется следующая формула:

$$V_i = V_o - V_b,$$

где V_i – стоимость земельного участка;

V_o – общая стоимость земельного участка со строениями;

V_b – стоимость затрат на строения.

3. Метод распределения (соотнесения)

Метод применяется для исследования застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- наличие улучшений земельного участка при его наиболее эффективном использовании.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректирующих коэффициентов на цены аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок, корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок, путем обоснованного анализа скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

При применении данного метода используется следующая формула:

$$V_i = V_o \times D,$$

где V_i – стоимость земельного участка;

V_o – общая стоимость земельного участка со строениями;

D – доля земли в стоимости улучшения земельного участка.

Данный метод рекомендуется применять при определении стоимостных характеристик земельных участков с ландшафтной архитектурой, малыми архитектурными формами, временными строениями и т.п.

4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для исследования застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения исследования всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной

ренды за первый после даты проведения исследования период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться, как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

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 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).

При применении данного метода используется формула:

$$V_i = LR/R_i,$$

где LR – земельная рента (landrent);

R_i – ставка капитализации для земли.

5. Метод остатка

Метод применяется для исследования застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих фактическому использованию земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени, как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих фактическому использованию оцениваемого земельного участка;

- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

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

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При исследовании земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, (то не включенные в арендную плату).

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования).

В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного

наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

При применении данного метода используется следующая формула:

$$Vi = Io / Ro - Vb,$$

где I_o – доход;

R_o – ставка капитализации;

V_b – затраты строительства.

6. Метод предполагаемого эффективного использования

Метод прогностического характера применяется для не процессуальных исследований, застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры, операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения исследования по определенной экспертом ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения исследования используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал, аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

При применении данного метода используется следующая формула:

$$Vi = PVp - PVc,$$

где PVp – текущая стоимость предполагаемого использования;

PVc – затраты на переход к предполагаемому использованию (снос, строительство и т.п.)

Особенности исследования рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Определение рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения производится исходя из их разрешенного, не истощительного и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории.

Для проведения исследования в границах земельного участка сельскохозяйственного назначения в соответствии с его экспликацией выделяются:

- сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения);
- земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы.

Рыночная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения определяется на основе исследования входящих в его состав сельскохозяйственных угодий и земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. При этом рыночная стоимость земельного участка определяется с учетом характеристик входящих в его состав земель, занятых внутри-хозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенных для обеспечения защиты земель от воздействия неблагоприятных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутых водоемов, которые не могут быть использованы для предпринимательской деятельности.

Стоимость сельскохозяйственных угодий и замкнутых водоемов, которые могут быть использованы для предпринимательской деятельности

(например, ведения рыбного хозяйства), определяются, как правило, методом сравнения продаж или методом капитализации ренты.

Стоимость земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, определяется методами для застроенных или предназначенных для застройки земельных участков. Земли под хозяйственными постройками (сарай и иные некапитальные строения), расположенные на сельскохозяйственных угодьях, исследуются, как сельскохозяйственные угодья.

При определении рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние экологических факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие земельного участка, относятся: качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание питательных веществ, влагообеспеченность, аэрация, механический состав, структурный состав, кислотность и др.), рельеф, микроклимат.

При определении рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается, как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли собственника земельного участка. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых [в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

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, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки

сельскохозяйственного сырья и центрам материально-технического снабжения.

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

Стоимость залежи определяется методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

При расчете валового дохода многолетних насаждений рекомендуется исходить из периодичности их плодоношения и нормативной урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитывается:

- возраст многолетних насаждений;
- породно-сортовой состав многолетних насаждений;
- особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах земельного участка;
- возможность получения дохода от дополнительной продукции, получаемой с междурядий садов и виноградников.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Земельный кодекс Республики Казахстан Кодекс Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. № 442.
2. Закон Республики Казахстан «О жилищных отношениях» от 16 апреля 1997 г. №94.
3. Закон Республики Казахстан «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» от 30 ноября 2000 г. № 10.
4. РДС РК 1.04-07-2002 «Правила оценки физического износа зданий и сооружений», Астана, 2002 г.
5. СН РК 1.04.10-2003 «Реконструкция и капитальный ремонт жилых зданий», Астана 2003 г.
6. СН РК 1.04-04-2002 «Обследование и оценка технического состояния зданий и сооружений», Астана, 2003 г.
7. СН РК 1.04-03-2001 «Организация и проведение реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий и объектов коммунального и социально-культурного назначения», Астана 2002 г.
8. ПР РК 1.04-22-2002 «Техническая эксплуатация и содержание жилищного фонда», Астана 2002 г.
9. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР (Постановление Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. № 1072)
10. Кутуков В.Н. Реконструкция зданий. Москва, Высшая школа, 1981г.
11. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости, ИНФРА-М, Москва, 1996 г.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости, под редакцией В. Рутгаузера, Изд. «Дело», Москва, 1998 г.
13. Жилье (строительство, реконструкция, содержание, ремонт) М.: Издательство «ПРИОР», 1998 г.
14. Сербинович П.П., Орловский Б.Я. Архитектура, Москва, Высшая школа, 1970 г.
15. Сборники «Расчетов унифицированного Набора ресурсных и стоимостных показателей в базисном уровне цен на строительно-монтажные работы», согласованные с Минстроем РК.
16. ВСН 58-88(р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения.
17. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений
18. Оценка недвижимости. Г.С.Харрисон
19. Экономика недвижимости. В.И.Ресина. Дело, 1999 г.
20. Экономика недвижимости, В.А. Горемыкин, Москва, 1999 г.
21. Оценка приносящей доход недвижимости, Фридман, Н.Ордуэй, Дело 1994 г.
22. Оценка недвижимости и бизнеса, М.А.Федотова, Москва 2000 г.

23. Оценка объектов недвижимости, теоретические и практические аспекты, Григорьев В.В., Сегидинов А.А., Федотова М.А., Новиков Б.Д., Москва, ИНФА| 1997 г.
24. Оценка недвижимости. Е.И.Тарасевич, Издательство СПб ГТУ, Санкт Петербург, 1997 г.
25. Оценка земельной собственности. К.Эккерт, Красная горка 1993 г.
26. Оценка земельных участков. А.Драпиковский, И.Иванова, Бишкек, 2003 г.