

## Зарубежный опыт развития рыночных земельных отношений, основные проблемы оценки стоимости сельхозземель в России

### *Аннотация:*

В статье приведен зарубежный опыт развития рыночных земельных отношений. Рассмотрены основные проблемы оценки стоимости сельхозземель в России.

### *Ключевые слова:*

Зарубежная практика, сопоставимые продажи, сделка, показатели, оцениваемый объект, извлечение, земельная рента, рейтинг собственности, продуктивность, оценочные затраты, природно-экономический район, кадастровая оценка, интегральный показатель.

В зарубежной практике, в большинстве стран с развитой рыночной экономикой, имеется пять основных методов оценки рыночной стоимости земельных участков:

1. Подход с точки зрения сопоставимых продаж;
2. Метод соотнесения (переноса);
3. Метод экстракции (извлечения);
4. Капитализация земельной ренты;
5. Метод остатка для земли.

Остановимся на каждом из перечисленных методов более детально.

Подход с точки зрения сопоставимых продаж. Он основан на сравнении и сопоставлении данных по аналогичным участкам, которые были проданы на момент оценки какого-либо данного участка. Это наиболее популярный метод оценки. Рыночная стоимость имеет тенденцию отражать результат взаимодействия продавцов и покупателей, действующих на открытом рынке, при условии, что и те, и другие хорошо информированы, а также имеют желание и возможность совершить сделку. Так, если недвижимость выставляется на продажу на открытом рынке в течение разумного периода времени, результатом будет приемлемая и согласованная цена, которая признается рыночной стоимостью.

Подход с точки зрения сопоставимых продаж состоит в определении рыночных стоимостей земельных участков путем превращения цен продаж сопоставимых участков (а иногда и других показателей) в рыночную стоимость оцениваемого участка.

Все необходимые рыночные данные, касающиеся сопоставимых продаж, должны организовываться так, чтобы ими можно было легко воспользоваться в формате, который бы обеспечивал простое и точное сравнение. Для установления приемлемости продаж в качестве сопоставимой надо проверить все детали каждой сделки.

Процесс сравнения оцениваемого имущественного объекта с другими объектами рынка всегда включает два компонента - элементы сравнения и единицы сравнения. Для лучшей организации процесса сравнения рекомендован стандартный порядок.

При рассмотрении сопоставимых участков используют шесть элементов сравнения:

- условия финансирования сделки;
- условия продажи;

- рыночные условия (временный фактор);
- местоположение;
- физические характеристики;
- характеристики дохода.

В процессе оценки делаются поправки к цене продажи сопоставимого участка с целью оправдания различий между ним и оцениваемым имуществом; таким образом, сопоставимый участок делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно. Всякий раз, когда вносятся процентные поправки, в этом процессе необходимо соблюдать определенную последовательность. В процессе оценки получают промежуточные показатели цены и применяют последующие поправки к каждой предыдущей откорректированной величине.

Поправки на различия между оцениваемым участком и сопоставимыми могут проводиться в процентах или в долларах. Если применяются долларové поправки, они могут основываться либо на общей цене всего имущества, либо на других единицах сравнения, таких как цена квадратного метра, сотки, цена метра протяженности фронтальной границы участка, цена за гектар или за жилую единицу, разрешенную зонированием участка. В зависимости от местных обычаев или практики вместо общей цены всего участка могут использоваться единицы сравнения. Иногда легче вносить поправки, используя единицы в сравнения, нежели общую цену участка.

Следующим шагом является согласование всех скорректированных цен сопоставимых продаж для получения и показателя стоимости оцениваемого участка. В практике оценки недопустимо и не принято использование простого арифметического усреднения стоимостных показателей.

Усреднение небольших наборов чисел дает в результате незначительный показатель центральной тенденции, который может отражать, а может и не отражать, текущую рыночную стоимость. Принятая процедура состоит в рассмотрении каждой продажи и вынесении суждения о степени ее сравнимости с оцениваемым объектом.

Метод соотнесения. Существует взаимосвязь между использованием факторов производства и рыночной стоимостью участка. Этот факт подтверждается на основе применения принципов сбалансированности, вклада, избыточной продуктивности и растущей или сокращаю-

щейся доходности. Поэтому стоимость участка можно оценить путем разнесения общей цены продажи сопоставимой недвижимости между двумя ее составными частями - земельным участком и улучшениями. Оценщик определяет, в каком соотношении цена продажи распределяется между землей и улучшениями, оценивая сначала рыночную стоимость дома и других улучшений. Баланс соотносится со стоимостью участка.

Метод соотнесения (переноса) особенно удобен для оценки, проводимой в районах достаточно старой застройки, где продаж неосвоенных или недавно освоенных участков мало, метод дает достаточно точные результаты, если его использовать осторожно и обоснованно при условии, что гарантируется соотнесение расчетных данных то оценке земли и сооружений с имеющейся информацией по ценам продаж.

Метод экстракции (извлечения). Его применение также предусматривает анализ улучшенной недвижимости. Вклад улучшений оценивается и вычитается из общей цены продаж недвижимости для получения цены продаж для земли. Этот способ особенно хорош, когда вклад улучшений в общую цену недвижимости является небольшим.

Капитализация земельной ренты. Метод капитализации земельной ренты удобен, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений. В случае передачи сельскохозяйственных угодий и участков под коммерческое использование посредством аренды на условиях, когда арендатор несет ответственность за уплату поимущественного налога и за все другие расходы, этот метод становится самым удачным. Если договор аренды заключен недавно или если он достаточно точно отражает текущую ситуацию на рынке аренды, сумму чистой арендной платы можно непосредственно капитализировать в номинальную стоимость земельной собственности. Конечно, ставку капитализации необходимо определить из анализа рынка. Договоры аренды, которые устарели и больше не отражает текущего состояния рынка, следует исключить.

Метод остатка для земли. При использовании метода остатка для земли предполагается, что участок улучшен для лучшего и наиболее эффективного использования и чистый операционный доход, относимый к участку, капитализируется с помощью нормы капитализации для земли в показатель стоимости земли.

Одинаковые фундаментальные принципы объединяют все методы оценки земли. Тем не менее, ключевые факторы, влияющие на пригодность и стоимость данного участка, меняются в зависимости от типа оцениваемой недвижимости.

Для иллюстрации процедуры оценки рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий в условиях сформировавшегося земельного рынка рассмотрим пример составления стандартного отчета об оценке сельскохозяйственного имущества, подготовленного Американским обществом сельскохозяйственных управляющих и сельских оценщиков.

Отчет включает в себя следующие разделы.

1. Краткий обзор фактов и заключений: «Описание местности, региона». «Описание собственности (земли)». «Описание собственности (улучшений)». «История - зона - налоги».

2. Оценка стоимости земли: затратным подходом, доходным подходом, сравнительным подходом.

3. Согласование результатов и окончательная оценка.

4. Допущения и ограничивающие условия.

5. Заявление оценщика.

Кроме того в стандартный отчет включаются такие разделы как: определение рыночной стоимости, степень обследования, юридическое описание, карта района, карта расположения фермы, аэрофотоснимок, карта почв и условные обозначения, фотографии объекта и др.

Основной особенностью данного отчета, является то, что оценивается имущественный комплекс в целом, например – ферма. При этом земля и расположенные на ней здания и сооружения оцениваются отдельно, а земельные участки под сооружениями оцениваются как незастроенные.

При описании местности, обследуемого имущества рассматриваются следующие аспекты:

- описание региона и тенденции рынка (оценивается по 4-м критериям: хорошее, удовлетворительное, плохое, не оценивается): интенсивность сбыта продукции; покупательная способность; спрос; потребность.

- рейтинг собственности (оценивается по 4-м критериям: хорошее, удовлетворительное, плохое, не оценивается): месторасположение; качество почвы и продуктивность угодий; обустройство; рыночная привлекательность; рентабельность; общий рейтинг собственности.

- тенденции в сельском хозяйстве и других отраслях (оценивается по 3-м критериям: повышенное, стабильное, пониженное): население; занятость; стоимость; интенсивность продаж.

- наличие на рынке растениеводческих и животноводческих хозяйств (оценивается по 3-м критериям: недостаточное, сбалансированное, избыточное).

- основные товарные культуры (перечисляются основные товарные культуры: кукуруза, соевые бобы, свинина, птица, молочные продукты).

Отдельно рассматриваются вопросы собственности на землю, воду, полезные ископаемые. При описании собственности выделяют такие качественные характеристики, как:

- доступность;

- близость;

- наличие зон отчуждения;

- арендная привлекательность;

- совместимость строений;

- наличие воды для бытовых нужд и скота;

- наличие дренажа и внутренних дорог;

- опасность нанесения ущерба;

- ограничения прав собственности;

- качество почв, климатические условия;

- наличие удобств (водопровод, канализация, электричество, газ, телефон);

- расстояние до объектов социальной инфраструктуры (больницы, школы, рынка сбыта продукции, основного шоссе);

- основной способ использования земли (интенсивные культуры);

- основной товар;

- оцениваемые права собственности и цель (получе-

ние рыночной стоимости) и назначение оценки (получение ссуды под залог недвижимости).

Исходя из перечисленных аспектов делается вывод о наиболее оптимальном использовании сельскохозяйственного имущества. Считается, что таковыми являются осуществимые и максимально продуктивные способы использования, отвечающие следующим критериям:

1. Использование должно соответствовать правовым нормам (ферма расположена в аграрной зоне).

2. Использование должно быть физически осуществимым (ограничений практически нет, и земля может быть использована для ведения сельского хозяйства или под застройку).

3. Использование должно быть экономически целесообразным (вся земля в данном районе используется для ведения сельского хозяйства; не-обустроенные участки используются для производства, главным образом, кукурузы и соевых бобов; существуют другие экономически целесообразные способы использования, способные приносить доход, но не способные обеспечить максимальную продуктивность).

4. Использование должно быть максимально продуктивным.

Для данного примера считается, что других экономически целесообразных альтернатив производству кукурузы и соевых бобов с учетом льгот, предоставляемых в рамках соответствующих правительственных программ, в настоящее время не существует, и, что в настоящее время данный способ использования обеспечивает максимальную прибыль. Соответственно, оптимальным способом использования не обустроенного, как бы свободного участка является товарное производство зерна и продукции растениеводства; оптимальным способом использования обустроенного «в его настоящем виде» участка – товарное производство зерна и молока на товарной молочной ферме.

При применении затратного подхода стоимость земли определяется методом сравнения продаж сельскохозяйственных угодий свободных от построек (необустроенных участков), а стоимость улучшений определяется в размере их восстановительной стоимости с учетом накопленного износа. В качестве улучшений рассматриваются дом, коровник, навес для скота, силосные башни, бункеры для зерна, навес для техники, постройки для откорма скота. Общая стоимость фермы определяется суммированием стоимости земли и улучшений.

Метод сравнения продаж для свободных сельскохозяйственных участков заключается в подборе сделок с объектами-аналогами и внесении в цены их продажи корректировок. Основными поправками, по которым осуществляются корректировки, являются:

- поправка на условия финансирования; поправка на время заключения сделки;
- поправка на распределение земли (структуру угодий);
- поправка на продуктивность посевных площадей;
- поправкой на интенсивность дренирования.

Продуктивность оценивается в индексах качества почв, установленных Службой охраны почв. В условиях России таким показателем может стать балл бонитета, определенный в процессе земельно-оценочных работ. Ес-

ли в качестве объекта оценки методом сравнения продаж выступает ферма в целом, то при подборе аналогов и внесении корректировок в цены сделок учитываются такие позиции как местоположение, размер фермы, состав улучшений (комплекс зданий).

Оценка земель сельскохозяйственного назначения имеет в России большую историю.

Развитие и проведение земельно-оценочных работ было связано с работами по созданию земельного кадастра и направлено на получение неких усредненных показателей, характеризующих различия в качестве земель сельскохозяйственного назначения. Кадастровые оценки должны были обеспечивать соизмеримость производственных результатов в зависимости от качества земель при разных способах использования. Поэтому при разработке методов экономической оценки земель в составе земельного кадастра предлагались методологии, направленные на выявление, прежде всего, рентного дохода, обусловленного лучшим качеством и лучшим местоположением земельных участков по сравнению с худшими. Этот доход назывался дифференциальным и должен был изыматься в доход государства в виде земельных налогов или иных платежей за пользование земельными ресурсами.

Поскольку стоимостные показатели устанавливались применительно к крупным таксономическим (территориальным единицам) и рассчитывались на основе усредненных показателей затрат и продуктивности, они носили относительный характер и могли быть использованы в основном лишь для сравнения сельскохозяйственных земель по субъектам Российской Федерации, административным районам, крупным хозяйствам. Полученные стоимостные показатели носили синтетический характер и по своему содержанию представляли шкалы или ранги качественной оценки земель выраженные не в балльной, стоимостной форме. Тенденция получать некий агрегированный показатель качества сельскохозяйственных угодий в разрезе крупных территориальных единиц сохранилась и в современной методологии проведения кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий, разработанной Росземкадастром и закрепленной в соответствующих методических документах.

Стоимостные характеристики, полученные на основании данной методики, являются нормативными показателями, устанавливающими в административном порядке интегральные стоимостные характеристики, позволяющие получить представление об относительной ценности земель сельскохозяйственного назначения в разрезе субъектов РФ, административных районов и хозяйств для использования их в дальнейшем в качестве базы для налогообложения.

Кадастровая стоимость земли устанавливается как капитализированный расчетный рентный доход, который в свою очередь определяется по разнице между стоимостью валовой продукции растениеводства, пересчитанной в условные единицы, средними оценочными затратами на ее получение и нормативной прибылью, установленной в размере 7% от оценочных затрат. Срок капитализации устанавливается равным 33 годам, что в оценочных терминах соответствует ставке капитализации для земли равной 3% (1:33).

Стоимость валовой продукции растениеводства определяется в средних ценах реализации основных сельскохозяйственных культур, пересчитанных в кормовые единицы, в соответствующем природно-экономическом районе. Как видно из показателей, самым существенным образом влияющих на величину стоимости земли (срок капитализации, нормативная прибыль), они не соответствуют рыночным параметрам. Это означает, что стоимостные оценки земли, полученные при проведении кадастровой оценки, не могут заменить собой рыночной стоимости и использоваться в расчетах по ее определению разными методами.

В отличие от кадастровой оценка рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения проводится в целях совершения сделки с конкретным земельным участком. Поэтому использовать кадастровую стоимость для определения рыночной стоимости конкретных земельных участков или имущественных комплексов, а также прав на них не представляется возможным. Это связано с отсутствием использования в расчетах принципа наиболее эффективного использования земель, и с применением неких агрегированных стоимостных показателей затрат и цен, а также необоснованными нормой прибыли и коэффициентом капитализации, равным 3%. Однако, при проведении рыночных оценок можно использовать информацию и отдельные оценочные показатели, содержащиеся в земельном кадастре, например показатель балла бонитета почв. Данный показатель является интегральным показателем плодородия почв по их группам или разновидностям и содержится в материалах IV тура оценки земель, проведенной в 80-х годах прошлого столетия.

Таким образом, несмотря на многолетний опыт земельно-оценочных работ в нашей стране, оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий сопряжена с большими трудностями как в методическом, так и информационном отношении. Такое положение обусловлено отсутствием сформированного рынка земель данной категории, и, как следствие, отсутствием устоявшихся и отработанных на практике приемов рыночной оценки, основанных на информации о фактически состоявшихся сделках с земельными участками или имущественными комплексами сельскохозяйственного назначения. С развитием оборота сельскохозяйственных земель положение будет меняться. Оценку можно будет проводить, используя данные реальных сделок купли-продажи земли.

#### Примечания:

1. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Российской Федерации: Практическое пособие / Под общ. ред. А.З. Родина А. З., СИ. Носова. – М.: Ин-т оценки природных ресурсов, 2000. – 186 с.
2. Комов Н. В. Управление земельными ресурсами России: Справочное пособие. – М.: Руслит, 1995. – 146 с.
3. Комов Н. В. Земельные отношения и землеустройство в России. / Комов Н. В., Родин А.З., Алакоз В.В. – М.: Дело, 1998. – 185 с.
4. Попов Н.А. Организация сельскохозяйственного производства: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2000. – 281 с.
5. Оценка недвижимости: Учебник / Под общ. ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой: – М.: Финансы и статистика, 2003. – 494 с.
6. Земельный кодекс РФ. – М.: Юрайт, 2002. – 84 с.