

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОПРЕДЕЛЕНИЮ СТАРТОВОЙ ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ПРОДАЖЕ НА АУКЦИОНЕ

1. Общие положения

Настоящие методические рекомендации по определению стартовой цены для земельных аукционов разработаны ЗАО «Квинто-Консалтинг» в рамках проекта по разработке, изданию и распространению методических материалов по различным аспектам оценки земель по заказу Центра ЛАРИС.

В настоящих методических рекомендациях учтен опыт проведения оценочных работ в соответствии с Федеральным Законом №135 от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519.).

Настоящая методика предназначена для определения стартовой цены земельных участков при продаже их с аукциона.

2. Основные понятия

В настоящих методических рекомендациях используются ниже следующие основные понятия.

Для целей настоящих методических рекомендаций под объектами оценки понимаются не изъятые из оборота земельные участки.

Земельный участок — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Улучшения земельного участка — здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Рыночная стоимость объекта оценки — наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Цена — денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми.

В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

Аукцион и конкурс, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися.

Стартовая цена – минимальная стоимость, по которой земля может быть продана с аукциона.

Нормативная цена земли - показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. Порядок определения нормативной цены земли устанавливается Правительством Российской Федерации.

Метод оценки — способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки — величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Безрисковая ставка доходности — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

Дисконтирование — процесс определения текущей стоимости будущих доходов и расходов.

Земельная рента — доход, приносимый земельным участком.

Фактор стоимости — фактор, изменение которого влияет на рыночную стоимость земельного участка.

3. Основные принципы оценки рыночной стоимости земельного участка

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

Выделяется три возможных состояния соотношения спроса и предложения:

- спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется равновесная справедливая рыночная цена объектов недвижимости;
- спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность протекционизма и коррупции, ведущих к разрушению рынка;
- предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

В странах с равновесной рыночной экономикой эти состояния периодически сменяют друг друга в зависимости от факторов, связанных как с общим состоянием экономики, так и с социальными, демографическими и иными процессами.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

В Москве, особенно в центральной части города, как и в большинстве других городов с исторически сложившимся архитектурным обликом, найти абсолютно одинаковые свободные земельные участки практически невозможно. Уникальность каждого участка создает определенные трудности для реализации на земельном рынке, последующего освоения, но способствует формированию достаточно высокого уровня рыночных цен. Иначе выглядит рыночная ситуация в новых городах, районах новой массовой застройки, где выше уровень стандартизации архитектурных градостроительных решений и потому больше однотипных земельных участков. Здесь принцип замещения проявляется в полной мере, способствуя стабилизации рыночных цен на сравнительно низком уровне.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и

ограничения предложения.

Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип внешнего влияния — рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом.

Т.о., для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

В центральной части Москвы это соотношение приближается к показателям, характерным для других крупных городов мира. Поэтому потенциал дальнейшего роста цен на земельные участки в центре города сравнительно невелик (исключая земельные участки, предназначенные для строительства высотных зданий), и может быть обусловлен главным образом дальнейшим ростом себестоимости строительства и цен на недвижимость при улучшении ее потребительских качеств.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование земельного участка, это наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого стоимость земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разбиения 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 оцениваемого земельного участка;
- ожидаемые изменения на рынке земельных участков;
- существующее использование земельного участка.

При оценке земельного участка из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

При этом, как упоминалось ранее, учитываются только те варианты использования, которые, во-первых, соответствуют юридическим нормам (включая градостроительные ограничения, требования по охране окружающей среды, памятников истории, архитектуры, благоустройству прилегающей территории), реализация которых, во-вторых, возможны физически и которые, в-третьих, приносят доход (если речь идет о коммерческой оценке). В результате выбирается тот вариант использования, при котором может быть получена максимальная цена с учетом всех правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект можно построить исходя из варианта наиболее эффективного использования участка с учетом всех имеющихся ограничений.

Если строение на участке имеется, то проводится анализ, увеличивать ли стоимость участка на величину стоимости данного строения или уменьшать на величину затрат по сносу данного строения при выбранном варианте наилучшего использования данного земельного участка, конечно же с учетом имеющихся ограничений.

Данный принцип наиболее применим для оценки свободных земельных участков. Для оценки застроенных земельных участков его применение существенно сложнее, поскольку позволяет выделить из стоимости всего комплекса недвижимости стоимость собственно земельного участка. Здание или сооружение, находящееся на земельном участке, далеко не всегда имеет наибольшую стоимость или

приносит наибольший доход. К тому же с течением времени в результате естественного износа здания, изменения конъюнктуры рынка и других факторов стоимость объекта недвижимости в целом может существенно снизиться, а рыночная стоимость земельного участка при этом может остаться неизменной и даже возрасти.

Таким образом, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Следует обратить внимание и на то, что данный принцип важен при оценке не только отдельных земельных участков, но и больших городских территорий. Его использование позволяет оптимизировать земельную и градостроительную политику города на основе строгих экономических расчетов. Прежде всего, это касается улучшений городских земель, находящихся в собственности города, т. е. его земельной собственности.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

4. Рекомендации по определению стартовой цены

Начальная цена подлежащего продаже земельного участка рассчитывается на основании данных о рыночной стоимости земельного участка. Организатор аукционов принимает решение об утверждении стартовой цены земельного участка с учетом всех ценообразующих факторов, влияющих на стоимость земли. При этом начальная цена земельных участков не может быть ниже их нормативной цены.

В случае отсутствия заявок на приобретение земельного участка рекомендуется рассмотреть возможность снижения стартовой цены с установлением нового срока проведения аукциона.

При снижении стартовой цены необходимо учитывать скидку на низкую ликвидность.

Ликвидность – способность объекта быть достаточно быстро реализованным и превращенным в денежные средства без существенных потерь для собственника.

Величина скидки для объектов, имеющих низкую ликвидность, может варьировать от 20% до 50%.

В случае длительной не реализации земельного участка рекомендуется рассмотреть возможность изменения функционального назначения участка и возможность пересмотра стартовой цены земельного участка.

5. Примеры оценки рыночной стоимости

Метод сравнения продаж

ПРИМЕР 1.

Оценивается свободный земельный участок по состоянию на 01.01.2001 года, расположенный в районе жилой застройки города. Общая площадь участка 0,2 га. Целевое назначение – строительство торгового павильона. Для сравнения выбрано 4 участка, проданных на местном рынке, с таким же целевым назначением. Характеристики сравниваемых участков приведены далее (Таблица 1).

Таблица 1

Участок	№1	№2	№3	№4
Цена продажи, руб.	29 500	30 800	33 400	24 000
Размер участка, га	0,20	0,25	0,28	0,18
Время продажи, мес./год	01/11/2000	01/08/2000	01/05/2000	01/07/2000
Условия финансирования	Безналичный расчет, собственные средства	Безналичный расчет, собственные средства	Безналичный расчет, собственные средства	Безналичный расчет, оплата с рассрочкой
Условия продажи	Не выявлено	Не типичный срок продажи (2 месяца)	Не выявлено	Не выявлено
Местоположение	Район жилой застройки	Административно-деловой центр	Промышленный район	Район жилой застройки
Физические характеристики	Не выявлено крупных различий	Не выявлено крупных различий	Рельеф поверхности неровный	Не выявлено крупных различий

По остальным элементам сравнения участки не имеют существенных различий.

РЕШЕНИЕ:

Описание вносимых поправок

Право собственности:

По объему передаваемых прав (право собственности) все аналоги объекта оценки имеют одинаковые условия. Таким образом, корректировка на право собственности не вводилась.

Условия финансирования:

Четвертый аналог приобретен с условием оплаты 40% по факту свершившейся сделки, а 60% в рассрочку на 9 месяцев при ставке дохода 1,5% в месяц. Поправка, вносимая в цену продажи 4 аналога составляет –1 003 руб.

Особые условия продажи:

В цену продажи участка № 2 внесена поправка, учитывающая нетипичный срок экспозиции. Типичный срок экспозиции – 6 месяцев. Сокращение срока экспозиции на 4 месяца в среднем ведет к уменьшению цены на 10%.

Ограниченный срок экспозиции участка на рынке снижает цену сопоставимой продажи. Поэтому в нее вносится экспертно определенная повышающая поправка +10%.

Время продажи:

Основанием для внесения данной поправки является изменение цен на земельном рынке.

Рост цен на рынке земельных участков зафиксирован за первую половину 2000 г. 2% в месяц, за третий квартал 1% в месяц, за четвертый квартал рост цен не выявлен.

Поправка для аналога №1 составит 0% (отсутствие роста цен), для аналога №2 +2%, для аналога №3 + 7%, для аналога №4 +3%.

Местоположение:

Участки №1 и №4 имеют сходное местоположение с оцениваемым земельным участком. Участок №2, расположенный в административно-деловом центре, имеет лучшее расположение для строительства торгового павильона и пользуется большим спросом. Поэтому вносится понижающая поправка на местоположение -5% (анализ прошлых парных продаж устанавливает разницу в пределах 5-7%).

Участок №3 худшее расположение (промышленный район города). Экспертно величина корректировки для участка №3 определена в +10%.

Физические характеристики:

Рельеф поверхности земельного участка №3 неровный. Это ухудшает физические условия. Величина поправки в цену продажи участка равна +1% (из анализа прошлых парных продаж).

Результаты корректировки цены сравниваемых участков приведены далее — Таблица 2.

Таблица 2

Элементы сравнения	Участок №1	Участок №2	Участок №3	Участок №4
	29 500	30 800	33 400	24 000
Размер участка, га	0,20	0,25	0,28	0,18
Цена за 0,10 га, руб.	14 750	12 320	11 929	13 333
Корректировка на право собственности	-	-	-	-
Корректировка на условия финансирования, руб.	0,00	0,00	0,00	-1 003
Скорректированная цена, руб.	14 750	12 320	11 929	12 330
Корректировка на особые условия продажи		+10%		
Скорректированная цена, руб.	14 750	13 552	11 929	12 330
Корректировка на время продажи	+0%	+2%	+7%	+3%
Скорректированная цена, руб.	14 750	13 823	12 764	12 700
Корректировка на местоположение	+0%	-5%	+10%	+0%
Скорректированная цена, руб.	14 750	13 132	14 040	12 700
Корректировка на физические (геологические)	+0%	+0%	+2%	+0%
Скорректированная цена, руб.	14 750	13 132	14 321	12 700

Определение стоимости оцениваемого участка

После введения поправок диапазон цен по сопоставимым участкам земли составил от 12 700 руб. до 14 750 руб. за 0,10 га. Стоимость 0,1 га оцениваемого участка определена как среднее значение и составляет 13 726 руб. Следовательно, стоимость всего участка составит $13\,726 * 0,2 = 27\,451$ руб.

Метод выделения

ПРИМЕР 2.

Единый объект недвижимости представляет собой земельный участок и типовое здание площадью 985 кв.м. Стоимость кв.м. единого объекта недвижимости, определенная методом сравнительных продаж, составляет 34 000 рублей. Предполагается, что земельный участок расположен под зданием. Год постройки 1980. Дата проведения оценки 2000 г. Требуется оценить стоимость земельного участка.

РЕШЕНИЕ:

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости составит:
 $985 * 34\,000 = 33\,490\,000$ рублей.

Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, прямые издержки на строительство типового дома составляют 38 500 рублей/кв.м. Накопленный износ:

$$\text{Износ} = \frac{\text{Эффективный возраст}}{\text{Типичный срок экономической жизни}} = \frac{20}{80} = 0,25\%$$

Следовательно, рыночная стоимость улучшений (здания) составит:
 $985 * 38\,500 * (1 - 25\%) = 28\,441\,875$ рублей.

Следовательно, стоимость земельного участка, определенная методом выделения, составит:
 $33\,490\,000 - 28\,441\,875 = 5\,048\,125$ рублей.

Метод распределения

ПРИМЕР 3.

Цена продажи единого объекта недвижимости, представляющего типично застроенный земельный участок, составляет 57 430\$. Необходимо определить стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости.

РЕШЕНИЕ:

Есть информация об аналогичных продажах единых объектов недвижимости, расположенных в этом же районе.

Таблица 3

№	Стоимость земельного участка, \$	Стоимость единого объекта недвижимости, \$	Доля стоимости земельного участка
1	13 600	63 200	0,215
2	12 050	54 800	0,220
3	13 400	59 350	0,226

Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости составляет 0,22.

Таким образом, стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта оценки равна:
 $57\,430 * 0,22 = 12\,635$ \$.

Метод капитализации земельной ренты

ПРИМЕР 4.

Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 рублей в год на 49 лет. Коэффициент капитализации равен 12%. Определить стоимость земельного участка.

РЕШЕНИЕ:

Стоимость земельного участка, определенная методом капитализации земельной ренты составит:

$$\text{Износ} = \frac{\text{Рента за год}}{\text{Кoeff.капит}} = \frac{30\,000}{12\%} = 250\,000 \text{ рублей}$$

Метод остатка для земли

ПРИМЕР 5.

Рыночная стоимость здания, определенная в рамках затратного подхода, составляет 15 млн. руб., срок эксплуатации здания 80 лет, ставка дохода 15% годовых. Коэффициент капитализации для земли равен 10%. Чистый операционный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 2 850 000 рублей в год. Определить стоимость земельного участка.

РЕШЕНИЕ:

1) Определим коэффициент капитализации для здания с учетом срока эксплуатации здания в течение 80 лет:

$K_{зд} = r + K_{в} = r + 1/n$, где:

$K_{зд}$ - коэффициент капитализации для здания;

r - ставка дохода;

$K_{в}$ - ставка возмещения (возврата) капитала;

n - срок эксплуатации здания.

$1/n = 1/80 = 0,0125 = 1,25\%$.

$K_{зд} = 15\% + 1,25\% = 16,25\%$.

2) Определим часть дохода, относящуюся к зданию:

$ЧОД_{зд} = C_{зд} * K_{зд}$, где

$ЧОД_{зд}$ - чистый операционный доход, относящийся к зданию;

$C_{зд}$ - стоимость здания;

$K_{зд}$ - коэффициент капитализации для здания.

$ЧОД_{зд} = 15\,000\,000 * 0,1625 = 2\,437\,500$ руб.

3) Определим часть дохода, относящегося к земельному участку:

$ЧОД_{зем} = ЧОД_{общ} - ЧОД_{зд}$, где

$ЧОД_{зем}$ - чистый операционный доход от земли;

$ЧОД_{общ}$ - общий доход в год от эксплуатации единого объекта недвижимости;

$ЧОД_{зд}$ - доход, относящийся к зданию.

$ЧОД_{зем} = 2\,850\,000 - 2\,437\,500 = 412\,500$ руб.

4) Определим стоимость земли путем капитализации части дохода, отнесенного к земле:

$C_{зем} = ЧОД_{зем} / K_{зем}$, где

$C_{зем}$ - стоимость земли;

$ЧОД_{зем}$ - доход от земли;

$K_{зем}$ - коэффициент капитализации для земли.

$C_{зем} = 412\,500 / 0,10 = 4\,125\,000$ руб.

Метод предполагаемого использования

ПРИМЕР 6

Требуется оценить массив земли общей площадью 120 соток, который застройщик планирует разделить на 10 участков, площадью 12 соток каждый. Предполагаемая цена продажи одного участка 5 000 \$. При этом будут иметь место следующие издержки:

Таблица 4

№	Наименование издержек	\$USD	Период расходов
1	Планировка, расчистка, инженерные сети, проектирование	8 300	Первый год
2	Управление, охрана, контроль	600	Ежегодно
3	Накладные расходы и прибыль подрядчика	1000	Первый год
4	Маркетинг	500	Ежегодно
5	Текущие расходы (налоги, страхование)	800	Ежегодно
6	Прибыль предпринимателя	2 000	Ежегодно

Схема продажи участков: в течение 1 года – 5 участков, в течение 2 года – 3 участка, в течение 3 года – 2 участка.

Ставка дисконтирования для данного типа инвестиций определена в 12%.

Определим текущую стоимость денежного потока доходов:

Таблица 5

Кол-во проданных земельных участков, шт.	5	3	2
Годовой доход, \$	25 000	15 000	10 000
Фактор дисконтирования на середину года	0,944911	0,843671	0,753277
Текущая стоимость потока доходов, \$	23 623	12 655	7 533
Суммарная стоимость доходов, \$	43 811		

Определим текущую стоимость денежного потока расходов

Таблица 6

Расходы, \$	13 200	3 900	3 900
Фактор дисконтирования на середину года	0,944911	0,843671	0,753277
Текущая стоимость потока расходов, \$	12 473	3 290	2 938
Суммарная стоимость расходов, \$	18 701		

Текущая стоимость земельного участка:

$$С_{зем} = ТС_{дох} - ТС_{рас} = 43\ 811 - 18\ 701 = 25\ 110 \$$$

ТС_{дох} – суммарная стоимость доходов от продажи участков;

ТС_{рас} – текущая стоимость всех издержек на улучшения и устройство участков.

6. Рекомендации по оценке

Оценка земельного участка должна не противоречить основным принципам оценки рыночной стоимости, указанным выше.

В случае если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки земельного участка, либо в договоре об оценке земельного участка (далее - договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Проведение оценки земельных участков является обязательным в случае вовлечения в сделку земельных участков, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости земельных участков, принадлежащих Российской Федерации, субъектам

Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;

- при использовании земельных участков, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;

- при продаже или ином отчуждении земельных участков, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

- при переуступке долговых обязательств, связанных с земельными участками, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

- при передаче земельных участков, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц,

а также при возникновении спора о стоимости земельного участка, в том числе:

- при национализации земельных участков;

- при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости земельного участка;

- при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;

- при выкупе или ином предусмотренном законодательством Российской Федерации изъятии земельных участков у собственников для государственных или муниципальных нужд;

- при проведении оценки стоимости земельных участков в целях контроля за правильностью уплаты налогов (налога на имущество) в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Указанные требования не распространяются на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями и учреждениями имуществом, закрепленным за ними на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, за исключением случаев, когда распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества.

Основанием для проведения работ по оценке стоимости земельного участка является договор между оценщиком и заказчиком.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка стоимости земельного участка, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

Суд, арбитражный суд, третейский суд самостоятельны в выборе оценщика. Расходы, связанные с проведением оценки объекта оценки, а также денежное вознаграждение оценщику подлежат возмещению (выплате) в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Договор между оценщиком и заказчиком заключается в письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

Договор должен содержать:

- основания заключения договора;

- вид объекта оценки;

- вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки;

- денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки;

- сведения о страховании гражданской ответственности оценщика.

В договор в обязательном порядке включаются сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности с указанием порядкового номера и даты выдачи этой лицензии, органа, ее выдавшего, а также срока, на который данная лицензия выдана.

Договор об оценке должен содержать точное указание на земельный участок и его описание.

В отношении оценки земельных участков, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, договор заключается оценщиком с лицом, уполномоченным собственником на совершение сделки с объектами оценки, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

При оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком.

При оценке рыночной стоимости земельного участка должны учитываться его целевое назначение и разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок. Рыночная стоимость земельного участка изменяется с изменением любой из перечисленных его правовых характеристик.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке.

Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение. Отчет об оценке должен быть написан общедоступным языком, с пояснениями специальных терминов, содержать

развернутые обоснования и необходимые пояснения допущений, расчетов и выводов оценщика.

В случае, если при проведении оценки земельного участка определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

В отчете должны быть в обязательном порядке указаны:

- дата составления и порядковый номер отчета;
- основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества;
- точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения;
- последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата;
- дата определения стоимости объекта оценки;
- перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет об оценке стоимости земельного участка должен помимо обязательных данных включать: описание земельного участка и его улучшений, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, обременения правами третьих лиц (см. Приложение);

фотографии земельного участка и его улучшений;

характеристику состояния рынка земли и недвижимости;

выявление наиболее эффективного использования земельного участка.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование определяемого вида стоимости земельного участка. Следует избегать помещения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с процедурой определения стоимости.

Итоговая величина стоимости земельного участка должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное. В договоре может быть предусмотрено, что итоговая величина стоимости земельного участка определяется в виде диапазона величин.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

В случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости земельного участка, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же земельного участка, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора, или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

Суд, арбитражный суд, третейский суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.
