

УРОК №11: Оценка земельных участков

1. Введение: Уникальность земли как актива

Земельный участок — это единственный актив, который обладает **физической неисчерпаемостью**. В отличие от зданий и оборудования, земля не подлежит амортизации (износу). Согласно **IVS 105**, основной упор при оценке земли делается на потенциал её использования.

2. Правовой статус и категории (Специфика РТ)

При оценке для банков Таджикистана критически важно различать права на землю:

- **Право собственности:** В ряде юрисдикций.
- **Право бессрочного пользования / Пожизненное наследуемое владение:** Оценивается через право распоряжения сертификатом на землю.
- **Право аренды:** Стоимость права аренды зависит от срока и условий договора.

Категории земель:

1. **Земли поселений:** Самый высоколиквидный залог для банка. Возможность строительства (ИЖС, коммерция).
2. **Сельхозназначение:** Оценивается по урожайности и бонитету почв. Для банка — риск низкой ликвидности.
3. **Промышленное назначение:** Важна близость к транспортным узлам.

3. Ключевые факторы стоимости

1. **Коммуникации:** Наличие точек подключения (электричество, газ, вода) повышает стоимость участка в 2-3 раза.
2. **Рельеф и форма:** Участок с сильным уклоном требует "затрат на выравнивание", что снижает его итоговую стоимость.
3. **Подъездные пути:** Наличие асфальтированного заезда — критический фактор для коммерческой земли.

4. Методология (МСО)

- **Метод сравнения продаж:** Основной метод. Сравниваем с аналогичными участками, проданными недавно.
- **Метод выделения:** Используется, если на участке есть здание. Из общей стоимости объекта вычитается стоимость здания.
- **Метод предполагаемого использования:** Оценка через будущие доходы от проекта, который можно построить на этой земле.

Важное правило: Затратный метод (расчет стоимости строительства) для "голой земли" **не применяется**, так как землю невозможно произвести.