

УТВЕРЖДЕНА
приказом Росстата
от 27.12.2021 № 959

ОФИЦИАЛЬНАЯ СТАТИСТИЧЕСКАЯ МЕТОДОЛОГИЯ стоимостной оценки земли

I. Общие положения

1.1. Официальная статистическая Методология стоимостной оценки земли (далее – Методология) предназначена для макроэкономической оценки земли как нефинансового произведенного актива по текущей рыночной стоимости с целью отражения в балансе активов и пассивов в соответствии с требованиями Системы национальных счетов 2008 года (СНС 2008)¹. Применяется для годовых расчетов по Российской Федерации и по субъектам Российской Федерации.

2. Основные понятия и определения

2.1. Для целей настоящей методологии применяются следующие понятия:

Актив – это накопленный запас стоимости, приносящий экономическую выгоду или ряд экономических выгод экономическому собственнику актива как следствие владения им или использования его в течение некоторого периода времени².

Природные ресурсы представляют собой ресурсы естественного происхождения, такие как земля, водные ресурсы, дикорастущие леса и ресурсы полезных ископаемых, имеющие экономическую стоимость³.

Природные ресурсы могут квалифицироваться как экономические

¹ Система национальных счетов 2008 года. Европейская комиссия, Международный валютный фонд, Организация экономического сотрудничества и развития, Организация Объединенных Наций, Всемирный банк. Нью-Йорк. 2012 URL (далее – СНС-2008).

² Пункт 3.5 СНС-2008.

³ Пункт 10.15 СНС-2008.

активы и отражаться в балансе активов и пассивов, если в отношении них установлены и соблюдены права собственности и они обеспечивают выгоды своим собственникам с учетом технологии, научных знаний, экономической инфраструктуры, имеющихся ресурсов¹.

Земля – вид природных ресурсов и состоит из земельного участка, включая почвенный покров и любые связанные с ним поверхностные воды.

Земля является экономическим активом в случае установления на нее права собственности и обеспечения собственникам в результате владения и использования экономических выгод с учетом технологии, научных знаний, экономической инфраструктуры, имеющихся ресурсов².

Стоимость земли не включает: стоимость любых зданий или других сооружений, расположенных на ней или проходящих через нее; стоимость сельскохозяйственных культур, деревьев и животных; стоимость ресурсов минеральных и энергетических полезных ископаемых; стоимость некультивируемых биологических ресурсов и водных ресурсов под поверхностью земли. Резервуары воды на поверхности земли, из которых вода регулярно извлекается за плату для использования в производстве (включая цели орошения), классифицируются не как вода, связанная с землей, а как водные ресурсы.

Улучшения земли и издержки, связанные с передачей прав собственности на землю, в составе земли (как части природных ресурсов, относящихся к непроизведенным экономическим активам) также не учитываются. Они являются произведенным экономическим активом и включаются в состав основного капитала.

Баланс активов и пассивов – это таблица или система таблиц СНС, отражающая стоимость экономических активов и финансовых обязательств (пассивов), имеющихся у институциональной единицы, сектора

¹ Пункт 10.167 СНС-2008.

² Пункт 10.175 СНС-2008.

или экономики в целом на начало (начальный баланс) и конец (заключительный баланс) периода.¹

Стоимость отражаемых в балансе активов меняется в течение года, но фиксируется только на его начало (начальный баланс) и конец (заключительный баланс).

Связь между начальным и заключительным балансом состоит в следующем.

Стоимость запаса актива в заключительном балансе активов и пассивов равна стоимости запаса активов в начальном балансе плюс (минус) стоимость приобретенного или выбывшего актива в операциях, оцененных на дату, когда операции имели место, плюс (минус) стоимость других изменений, оцененных на дату, когда произошли другие изменения в объеме активов, плюс (минус) стоимость номинальных холдинговых прибылей (убытков) на актив.²

Номинальная холдинговая прибыль на нефинансовый актив – это стоимость экономической выгоды, поступающей собственнику такого актива в результате изменения его цены за некоторый период времени. Номинальная холдинговая прибыль, являющаяся отрицательной величиной, называется холдинговым убытком. Положительная холдинговая прибыль увеличивает чистую стоимость капитала институциональной единицы, а холдинговый убыток – уменьшает ее³.

Номинальная холдинговая прибыль (убыток) разделяется на нейтральную холдинговую прибыль (убыток) и реальную холдинговую прибыль (убыток). Нейтральная холдинговая прибыль рассчитывается как разница между стоимостью запасов на начало года в ценах, которые установились бы к концу года, если бы они увеличились за год пропорционально изменению общего уровня цен за год, и запасами на начало года в ценах на начало года.

¹ Пункт 13.2 СНС-2008.

² Пункт 13.8 СНС-2008.

³ Пункт 12.74 СНС-2008.

Реальная холдинговая прибыль (убыток) равна разнице между номинальной холдинговой прибылью или убытком и нейтральной холдинговой прибылью или убытком. Она представляет собой ту часть увеличения (уменьшения) стоимости земли, которая вызвана разницей между темпами изменения цены на этот вид активов и темпами изменения общего уровня цен.

3. Методологические подходы, используемые для стоимостной оценки земли

3.1. Объектом оценки является земля, как нефинансовый произведенный экономический актив, по ее категориям.

Категории земель определены в пункте 1 статьи 7 Земельного Кодекса Российской Федерации:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 3) земли населенных пунктов;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

3.2. Для стоимостной оценки запасов земли как актива используются:

1) сравнительный метод, предусматривающий сравнение объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок или предложений;

2) метод, основанный на данных кадастровой стоимости земель, предусматривающий приведение кадастровой стоимости земли к ценам на дату составления баланса активов и пассивов, а именно на конец отчетного года.

4. Сравнительный метод для оценки текущей рыночной стоимости земли

4.1. Сравнительный метод используется для оценки земель по тем их категориям, по которым имеются сведения о продаже земли и ценах на землю:

земли сельскохозяйственного назначения;

земли промышленности и иного специального назначения;

земли населенных пунктов.

Суть метода заключается в использовании фактических цен сделок купли-продажи земли и данных о площади земель по соответствующим категориям. Расчет ведется отдельно по каждому субъекту Российской Федерации, региональные данные агрегируются по Российской Федерации в целом.

4.2. Источником официальной статистической информации о ценах на землю служат данные раздела 1 формы федерального статистического наблюдения № 3-ЗЕМ «Сведения о земельных участках, государственная регистрация прав на которые (обременения которых) осуществлена на основании договоров купли-продажи (договоров аренды)», утвержденной приказом Росстата от 7 декабря 2018 г. № 726.

Для определения по каждому субъекту Российской Федерации цен сделок купли-продажи земельных участков необходимо данные об их стоимости (сумма данных граф 5 и 6) разделить на данные о площади (сумма данных граф 3 и 4) отдельно по категориям земель, указанных в строках:

02 – земли сельскохозяйственного назначения;

03 – земли промышленности и иного специального назначения;

04 – земли населенных пунктов.

Источником официальной статистической информации о наличии (площади) земель служат данные формы федерального статистического наблюдения № 22-2 «Сведения о наличии и распределении земель

по категориям и угодыям на 1 января 20_ г.», утвержденной приказом Росстата от 7 декабря 2018 г. № 726.

Используются данные формы по графе 1 «Общая площадь» и по строкам, соответствующим вышеуказанным категориям земли в разрезе регионов Российской Федерации.

Для пересчета стоимости земли, учтенной в среднегодовых ценах, в цены на конец года, используется официальная статистическая информация об индексах потребительских цен на товары и услуги (декабрь отчетного года к декабрю предыдущего года), формируемая в соответствии с методологией, утвержденной Росстатом, и публикуемая на официальном сайте Росстата¹ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС)².

4.3. Порядок оценки запасов земли по текущей рыночной стоимости сравнительным методом включает в себя следующие этапы:

1) Формирование информации о ценах сделки и площади земельных участков по их категориям в разрезе регионов Российской Федерации по данным форм федерального статистического наблюдения № 3-ЗЕМ и № 22-2.

2) Расчет текущей рыночной стоимости каждой категории земли на конец отчетного года в среднегодовых ценах отчетного года по следующей формуле:

$$VA_i = S_i \times P_i, \quad (1)$$

где:

¹ Официальная статистика. Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/10705>.

² Индекс потребительских цен на товары и услуги. Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС) URL: <https://fedstat.ru/indicator/31074>.

VA_i – текущая рыночная стоимость i -й категории земли на конец отчетного года в среднегодовых ценах, млн руб.;

S_i – площадь i -й категории земли, тыс. га;

P_i – средняя цена продажи тыс. га i -й категории земли, млн руб.;

i – категория земли.

3) Расчет текущей рыночной стоимости категории земли на конец отчетного года в ценах на конец отчетного года

$$V_i = VA_i \times C, \quad (2)$$

где:

V_i – текущая рыночная стоимость i -й категории земли на конец отчетного года в ценах на конец года, млн руб.;

C – коэффициент пересчета из среднегодовых цен в цены на конец года.

Коэффициент пересчета из среднегодовых цен в цены на конец года рассчитывается по формуле:

$$C = \sqrt{CPI}, \quad (3)$$

где:

CPI – индекс потребительских цен на товары и услуги за отчетный год (декабрь отчетного года к декабрю предыдущего года).

Таблица 1

Пример расчета сравнительным методом текущей рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения по субъекту Российской Федерации на конец 2019 года

в ценах на конец 2019 года

№ стр.	Наименование показателя	Расчет показателя	Значение показателя
1	Стоимость земельных участков, на которые на	Стр. 12, гр. 5 + гр. 6 раздела 1 формы № 3-ЗЕМ «Сведения о земельных	683, 54

	основании договоров купли-продажи осуществлена государственная регистрация прав, млн руб.	участках, государственная регистрация прав на которые (обременения которых) осуществлена на основании договоров купли-продажи (договоров аренды)»	
2	Площадь земельных участков, на которые на основании договоров купли-продажи осуществлена государственная регистрация прав, тыс. га	Стр. 12, гр. 3 + гр. 4 раздела 1 формы № 3-ЗЕМ «Сведения о земельных участках, государственная регистрация прав на которые (обременения которых) осуществлена на основании договоров купли-продажи (договоров аренды)»	11,2
3	Средняя цена продажи тыс. га, млн руб.	Стр. 1 / стр. 2 данной таблицы	61,033
4	Общая площадь земли на конец отчетного года, тыс. га	Стр. 1, гр. 1 форма № 22-2 «Сведения о наличии и распределении земель по категориям и угодьям на 1 января 2020 г.»	2 088,9
5	Текущая рыночная стоимость земли на конец отчетного года в среднегодовых ценах отчетного года, млн руб.	Стр. 3 × стр. 4 данной таблицы	127 491
6	Коэффициент пересчета из среднегодовых цен в цены на конец отчетного года	√ Индекс потребительских цен на товары и услуги за отчетный год (декабрь отчетного года к декабрю предыдущего года)	1,0139
7	Текущая рыночная стоимость земли на конец отчетного года, млн руб.	Стр.5 × стр. 6 данной таблицы	129 263

5. Метод, основанный на кадастровой стоимости земель

5.1. Метод, основанный на данных кадастровой стоимости земель, может применяться для всех категорий земель, но практически реализуется для тех категорий, по которым отсутствуют данные о ценах сделок и предложений:

земли особо охраняемых территорий и объектов;

земли лесного фонда;

земли водного фонда.

Данный метод предусматривает приведение кадастровой стоимости земли к ценам на дату составления баланса активов и пассивов, а именно на конец отчетного года. Это достигается путем индексирования значений

кадастровой стоимости земли, установленной в результате предыдущей кадастровой оценки до текущей рыночной стоимости. Расчет осуществляется по каждой из вышеперечисленных категорий земли в разрезе субъектов Российской Федерации.

Источником официальной статистической информации служат разрабатываемые в соответствии с позицией 9.19 Федерального плана статистических работ данные Росреестра о кадастровой стоимости земли по их категориям в разрезе субъектов Российской Федерации и информация Росреестра о средневзвешенном годе последней кадастровой оценки земель соответствующей категории в субъектах Российской Федерации (кадастровая стоимость земель запаса не определена).

В качестве годовых индексов цен (из-за отсутствия индексов цен на землю) используются индексы потребительских цен на товары и услуги (декабрь к декабрю предыдущего года).

Таблица 2

Пример расчета текущей рыночной стоимости земель особо охраняемых территорий и объектов методом, основанным на данных кадастровой стоимости земель, по субъекту Российской Федерации на конец 2019 года

в ценах на конец 2019 года

№ стр.	Наименование показателя	Расчет показателя	Значение показателя
1	Суммарная кадастровая стоимость по состоянию на 1 января 2020 г., млн руб.	Данные Росреестра	890,6
2	Средневзвешенный год последней кадастровой оценки земли	Данные Росреестра	2013
3	Коэффициент пересчета в цены на конец отчетного года	Произведение индексов потребительских цен на товары и услуги за отчетный год (декабрь отчетного года к декабрю предыдущего года) начиная с года, следующего за годом, указанным в стр. 2 данной таблицы	$1,1053 \times 1,1138 \times 1,0438 \times 1,0154 \times 1,0435 \times 1,0280 = 1,3997$

4	Текущая рыночная стоимость земли на конец отчетного года в ценах конца года, млн руб.	Стр. 1 × стр.3 данной таблицы	1 246,6
---	---	-------------------------------	---------

6. Построение баланса активов и пассивов и счетов накопления в части земли

Стоимость земли фиксируется в балансе активов и пассивов на конец года. Изменения стоимости земли в течение года отражаются на счетах накопления. Баланс активов и пассивов и счета накопления по земле строятся по Российской Федерации в целом, суммарно по всем категориям земли.

В этих целях данные о стоимости земли по категориям в разрезе субъектов Российской Федерации, исчисленные методами, изложенными в разделах 4 и 5, агрегируются по Российской Федерации в целом и суммируются по всем категориям.

6.1. На счете операций с капиталом в части земли отражаются операции ее купли-продажи. Поскольку приобретения и выбытия земли отражаются по одной и той же стоимости, как для покупателя, так и для продавца, и обе стороны, участвующие в сделке, должны быть резидентами данной страны, то для экономики в целом общая стоимость приобретений земли должна равняться общей стоимости ее продаж. Стоимость приобретений земли за вычетом выбытий, таким образом, равняется нулю для экономики в целом (за исключением операций, которые изменяют границы экономической территории страны)¹. Это равенство также не выполняется при построении счета по отдельным институциональным секторам.

Операции, связанные с улучшением и издержками по передаче прав собственности на землю, не отражаются на счете операций с капиталом по земле, они учитываются по основному капиталу.

¹ Пункт 10.176 СНС-2008.

6.2. На счете переоценки отражается влияние на изменение текущей рыночной стоимости земли за год изменения цен.

Основными источниками информации для построения счета переоценки в части земли являются:

1) данные об оценке текущей рыночной стоимости земли по всем категориям на начало отчетного года в ценах на начало отчетного года. Текущая рыночная стоимость земли на начало отчетного года приравнивается к текущей рыночной стоимости земли на конец предыдущего года, рассчитываемой в рамках настоящей методологии;

2) индексы потребительских цен на товары и услуги (декабрь к декабрю предыдущего года) (при отсутствии индексов цен на землю);

3) официальная статистическая информация об индексе-дефляторе ВВП, характеризующая общее изменение цен, на конец отчетного года в процентах к концу предыдущего года (за IV квартал отчетного года к IV кварталу предыдущего года), формируемая в соответствии с методологией, утвержденной Росстатом, и публикуемая на официальном сайте Росстата¹ в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в Единой межведомственной информационно-статистической системе (ЕМИСС)².

На первом этапе построения счета переоценки формируется вышеуказанная исходная информация.

На втором этапе определяется величина номинальной холдинговой прибыли (убытка) на запасы земли:

величина запасов земли по состоянию на начало года в текущих рыночных ценах на начало года умножается на соответствующий индекс цен

¹ Официальная статистика. Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации URL: <https://rosstat.gov.ru/accounts>.

² Индекс потребительских цен на товары и услуги. Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС) URL: <https://fedstat.ru/indicator/57352>.

за отчетный год, в результате чего определяется текущая рыночная стоимость земель на начало года в ценах на конец отчетного года.

Далее определяется разница между текущей рыночной стоимостью земли, на начало года, в ценах на конец года, и в ценах на начало года, которая определяет номинальную холдинговую прибыль или убыток.

На третьем этапе определяется величина нейтральной холдинговой прибыли (убытка) на запасы земли.

В этих целях определяется текущая рыночная стоимость земли в ценах, которые установились бы к концу отчетного года, если бы они выросли за отчетный год пропорционально изменению общего уровня цен. Для этого величина запасов земли по состоянию на начало отчетного года в текущих рыночных ценах на начало года умножается на индекс-дефлятор ВВП за IV текущего года к IV предыдущего года. Далее определяется разница между полученным значением и значением текущей рыночной стоимости запасов земли в ценах на начало отчетного года, которая определяет нейтральную холдинговую прибыль или убыток.

На четвертом этапе определяется величина реальной холдинговой прибыли (убытка) на запасы земли как разница между значениями номинальной и нейтральной холдинговых прибылей по категориям земель.

Таблица 3

Расчет номинальной холдинговой прибыли (убытка) по земле по Российской Федерации за 2019 год

Текущая рыночная стоимость земли на начало отчетного года в ценах начала отчетного года, млн руб.	Индекс потребительских цен на товары и услуги за отчетный год (декабрь отчетного года к декабрю предыдущего года)	Текущая рыночная стоимость на начало отчетного года в ценах конца отчетного года, млн руб. $3 = 1 \times 2$	Номинальная холдинговая прибыль (убыток), млн руб. $4 = 3 - 1$
1	2	3	4
142 710 727	1,030	146 992 049	4 281 322

Таблица 4

**Расчет нейтральной холдинговой прибыли (убытка) по земле
по Российской Федерации за 2019 год**

Текущая рыночная стоимость земли на начало отчетного года в ценах начала отчетного года, млн руб.	Индекс – дефлятор ВВП за IV квартал текущего года к IV кварталу предыдущего года	Текущая рыночная стоимость на начало расчетного года в ценах конца отчетного года, если бы они изменились пропорционально общему изменению цен за год, млн руб. $3 = 1 \times 2$	Нейтральная холдинговая прибыль (убыток), млн руб. $4 = 3 - 1$
1	2	3	4
142 710 727	1,005	143 424 281	713 554

Таблица 5

**Расчет реальной холдинговой прибыли (убытка) по земле
по Российской Федерации за 2019 год**

Номинальная холдинговая прибыль (убыток), млн рублей	Нейтральная холдинговая прибыль (убыток), млн рублей	Реальная холдинговая прибыль (убыток), млн рублей $3 = 1 - 2$
1	2	3
4 281 322	713 554	3 567 768

6.3. Счет других изменений в объеме активов фиксирует изменения в стоимости активов, которые не являются результатом операций или изменения цен.

В счете других изменений в объеме активов отражаются:

появление и выбытие активов, которые не являются результатом операций;

влияние экстраординарных, непредвиденных событий, которые влияют на экономические выгоды, получаемые от активов и соответствующих обязательств (эффект внешних событий);

изменения в классификациях институциональных единиц и активов и в структуре институциональных единиц.

Земля может появиться экономически, если она преобразована из дикого или деградированного состояния в такое состояние, в котором

на нее может быть установлено право собственности, и земля может быть использована для экономических целей. Все ухудшения земли, также отражаются в счете других изменений в объеме активов. Ухудшение может быть ожидаемым следствием регулярной экономической деятельности или менее предсказуемой эрозии или другого ущерба вследствие вырубki леса или ненадлежащих методов сельскохозяйственного производства. Существенное ухудшение качества земли могут вызвать аномальные наводнения или повреждения, нанесенные ветром.

Счет других изменений в объеме активов из-за отсутствия полных источников информации определяется балансовым методом как разница между текущей рыночной стоимостью земли на конец года в ценах на конец года и на начало года в ценах на начало года (принимается конец предыдущего года) и номинальной холдинговой прибылью (убытком).

Таблица 6

**Построение баланса активов и пассивов и счетов накопления
в части земли по Российской Федерации на конец 2019 года**

Стоимость запасов земли, млн руб.		Изменение стоимости запасов земли за отчетный год, млн. руб. 3 = 2 – 1 3 = 4 + 7	Изменение стоимости запасов земли, связанное с изменением цен, млн руб.		Изменение стоимости запасов земли, не связанное с изменением цен, млн руб. (счет других изменений) 7 = 2 – 1 – 4	
на начало отчетного года в ценах на начало года (начальный баланс)	на конец отчетного года в ценах на конец года (заключитель ный баланс)		Номинальн ые холдинговы е прибыли или убытки (счет переоценки) 4 = 5 + 6	в том числе:		
1	2	4		нейтральные холдинговые прибыли или убытки	реальные холдинговые прибыли или убытки	7
142 710 727	147 608 983	4 898 256	4 281 322	713 554	3 567 768	616 934