

Место под титульный лист

denisleila_

Дипломная работа Проведение оценки земельного участка с целью его
продажи

Содержание

Введение

1. Исследовательская часть

1.1 Развитие рынка земли в России

2. Технологическая часть

2.1 Основные принципы оценки земли

2.2 Основные принципы рыночной оценки стоимости земли

2.3 Факторы, влияющие на стоимость земли

3. Организационная часть

3.1 Порядок проведения оценки

3.1 Подача заявки и конкретизация задачи по оценке

3.2 Сбор и анализ информации

3.3 Расчет стоимости оцениваемого участка земли

4. Конструктивная часть

4.1 Согласование результатов и заключение о величине оценочной стоимости

5. Экономическая часть

5.1 Оформление отчета о результатах рыночной оценки размера арендной платы за земельный участок

Заключение

Библиография

Введение

Актуальность темы исследования. На всех уровнях общественного развития владение землей воспринималась как символ богатства и власти, являясь основным объектом оценки. В России владение землей и земельные отношения всегда находились в центре ее социально-экономического развития, а земельная оценочная деятельность была одним из главных направлений государственной политики. В современных условиях развития экономики в России большое значение земли в сферу товарно-денежных отношений. Действующее законодательство и нормативные документы закрепили различные формы собственности на землю. Возможность купли-продажи земли, необходимость платы за пользование земельными ресурсами потребовали знания стоимости земли, точная оценка которой способствует правильному принятию решений в области землепользования как в государственном, так и в частном секторе.

Опыт оценки стоимости земельных участков, по которым совершены реальные сделки, позволил сделать выводы о том, что главной проблемой является не адаптация хорошо известных «классических» методов оценки к условиям реально существующего рынка, а неполноценность информационного обеспечения, т.е. получение адекватных исходных данных для оценки в виду неразвитости рынка земли.

Рынок земельных участков в г. Балашове и Балашовском районе не исключение и находится в стадии формирования. Основным игроком на рынке является Администрация муниципального района, реализует земельные участки для различных целей на торгах. На рынке в настоящий момент имеются (и их количество постепенно растет) предложения по продаже земельных участков, однако их количество сравнительно невелико. В основном к продаже предлагаются земельные участки общей площадью до 1000 м²,

предназначенные для индивидуального жилищного строительства. Цены на подобные участки составляют от 400-450 руб/м² в центральных районах г. Балашова до 50-70 руб/м² на окраинах города.

Участки для строительства торговых помещений на вторичном рынке практически отсутствуют; поскольку из-за достаточного количества предложений на данном сегменте рынка недвижимости строительство новых помещений ведется недостаточно активно.

Участки земли, предназначенные для возведения производственных объектов, на вторичном рынке отсутствуют, что определяется общим уровнем развития промышленности района и области. Действующие предприятия предпочитают не осваивать новые площадки, а оптимизировать использование уже имеющихся.

При реализации на торгах земельных участков для некоммерческих объектов (жилищного строительства, учебные корпуса, административные здания акционерных обществ и т.п.) методика определения рыночной оценки размера арендной платы за земельный участок в год представляется наиболее эффективной, т.к. позволяет в качестве платы за земли получать не единовременную выплату (как в случае продажи права на заключение договора аренды земельного участка), а арендную плату, рассчитанную на основании рыночного отчета, учитывающую стоимость продажи права на заключения договора аренды земельного участка и размер арендной платы, установленный на основании Постановления Правительства Саратовской области.

Объектом дипломной работы являются рыночные отношения, возникающие при реализации норм действующего законодательства, рассмотренные в теоретическом и практическом аспектах.

Предметом выступает проведение рыночной оценки размера арендной платы в год за земельный участок.

Цель и задачи исследования. Цель исследования состоит в осуществлении

комплексного изучения методов проведения рыночной оценки земельного участка, а также их практического применения.

Для достижения указанной цели были поставлены следующие взаимосвязанные задачи:

изучить содержание и методы проведения рыночной оценки объектов недвижимости;

проанализировать эффективность изученных методов в практическом аспекте;

Методологическая основа дипломной работы. Поставленные задачи дипломной работы были изучены решаются на основе комплекса общенаучных, частных и специальных методологических принципов познания социально-правовых явлений. Исходным методологическим способом исследования явился диалектический подход к научному познанию, позволяющий всесторонне изучить объект и предмет исследования. Так же в процессе исследования были использованы частнонаучные методы: формально-логический, исторический, сравнительно-правовой, технико-юридический, системно-структурный, лингвистический и метод логического анализа.

Нормативную базу исследования составили Федеральные законы Российской Федерации, постановления Правительства и иные нормативно-правовые акты Российской Федерации, регулирующие отношения, составляющие объект исследования.

Структура работы обусловлена целью и задачами исследования, а также необходимостью последовательного изложения материала, и включает в себя введение, три главы, заключение, список используемой литературы.

Глава 1. РАЗВИТИЕ РЫНКА ЗЕМЛИ В РОССИИ

Земля-это главное средство производства в сельском хозяйстве, а также пространство, на котором осуществляется экономическая и хозяйственная деятельность. Она играет незаменимую роль в жизни общества и является главной частью национального богатства.

Рынок есть способ взаимодействия продавцов и покупателей, основанный на спросе, предложении и цене. Под влиянием этих элементов рынка происходит сделка, которая удовлетворяет как покупателя, так и продавца, уравнивается спрос и предложение. Земельный рынок - часть рынка недвижимости, который предусматривает наличие частной собственности на землю и представляет собой экономические отношения, осуществляющие такие функции как: купля-продажа, аренда, залог, дарение и наследование земельных участков.

Своеобразие рынка земли заключается в том, что количество предлагаемой земли ограничено самой природой. В свою очередь спрос и цена на нее зависят от:

назначения земельных участков (сельскохозяйственные и несельскохозяйственные);

физических свойств земли;

спроса на жилье и на продукты питания;

местоположения (удаленность от города, наличие водоемов);

развития транспортных сетей;

коммунального обеспечения;

экологической безопасности;

платежеспособности покупателя в том или ином регионе.

Под влиянием этих факторов увеличивается или уменьшается спрос на земельные участки и регулируется рыночная цена на них.

Рассматривая вопрос о рынке земли, нельзя не отметить исторический опыт организации земельного рынка в России. До конца XIX столетия развитие земельного рынка тормозилось высокой концентрацией земельной собственности у небольшой группы владельцев. Помимо земель, находившихся в собственности у государства, крупными собственниками земли были монастыри и казачьи войска, сдававшие часть земли в аренду. Общинные земли, принадлежавшие крестьянам, не могли продаваться или подлежать залогоу. Активными участниками земельного рынка были помещики и другие владельцы частной собственности на землю, например, домовладельцы в городах и поселках, где земля рассматривалась как принадлежность строений. Отмена в 1861 году крепостного права предоставила крестьянам возможность выкупать у помещиков землю. В этом большую роль сыграли земельные банки. Они перестроили характер земельных отношений, переведя их из натуральных в товарно-денежные.

Под воздействием, главным образом, залоговых операций с землей, выпуска и продажи ипотечных облигаций (закладных листов) за 1863-1915 годы значительная часть земельных угодий перешла от дворянства к тем, кто непосредственно вел хозяйство на земле. Государственный крестьянско-земельный банк к 1905 году принял в залог 7,5 млн. десятин, а к 1915 году - 16,9 млн. десятин земли. До 1905 года он скупил 1 млн. десятин, а в 1906-1914 годах - около 6,4 млн. десятин, став мощным орудием столыпинской реформы, направленной на создание класса мелких земельных собственников. Всего к 1915 году всеми кредитными учреждениями России было выдано ссуд на 3,5 млрд. рублей. Под залог был принят 61 млн. десятин земли - 56% частных владений. За период с 1905 по 1915 годы цена 1 десятины земли выросла с 80 до 100 рублей. Ипотечные ценные бумаги - акции и облигации высоко котировались на биржах, по ним акционерные земельные банки выплачивали самые высокие дивиденды. За эти годы общее число домохозяйств,

оформивших землю в личную собственность, составило почти 2 млн., или примерно 22% всех владельцев общинной земли. Это не замедлило сказаться на эффективности сельского хозяйства.

После Октябрьской революции 1917 года частная собственность на землю была отменена. В Крестьянском наказе Учредительному собранию говорилось: "Право частной собственности на землю отменяется навсегда; земля не может быть ни продаваема, ни покупаема, ни сдаваема в аренду или в залог, ни каким-либо другим способом отчуждаема. Вся земля: государственная, удельная, кабинетная, монастырская, церковная, посессионная, майоратная, частновладельческая, общественная и крестьянская и т.д. отчуждается безвозмездно, обращается во всенародное достояние и переходит в пользование всех трудящихся на ней". Это привело к ликвидации земельного рынка. Земля перестала иметь цену и участвовать в ценообразовании продукции и услуг.

Экономическое переустройство в России, начавшееся в начале 90-х годов, было направлено на разгосударствление собственности на недвижимость, на формирование рыночных отношений в стране и на земельные преобразования. Одним из первых шагов реформирования экономики была приватизация, которая обеспечила переход к разнообразным формам собственности: государственной (федеральной и субъектов РФ); муниципальной (административных районов, городов, сельских населенных пунктов); частной (граждан и юридических лиц). Все это создает определенные условия для формирования земельного рынка, который на этапе переходного периода сложился из:

- предоставляемых в аренду земельных участков;
- продажи земли местными органами власти;
- обязательных платежей за землю предприятий и учреждений.

Земля постепенно становится товаром, приобретает потребительскую и рыночную стоимость, начинает участвовать в хозяйственном обороте.

В последнее время наблюдается спад на земельном рынке. Объем продаж муниципальных земель гражданам сокращается. Процесс приватизации земли стабилизируется, происходит насыщение первичного рынка и выравнивание спроса и предложения земель. Одной из причин спада можно отметить также сокращение вложений в землю с целью повышения плодородия для сельскохозяйственных угодий и строительства объектов недвижимости для земель несельскохозяйственного назначения. Не последнюю роль сыграло и несовершенство законодательства.

На современном рынке большая часть сделок относится к купле-продаже садовых и дачных участков, приобретению земли под застройку, выкупу ее организациями, дарению и наследованию. В связи с легализацией частной собственности на землю возникла новая категория землевладельцев - крестьянские хозяйства или фермеры, которые арендуют землю у местных органов власти или выкупают ее, активизируя рынок земли. Без аренды и залога земли невозможно стабильное развитие фермерских хозяйств. Учитывая исторический опыт организации рынка в России, такие земельные отношения могут успешно развиваться при создании ипотечных банков, которые оказали бы большое влияние на формирование частной собственности на землю и развитие рынка земли. Это способствовало бы изменению отношения к земле как к особой ценности, побуждая к эффективному использованию ее многообразных свойств и оздоровлению экономики страны в целом.

Глава 2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ

Оценка стоимости - это профессиональная услуга, основной целью которой является заключение о виде и величине оценочной стоимости объекта собственности (земельного участка) на конкретную дату (дату оценки) в соответствии с назначением оценки.

Стоимость - выраженная в деньгах ценность товара или величина затрат на его производство. Мнение об оценочной стоимости формируется, исходя из понимания полезности объекта оценки, с учетом позиций заинтересованных сторон (покупателя и про-1л), а также действующего на данном рынке соотношения спроса и предложения и других ценообразующих факторов, при условиях и ограничениях, присутствующих на дату оценки.

Результаты оценки отражаются в отчете об оценке стоимости - документе, юридически подтверждающем полученные результаты оценки.

2.1 Основные принципы рыночной оценки стоимости земли

Систематизация и анализ собранной по объекту оценки информации ведется, исходя из положений специальных оценочных принципов.

В основу принципов положена логика, правила и модели экономического поведения людей при формировании стоимости товара на свободном рынке.

При этом различают:

принципы, основанные на представлениях пользователя;

принципы, связанные с рыночной средой;

принципы, связанные с объектом собственности;

принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Принципы взаимосвязаны, универсальны и применимы ко всем видам

объектов; оценки. Их практическая направленность может меняться в зависимости от назначения оценки и характеристик исследуемого объекта.

Принципы, основанные на представлениях пользователя

Принцип полезности устанавливает способность собственности удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение определенного периода времени. Земля имеет стоимость тогда, когда она может быть полезной конкретному собственнику для реализации определенной экономической функции, например, для выращивания урожая. Она может быть полезной, поскольку кто-то готов платить арендную плату за временное владение ею, создает у собственника чувство гордости или удовлетворяет иную психологическую потребность.

Принцип замещения основан на допущении, что разумный покупатель не заплатит за данную собственность больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другую собственность с эквивалентной полезностью. Принцип замещения обнаруживается В) каждом из трех подходов к оценке стоимости:

Подход сравнения рыночных продаж. Когда существует альтернативный выбор аналогичных или похожих земельных участков, рыночная стоимость имеет тенденцию останавливаться на цене приобретения равно приемлемой замены, при условии, что не возникнет временных задержек при приобретении объектов, которые могут служить заменой.

Затратный подход. Никто из рационально мыслящих людей не заплатит за объект недвижимости больше той суммы, которую он может затратить на покупку земельного участка и строительства на нем здания с аналогичными параметрами и полезностью.

Доходный подход. Стоимость имеет тенденцию устанавливаться на уровне величины эффективного капиталовложения, необходимого для приобретения, без необоснованных задержек, сопоставимого, приносящего

доход, замещающего объекта недвижимости, который будет приносить равно желаемую величину чистого дохода.

Принцип ожидания - это установление текущей стоимости доходов или других выгод, которые могут быть получены от владения земельным участком в будущем. В основе принципа ожидания лежит теория изменения стоимости денег во времени.

Принципы, связанные с рыночной средой

Принцип зависимости выясняет, в какой степени стоимость объекта оценки подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов, находящихся в сфере его расположения (или действия). Качество месторасположения зависит от соответствия параметров участка принятому в данном месте типу землепользования и от его близости к экономическим центрам.

Принцип соответствия. Соответствие - степень, в которой потребительские свойства земельного участка: архитектурный стиль и уровни удобств и услуг, предлагаемых застройкой земли, отвечают потребностям и ожиданиям рынка. Проекты застройки земли должны соответствовать типу землепользования. Например, в районе коттеджной застройки дом без гаража будет не принят рынком, если все окружающие дома имеют гаражи. Такой же эффект будет, если в районе небольших старых домов возвести особняк с богатыми архитектурными украшениями. В обоих случаях стоимость несоответствующей стандартам рынка собственности будет меньше.

Принцип спроса и предложения. Взаимодействие между спросом и предложением определяет цены на рынке. Предложение - количество товаров, имеющихся в наличии по определенным ценам. Спрос - количество товаров, желаемых по определенным ценам. Цены на земельные участки растут при превышении спроса над предложением и снижаются при превышении предложения. Если рынок недвижимости насыщен участками и спрос на них

есть, рыночная стоимость объекта стабилизируется.

Спрос на землю включает в себя два основных элемента: сельскохозяйственный и несельскохозяйственный спрос.

Сельскохозяйственный спрос является производным от спроса на продовольствие. Он складывается из спроса на продукцию растениеводства, животноводства и т.д. Сельскохозяйственный спрос зависит, прежде всего, от уровня плодородия почв, возможности ее повышения, а также от местоположения земли - степени удаленности от центров потребления, продовольствия и сырья.

Несельскохозяйственный спрос нейтрален к уровню плодородия почв. Главное местоположение земельных участков (это особо важно в крупных городах). Несельскохозяйственный спрос складывается из спроса на землю для строительства жилья, объектов инфраструктуры, промышленного спроса, инфляционного спроса (вложение денежных средств в землю сохраняет их от обесценивания) и пр.

Принцип конкуренции. Прибыль как часть дохода, полученная при использовании недвижимого имущества, представляет собой денежный стимул и вознаграждение за предпринимательскую деятельность, порождает конкуренцию. Сверхприбыль ведет к разрушительной конкуренции.

Принцип изменения устанавливает, что стоимость собственности непрерывно изменяется во времени, поэтому оценка должна быть привязана к конкретной дате. Стоимость земельного участка определяется динамикой экономических, политических и демографических факторов: зонированием, ограничением ставок арендной платы, ставок процента, состояния транспортной системы и местными экономическими условиями. Поскольку предложение земли фиксировано, ее стоимость сильно зависит от колебания этих факторов.

Принципы, связанные с объектом собственности

Принцип сбалансированности устанавливает, что любому типу

землепользования Соответствует оптимальное сочетание различных факторов производства, при сочетании которых достигается максимальная стоимость земли (недозагруженность или перезагруженность приводит к уменьшению стоимости земли).

Принцип экономической величины заключается в определении оптимальной в количественном исчислении величины собственности, необходимой для получения максимальной прибыли в соответствии с рыночными условиями в данном регионе. На любом рынке существует оптимальное количество земли, необходимое для наиболее эффективного использования различных типов собственности. Хороший участок, который слишком мал или слишком велик, может потерять в стоимости. Например, отсутствие места для парковки машин может снизить стоимость большого универсального магазина, и наоборот, слишком большой земельный участок не принесет дополнительного дохода.

Принцип экономического разделения. Имущественные права на собственность следует разделять и соединять таким образом, чтобы стоимость собственности при этом увеличивалась. Разделение имущественных прав на землю может осуществляться двумя образом.

. Физическое разделение - это разделение прав на воздушные пространства, поверхность земли и на ее недра, разделение земельного массива на отдельные участки.

. Разделение по времени владения - это различные виды аренды, выкуп, пожизненное владение, будущие имущественные права и пр.

. Разделение совокупности имущественных прав на землю - права владения срочного или бессрочного пользования, распоряжения, пожизненного (наследуемого владения, права ограниченного использования).

. Разделение имущественных прав среди участников - совместная аренда, товарищество и др.

. Разделение по заложенным правам - судебные залоговые, участие в капитале и др.

Принцип вклада означает, что в результате инвестиций должен быть получен доход, остающийся после покрытия издержек. Применительно к рынку недвижимости принцип можно интерпретировать следующим образом: стоимость любого отдельного элемента недвижимости (фактора производства) зависит от величины его вклада в общую стоимость или размеров ее уменьшения при его отсутствии. Этот принцип имеет практическое применение при расчете уровня излишних или недостаточных улучшений либо неправильного размещения при анализе лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

Принцип остаточной продуктивности. Остаточная продуктивность измеряется как; чистый доход, отнесенный к земле, после того, как были оплачены затраты на труд, капитал и предпринимательство. Остаточная продуктивность возникает в результате того, что земля позволяет получать дополнительные доходы за счет максимума выручки от продаж, минимума издержек или удовлетворения особых потребностей. Соответственно, чем больше остаточная продуктивность, тем больше стоимость собственности. Так, продуктивность отдельных видов угодий неодинакова: более высокий доход на единицу плодородия дают земли плодово-ягодных насаждений, далее следуют пашня, залежь, сенокосы и пастбища, притом орошаемые угодья более ценны, чем неорошаемые.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

Наилучшее и наиболее эффективное использование - это наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, экономически эффективным и юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого участка будет максимальной. Этот принцип является синтезом

принципов всех групп, которые были рассмотрены ранее.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подобен анализу общего равновесия - это когда земля, труд, капитал и предпринимательская способность используются с целью максимального увеличения благосостояния потребителя то есть ресурсы используются в наиболее эффективном варианте.

2.2

Факторы, влияющие на стоимость земли

При оценке стоимости земельных ресурсов оценщик должен учитывать общие специальные данные, которые влияют на стоимость оцениваемого участка.

Рыночный спрос. Спрос обусловлен полезностью и доступностью, но ограничен платежеспособностью потенциальных потребителей. Чем ниже спрос и выше предложение, тем ниже стоимость оцениваемого участка.

Целевое назначение земли. Отвод земель сельскохозяйственного назначения на другие цели может сопровождаться повышением или снижением цен.

Характер предыдущего использования земельного участка.

Зона нахождения участка. В зависимости от зоны нахождения стоимость участка может изменяться за счет статуса города, развития социально-культурного потенциала, зон рекреационной ценности, численности населения, занятости, уровня цен и т.п.

Права на оцениваемое имущество. Оценщик должен проверять все важные, относящиеся к имуществу права, которые могут повлиять на стоимость, такие, как права на поверхность земли или подземные запасы, права проезда или прохода, сервитуты, права на минеральные ресурсы, обязательства по использованию общей ограды, права на использование общих стен и т.п.

Физические характеристики земельного участка:

площадь и форма (размеры участка, границы по дороге, улице или реке, ширина, глубина и любые преимущества или недостатки, вызванные физическими характеристиками);

земельные излишки (если излишки земли размещены таким образом, что невозможно использовать их в будущем, то это вряд ли окажет влияние на общую стоимость. Если эти излишки можно использовать сейчас или они

позволяют расширить существующие постройки, то это может существенно повысить оцениваемую стоимость);

топография (информация о горизонталях, уклонах, дренаже, состоянии почвы и физической годности земли).

Инженерное обустройство территории:

наличие систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, радиофикации;

наличие наружного освещения;

наличие удобных транспортных связей с зонами трудового тяготения, с культурными и общественными центрами.

Правовая обоснованность застройки. Правила зонирования, законы по охране окружающей среды, требования к планированию, требования на получение разрешений, строительные кодексы, жилищные кодексы, положения о разбивке земли на участки, различные виды налогов, нормативы энергопотребления, ограничения по затененности и др.

Местоположение:

престижность застройки, архитектурно-художественная и эстетическая выразительность застройки, развитая торговая сеть, сеть бытового обслуживания, культурных и зрелищных предприятий;

соседство (возможность целевого использования прилегающих участков для Стоянок, подъездных путей, коммерческого использования);

неудобства (размещение в жилой округе промышленных сооружений, шумных Шоссе, канализационных колодцев и линий высокого напряжения, пустующих домов и т.п.).

Значение коэффициента на местоположение (Км) для земель сельскохозяйственного назначения находят как среднеарифметическое значение поправочных коэффициентов к цене земельного участка (см. Приложение 1).

Окружающая среда. Необычная роза ветров, повышенная солнечная активность, уровень осадков и связанное с ним ограничение землепользования, повышенная опасность наводнения или затопления, землетрясения, оползней, а также повышенная пожароопасность.

Ресурсное качество участка. Емкость - сколько факторов может быть приложено к участку; эффективность - уровень прибыльности, обеспечивающий сочетание факторов в случае реализации различных проектов.

Глава 3. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки - сбор и аналитическое исследование данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения об оценочной стоимости объекта оценки.

Процесс оценки стоимости земельного участка состоит из следующих этапов:

подача заявки и конкретизация задачи по оценке;
заключение договора;
сбор и анализ информации;
расчет стоимости оцениваемого участка земли;
согласование результатов и заключение о величине оценочной стоимости;
оформление отчета о результатах оценки стоимости. Рассмотрим данные этапы.

.1 Подача заявки и конкретизация задачи по оценке

При возникновении потребности в проведении оценки стоимости земли заказчик или подает заявку в оценочную организацию или объявляет конкурс на выполнение оценки.

Заказчик - юридическое или физическое лицо, пользующееся услугой по оценке стоимости.

Оценочная организация - юридическое лицо, имеющее в своей структуре оценщиков стоимости и оформившее свою деятельность по оценке в соответствии с действующими законодательными актами.

Оценщик стоимости - физическое лицо, имеющее соответствующий уровень специальной подготовки, профессиональную компетентность и оформившее свою деятельность в установленном законодательством РФ

порядке.

Оценщик, заручившись согласием заказчика, конкретизирует задачу по оценке:

проверяет и подтверждает юридическое соответствие представленных по объекту оценки официальных документов: реквизиты организации-владельца, документы юридических прав владения, залоговых обязательств, прав на аренду;

идентифицирует назначение оценки интересам заказчика;

определяет вид стоимости;

согласовывает дату оценки;

идентифицирует объект оценки представленной документацией;

устанавливает подлежащие оценке имущественные права на недвижимость;

выявляет особые обстоятельства и ограничения.

Назначение оценки

Цель оценки - заключение о виде и величине стоимости объекта оценки в денежном эквиваленте (оценочной стоимости) на дату оценки в соответствии с ее назначением.

Назначение оценки ~ проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок с земельным участком. Назначение оценки - это цель заказчика.

Отметим наиболее характерные случаи, когда возникает потребность в оценке стоимости земельных участков:

купля-продажа, обмен земли;

передача земли в аренду;

оценка земли для целей освоения и развития (застройки, модернизации, реконструкции и т.д.);

оценка земли для целей потребления ее истощимых ресурсов (площадки

для сброса отходов и места захоронения);

инвестирование - долгосрочное вложение капитала в освоение земли, проекты, программы и т.д.;

ипотечное кредитование - оценка земли для использования ее в качестве обеспечения кредитных обязательств;

страхование - оценка факторов разрушающего воздействия с точки зрения их возможного влияния на снижение стоимости земли (пожар, подтопление территории, экологическое загрязнение);

налогообложение - расчет величин поимущественного налога по соответствующим методикам и нормативам;

конфискация - в этом случае и тот, у кого конфискуют, и тот, кто конфискует, должны получить реальные данные о стоимости земельного участка для ведения переговоров (или представления в суд, если переговоры были неудачны). Оценка земли при конфискации происходит, как правило, при условии ограниченного периода времени для продажи;

оценка бизнеса - оценка земельного участка, находящегося в составе имущественного комплекса;

акционирование - этот процесс следует рассматривать как продажу земельного участка (или его части) акционером;

слияние, разделение имущества, частью которого является оцениваемый земельный участок;

внесение земельного участка в уставный капитал вновь создаваемого или реорганизуемого предприятия;

внесение права пользования землей в уставный капитал предприятия;

другие цели, не противоречащие действующим законодательным и нормативным требованиям.

Определение вида стоимости

В зависимости от назначения оценки (предполагаемого характера

дальнейшего использования земельного участка) все виды стоимости делятся на две группы стоимость в пользовании;

стоимость в обмене.

Виды оценочных стоимостей для оценки земельных ресурсов

Стоимости в пользовании

Стоимости в обмене

база оценки

Потребительная (нормативная)

база оценки

Рыночная

Инвестиционная

Страховая

Рыночная стоимость

при существующем

использовании

Альтернативная рыночная

Ликвидационная

Стоимость в пользовании - это стоимость объекта недвижимости для конкретных 1 целей и/или для конкретного пользователя (группы пользователей) при существующем использовании.

Стоимость в пользовании не предполагает продажу земли на открытом и конкурентном рынке. Стоимость в пользовании применяется при оценках эффективности реконструкционных и мелиоративных программ без предполагаемой смены субъекта или субъектов прав на землю и сохранения неизменным дальнейшего (сельскохозяйственное или иное) использования земель. Также стоимость в пользовании применяется в случаях оценки вклада земельного участка в стоимость предприятия в целом, как имущественного комплекса, без учета его наиболее эффективного использования или величины

денежной суммы, которая могла бы быть получена от его полной или частичной продажи.

Виды стоимости в пользовании, употребляемые на практике:

потребительная стоимость (база оценки) - это стоимость объекта недвижимости, используемого для определенной цели. Потребительная стоимость земельного участка является индикатором эффективности его использования. По потребительной стоимости, в основном, оцениваются земли сельскохозяйственного назначения.

Потребительная стоимость - это термин оценочной деятельности.

Потребительная стоимость является базовой стоимостью для определения производных от нее видов стоимостей в пользовании (инвестиционной и страховой) и устанавливает для всеобщего и многократного использования основную концепцию данного вида стоимости и методику ее оценки. Инвестиционная и страховая стоимости имеют ряд отличительных признаков, не изменяющих основную концепцию потребительной стоимости, как базовой стоимости оценки;

инвестиционная стоимость - это стоимость земельного участка для конкретного инвестора (группы инвесторов). Инвестиционная стоимость в денежном выражении представляет собой наивысшую цену, которую может заплатить инвестор за капиталовложения, принимая во внимание ожидаемую от них доходность с точки зрения инвестиционных целей;

страховая стоимость - это стоимость земельного участка, определяемая положениями страхового контракта или полиса.

Стоимость в обмене - это стоимость, возможная к получению в условиях свободной продажи земельного участка на свободном, открытом и конкурентном рынке в условиях равновесия спроса и предложения. При этом предполагается возможность изменения существующего использования земельного участка на наиболее эффективное, в результате которого стоимость

объекта будет максимальной.

Стоимость в обмене отвечает условиям и целям налогообложения, ипотечного кредитования, компенсационных выплат, предложения стартовых цен на конкурсах и аукционах, а также вложения капитала при совершении сделок купли-продажи, заключения договоров аренды, пожизненного содержания, мены и внесения прав на землю в уставные фонды.

Виды стоимости в обмене:

рыночная стоимость (база оценки) - это расчетная денежная сумма, за которую земельный участок рассматриваемый как свободный от застройки и при наилучшем и наиболее эффективном использовании, должен переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга и при условии, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Рыночная стоимость является величиной именно расчетной, а не predetermined заранее, или реальной ценой продажи. Величина рыночной стоимости выражается одним цифровым значением.

По рыночной стоимости, в основном, оцениваются земли несельскохозяйственного назначения.

Рыночная стоимость является базовой стоимостью (базой оценки) для определения производных от нее видов стоимостей в обмене: рыночной стоимости при существующем использовании, альтернативной рыночной стоимости и ликвидационной стоимости;

рыночная стоимость при существующем использовании - это стоимость земли при дальнейшем ее функционировании в неизменном виде и предположении, что в таком виде она может быть продана на открытом рынке, при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости, независимо от того, является ли существующее

использование земли наиболее эффективным или нет. Рыночная стоимость земли при ее дальнейшем функционировании в неизменном виде, в основном, определяется при оценке земель сельскохозяйственного назначения;

альтернативная рыночная стоимость - это расчетная денежная сумма, за которую земельный участок после выполнения реконструкции улучшений, модернизации Или иных инноваций на дату окончания реализации инновационного проекта должен переходить из рук в руки между добровольным покупателем и добровольным продавцом при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости;

ликвидационная стоимость (стоимость при вынужденной продаже) - это расчетная денежная сумма, которая может быть получена при переходе земельного участка из рук в руки между добровольным покупателем и вынужденным продавцом в результате коммерческой сделки в сроки, слишком короткие для проведения адекватного маркетинга.

Взаимосвязь видов оценочной стоимости с назначением оценки приведена в таблице 1.

Таблица 1. Взаимосвязь видов оценочной стоимости с назначением оценки

| Вид оценочной стоимости Назначение оценки земли | Стоимости в пользовании | | | | Стоимости в обмене | | | |
|---|-----------------------------|-----------------------|----------------|-----------|-----------------------|---|-------------------------|----------------|
| | потребительная (базовая) | нормативная (цена) | инвестиционная | страховая | рыночная (базовая) | рыночная стоимость при существующем использовании | альтернативная рыночная | ликвидационная |
| Купля-продажа | | | | | x | x | X | |
| Обмен | | | | | X | x | | |
| Аренда | | | | | x | x | X | |
| Для целей освоения и развития | x | X | | | | | | |
| Для целей потребления ее | X | X | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---|--|---|---|---|---|--|---|
| истощимых ресурсов | | | | | | | | |
| Инвестирование | | | X | | | | | |
| Ипотечное кредитование | | | | | | | | X |
| Страхование | | | | x | | | | |
| Налогообложение | X | | | | | X | | |
| Конфискация | | | | | X | X | | |
| Оценка бизнеса | X | | | | X | X | | |
| Акционирование | | | | | X | x | | |
| Слияние, разделение имущества, частью которого она является | X | | | | X | X | | |
| Внесение земельного участка в уставный капитал предприятия | X | | | | x | | | |
| Внесение права пользования землей в уставный капитал | X | | | | X | | | |

Уникальные свойства земли как с теоретической, так и с практической точек зрения позволяют говорить о стоимости собственно земельного участка отдельно от стоимости, осуществленных на нем улучшений и оценивать вклад, который вносят эти улучшения или собственно земельный участок в общую стоимость объекта недвижимости.

К стоимости земельных участков не применимы понятия износа и амортизации в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение.

Согласование даты оценки

Дата оценки - дата, на которую действительна оценочная стоимость. Дата должна быть согласована с последним днем непосредственного осмотра объекта оценки исполнителем услуг по оценке.

Привязка стоимости к дате оценки вызвана тем, что она (стоимость) очень подвижна во времени. Например, изменение стоимости под влиянием инфляции, повышение или понижение деловой активности на рынке недвижимости данного региона и т.д.

В некоторых случаях возможно составление прогноза цены в ближайшем будущем, и задание интервала цен в рамках вероятностного распределения.

Идентификация объекта оценки представленной документацией

Идентификация - процедура, посредством которой устанавливается соответствие чего-либо чему-либо.

Идентификация оцениваемого участка земли означает, во-первых, уточнение наличия всех возможных улучшений на участке, во-вторых, проверку и приведение в соответствие с реальным состоянием основной исходной информации об объекте.

Оценщик обязан провести идентификацию, независимо от того, будут ли названы улучшения на участке в достаточно общем виде или оценщику будет сразу дана подробная опись объектов.

Установление подлежащих оценке имущественных прав на недвижимость

Оценка стоимости земли является оценкой объема прав на участок земли, способный приносить определенный доход в результате деятельности людей в процессе производства или определенный объем льгот (удобств) в процессе проживания на этом участке.

При установлении имущественных прав на оцениваемый земельный участок необходимо выяснить: кто является собственником, имеются ли пользователи (например, арендаторы или партнеры по договорам о совместной деятельности), не передано ли имущество в траст (т.е. доверительному собственнику), не обременено ли имущество залогом, нет ли в суде имущественных претензий со стороны других лиц и т.д. В этой связи конечной задачей оценки может быть определение стоимости не всего имущества, а только той его доли, которая интересует заказчика.

При постановке задачи оценщик должен установить, кто выступает в роли заказчика по оценке, кто оплачивает оценочные работы, кто дает исходную и промежуточную информацию и несет ответственность за ее достоверность,

кому должен быть представлен отчет об оценке, какая информация о результатах оценки не подлежит разглашению.

Грамотная юридическая экспертиза оцениваемых имущественных прав землевладельца позволяет обоснованно определить содержание этих прав и назначение оценки, вид стоимости земельного участка и варианты его наилучшего использования.

Выявление особых обстоятельств и ограничений

Для защиты прав оценщика и клиента важно также выявить особые обстоятельства и ограничивающие условия, которые повлияют на процесс анализа, на заключения, выводы и оценку.

Ограничения устанавливаются соответствующими органами власти (местного самоуправления) в соответствии с действующим законодательством. Возможные ограничения в пользовании земельным участком могут быть следующие:

- природного характера;

- санитарно-экологические и рекреационные;

- ограничения по тепло-, водо-, газо-, электроснабжению, средствам связи, канализации, связанные с мощностью существующих инженерных сетей и инфраструктуры при подключении к ним;

- расстояние от транспортных коммуникаций;

- иные ограничения, связанные со специфическими особенностями.

Работы по первоначальному обследованию объектов оценки представляются трудоемкими, но их результаты крайне важны для получения надежных выводов, при этом очень важно не упустить существенных деталей. По мере приобретения оценщиком соответствующего опыта процесс сбора данных постепенно становится менее сложной задачей. У оценщика вырабатываются рациональные приемы работы, он быстро определяет главные факторы от второстепенных, он не тратит много времени на мелочи. По

окончании сбора данных полученная информация может быть подвергнута дальнейшей систематизации.

Оценщики по роду своей деятельности являются профессиональными сборщиками информации. Они должны быть пытливыми наблюдателями и хорошими исследователями. Если данные собирались качественно и добросовестно, то они будут одинаково интерпретированы как новичком, так и опытным экспертом.

Подготовленные материалы оформляются в виде задания на выполнение оценки которое в общем случае включает:

сведения о субъектах оценки: исполнителях услуг по оценке, деятельность которых регулируется законодательными актами и нормативно-методическими документами по оценочной деятельности и потребителях их услуг (заказчиках);

цель оценки;

дату оценки;

краткое описание объекта оценки;

вид и форму отчета об оценке;

сроки выполнения оценки;

особые условия;

юридические адреса и подписи полномочных представителей сторон, скрепленные печатями.

Заключение договора

Исходные данные задания на выполнение оценки детализируются, определяется объем сбора необходимой информации, разрабатывается план проведения оценки с отражением основных этапов и сроков их выполнения, определяется трудоемкость выполнения работ по всем этапам оценки.

Результаты проведенных проработок являются основой для составления договора на выполнение оценки стоимости.

В общем случае договор должен содержать:

сведения о его участниках (субъектах оценки);
изложение предмета договора;
обязательства договаривающихся сторон;
условия осуществления договора;
способ оплаты за реализованную услугу;
формы ответственности субъектов оценки за невыполнение принятых обязательств;
условия расторжения или продления договора;
юридические адреса сторон;
подписи полномочных представителей договаривающихся сторон, скрепленные печатями.

.2 Сбор и анализ информации

На этапе сбора и анализа данных оценщик осуществляет сбор информации по двум направлениям: по объекту оценки и по рынку, на котором проводится продажа, систематизирует собранные данные и представляет их в удобной для работы форме.

Сбор и анализ информации по оцениваемым земельным участкам включает:

описание земельного участка, включая его местоположение и размеры, инженерно-геологические, гидрогеологические, топографические характеристики, а также описание улучшений земельного участка с сопутствующей инженерной инфраструктурой. Для земель загрязненных промышленными и радиоактивными отходами -земельный паспорт, в котором указано, когда произошло загрязнение, чем, какие работы выполнены по снижению загрязнения и повышению плодородия почв и т.п.;

учет того, будут ли оцененные интересы, физические сегменты или

частичное владение (участком земли, частью участка) по отдельности способствовать формированию стоимости в целом;

учет влияния на стоимость следующих факторов: существующих правил землепользования, вероятных изменений этих правил, тенденции изменения местных условий;

учет и анализ эффективности землепользования:

) при отводе земель под жилые дома эффективность может быть выражена социально-экономическими факторами (удобство связей, транспортные расходы, затраты

времени и т.п.), а для случаев размещения личных подсобных хозяйств - дополнительным доходом, получаемым за счет производства продукции;

) при отводе земель для промышленных объектов эффективность выражается эксплуатационными затратами по инженерному оборудованию производства и транспортными расходами на проезд от мест проживания работающих;

) при выделении земли под объекты обслуживания эффект получают за счет решения соответствующих социальных функций, характерных для данного предприятия, экономии непроизводственных затрат времени, сил и средств населения и исчисляют получаемой прибылью;

учет и анализ качества и количества потока доходов;

учет и анализ затрат;

сбор и анализ сравнительных данных по продажам аналогичных оцениваемому участкам земли, которые нужны для заключения о стоимости;

сбор и анализ стоимостных данных, доступных для определения новой цены улучшений, если таковые имеются;

установка границ соответствующего рынка или региона, анализ текущих условий спроса и предложения, сложившихся на рынке, а также будущего спроса и предложения;

выводы о среднерыночном периоде экспозиции земельных участков на открытом рынке, вероятном характере использования земельных участков, а также анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка;

сбор и анализ доступной рентной информации для оценки рыночной рентабельности оцениваемого земельного участка;

сбор сравнительной информации по операционным (эксплуатационным) издержкам, необходимой для подсчета операционных расходов для оцениваемой собственности; .

сбор доступной сравнительной информации, необходимой для расчета нормы капитализации и (или) нормы дисконтирования;

другие данные.

Для получения ценовой информации, подтверждающей рыночную стоимость оцениваемых объектов, можно использовать следующие документы и материалы:

данные комитетов по земельным ресурсам и землеустройству;

данные нормативных документов;

сведения о торгах на аукционах, опубликованные в средствах массовой информации и специальной литературе;

данные риэлтерских фирм;

архивные сведения оценочной организации о ранее проведенных оценках;

данные из отчетов об оценке других фирм;

информацию сети интернет.

Систематизация собранной информации производится, исходя из положений принципов оценки с учетом дальнейшего проведения расчетов стоимости на базе традиционных подходов оценки: затратного, сравнения рыночных продаж, доходного.

.3 Расчет стоимости оцениваемого участка земли

Определение стоимости земельного участка проводится по результатам сопоставления расчетных величин стоимости, для получения которых применяются специальные оценочные подходы. В основу этих подходов положены интересы и побуждения сторон, участвующих в сделке с землей и характер конъюнктуры конкретного рынка.

Основными подходами в оценке являются:

затратный, отражающий позиции наиболее вероятного (типичного) продавца;

доходный, отражающий позиции наиболее вероятного (типичного) покупателя! (инвестора);

сравнения рыночных продаж, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату оценки.

Выбор того или иного подхода осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся собранной информации. Оценочные подходы, как правило, взаимосвязаны и взаимодополняемы.

При наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов должны быть обоснованы в отчете по оценке.

Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка, он предполагает определение совокупной оценки стоимости участка его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным обустройством.

Затратный подход в оценке стоимости земельного участка исходит из того, что! инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку • возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в нормальный для строительства период.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстанови! тельной стоимости улучшений за вычетом их износа. Приведенная модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Затратный подход основан на учете затрат, связанных с улучшением земельных участков.

Сельскохозяйственные угодья по затратам оценивают с учетом капитальных вложений в мелиорацию, культуртехнические, противоэрозионные, гидротехнические и другие мероприятия по улучшению продуктивности земель (затраты должны быть адекватны дополнительному экономическому эффекту от проведенных улучшений земель).

При отводе земель под застройку наряду с оценкой плодородного слоя существенное значение имеют такие факторы как капитальные и эксплуатационные затраты:

) местоположение участка по отношению к источникам водо- и энергоснабжения, другим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры;

) инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и др. При оценке плодородного слоя, местоположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории;

) ранее присоединенный к земле труд - внесенные удобрения,

многолетние насаждения, постройки;

) социальные факторы ценности земли:

социально-экономические условия проживания, зависящие от биоклиматического потенциала земель и отражающиеся на расходах, обусловленных спецификой климата;

особенности почв, растительности, связанные с местными природно-климатическими условиями района, и выражающиеся в затратах на охрану здоровья людей;

территории с природно-климатическими условиями (рекреационные территории), имеющие большое социальное значение для укрепления здоровья, снижения заболеваемости и повышения производительности труда;

степень урбанизированности территорий, которая характеризуется удельной и плотностью городского населения и выражается в величине (сокращении) затрат на инженерную и социальную инфраструктуру строительства в данной местности в связи с особенностью территории;

экологические качества территорий (ландшафт, зеленые насаждения, рельеф, природное окружение, наличие водоемов, микроклимат), определяющие их архитектурно-художественную и эстетическую ценность, условия жизни и отдыха;

) санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного (бассейна и почв, уровень шума и др.).

Затратный подход приводит к объективным результатам, если возможно точно оценить величины восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и их износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Ограниченность затратного подхода заключается в том, что он зачастую не дает объективную оценку стоимости объектов недвижимости, возраст которых превышает 10 лет. Вместе с тем затратный подход является

единственным методом определения рыночной стоимости собственно земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.

Подход сравнения рыночных продаж

Подход сравнения рыночных продаж применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Данный подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Подход сравнения рыночных продаж заключается в:

сборе данных о реальных продажах, котировках, а также спросе и предложениях по объектам недвижимости, сходным с объектом оценки;

анализе продаж по единицам сравнения, в качестве которых могут выступать цены за участок, за единицу площади, длины участка вдоль дороги, плотности застройки, цены за урожайность определенной культуры на гектар и др.;

сравнении оцениваемого объекта и объектов-аналогов по отдельным элементам там: правам собственности, условиям финансирования и продажи, времени продажи, местоположению и физическим характеристикам объекта, характеру пользования и др.;

корректировке фактических цен продаж объектов-аналогов к оцениваемому объекту.

После корректировки цен их можно использовать для определения стоимости оцениваемого объекта или их группы.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

Данный подход дает неудовлетворительные результаты в условиях высоких темпов инфляции, а также при резких изменениях экономических условий.

Доходный подход

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Иными словами, стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который утверждает, что типичный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Доходный подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно точно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

При оценке земель сельскохозяйственного назначения доходный подход может! быть реализован когда рента исчисляется, исходя из рыночных цен продажи возделываемых сельскохозяйственных, наиболее эффективных с точки

зрения рынка, культур и затрат на их возделывание, технологически нормализованных и оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг.

Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др. Применение доходного подхода затруднено при высоком уровне инфляции и нестабильном финансовом рынке.

3.4 Согласование результатов и заключение о величине оценочной стоимости

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных стоимостных величин. В связи с этим проводится согласование результатов и установление окончательной (итоговой) величины оценочной стоимости.

Процесс согласования - не результат механического усреднения стоимостей, рассчитанных с использованием трех подходов, а вероятностная величина, находящаяся в пределах диапазона между максимальной и минимальной расчетными стоимостями.

Заключительное мнение о величине оценочной стоимости формируется в процессе определенных логических заключений, в ходе которых проводятся повторная проверка и анализ основных ценообразующих факторов, проверяется точность проведения расчетов, логичность и разумность принятых допущений и влияние действующих ограничений.

3.5 Оформление отчета о результатах рыночной оценки размера арендной платы за земельный участок

Отчет об оценке стоимости - документ, который содержит мнение исполнителя услуги о стоимости объекта оценки в соответствии с назначением и, в зависимости от условий договора, систематизированные материалы по обоснованию этого мнения.

Содержание отчета должно представлять профессиональный незаинтересованный анализ информации об объекте оценки, мнения, заключения и расчеты, основанные на достоверных ценообразующих факторах открытого рынка, влияющих на величину оценочной стоимости.

Материалы отчета не должны допускать неоднозначной трактовки мнения

исполнителя об оценочной стоимости и вводить в заблуждение пользователя.

Ответственность за достоверность данных, содержащихся в отчете, несет организация-исполнитель.

Исполнитель услуги вправе требовать от заказчика подписания двустороннего акта о передаче отчета или иной расписки в его получении.

Копия отчета должна храниться у исполнителя услуги не менее трех лет с даты передачи оригинала заказчику.

Отчет об оценке земельного участка может быть трех видов:

полный отчет об оценке стоимости;

отчет об оценке стоимости (краткий);

экспертное заключение о стоимости.

Вид отчета может быть и иным, если это определено условиями задания на оценку.

Полный отчет об оценке стоимости

Полный отчет рекомендуется оформлять при обязательной (регламентированной) оценке собственности (собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований).

Полный отчет состоит из двух частей: официальных данных и пояснительной записки.

Структурными элементами официальной части являются:

. Титульный лист

Титульный лист служит источником информации, необходимой для обработки поиска документа. На титульном листе приводятся следующие сведения:

вид отчета

наименование работы

шифр, идентифицирующий отчет

основание для выполнения оценки

наименование организации-исполнителя

наименование организации-заказчика

дата и место составления отчета.

. Содержание

Содержание включает наименование всех разделов, подразделов (если они имеют наименование) с указанием номеров страниц, с которых начинаются эти элементы.

. Сопроводительное письмо

Сопроводительное письмо предназначено для оперативного ознакомления с результатами оценки. Письмо адресуется заказчику (руководителю юридического лица или физическому лицу) и должно содержать краткое описание цели оценки, состава проделанной работы, определение вида и результирующей величины стоимости оцениваемой собственности. Особо в письме акцентируются ограничивающие условия, сопутствующие оценке.

Письмо носит характер официального документа и подписывается руководителем оценочной организации (или индивидуальным предпринимателем) и заверяется печатью.

. Задание на оценку

Задание на оценку отражает потребность собственника в разрешении определенной задачи (назначение оценки), которая является основой при формулировании цели оценки.

Задание служит разрешительным документом начала процесса оценки и является неотъемлемой частью договора на оценку.

. Сводная ведомость результатов оценки

Оформляется при оценке имущественных комплексов с целью оперативного ознакомления оценщика с результатами оценки по каждому объекту (земельный участок, здания, сооружения, другие улучшения), входящему в состав комплекса.

. Список исполнителей

В список исполнителей должны быть включены фамилии и инициалы, квалификационная должность, номер сертификата соответствия, подписи, даты как исполнителей, так и соисполнителей, принимавших участие в оценке.

. Заявление о соответствии этическим нормам оценки

Данный раздел должен содержать заявление исполнителей о соблюдении профессиональных этических норм.

Структурными элементами пояснительной части являются:

. Идентификация цели оценки

В этом разделе обосновываются, исходя из назначения оценки, принятая база оценки и вид определяемой оценочной стоимости, дается их определение и ограничительные рамки их использования при практическом применении результатов оценки.

. Верификация прав собственности

Раздел "Верификация прав собственности" должен содержать данные, отражающие юридическое право на владение, использование и распоряжение объектом оценки, а также обременения, ограничения, сервитуты, интересы третьих лиц.

. Нормативные документы

Содержание раздела включает перечень законодательных актов Российской Федерации, государственных стандартов и стандартов Системы добровольной сертификации услуг по оценке стоимости объектов гражданских прав; норм, правил и других документов, которые в соответствии с законами Российской Федерации устанавливают обязательные требования при оказании услуг по оценке стоимости.

. Данные объекта (объектов) оценки. Для объектов недвижимости:

описание земельного участка, его местонахождение (адрес), размеры, инженерно-геологические, гидрологические и другие характеристики;

описание зданий, сооружений, включая объемно-планировочные и конструктивные характеристики, возраст, состояние и др. необходимые параметры, в том числе параметры инженерного оборудования.

. Анализ экономической ситуации

Анализ экономической ситуации должен включать сведения о ситуации в стране и регионе, оказывающей влияние на стоимость оцениваемого участка.

. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется:

для участка земли как свободного;

для участка земли с имеющимися улучшениями.

. Обоснование методов оценки и выполнение расчетов

В разделе приводится обоснование используемых методов оценки в рамках каждого из трех традиционных подходов и выполняются в соответствии с ними расчеты оценочной стоимости, исходя из наличия собранной информации.

. Допущения и ограничивающие условия

Этот раздел должен содержать сведения о гипотетических выкладках оценщика, повлиявших на результаты оценки и раскрыть условия, приведшие к снижению или увеличению величины оценочной стоимости.

. Согласование результатов и заключение об оценочной стоимости

В этом разделе на основании выполненного анализа по сопоставлению расчетных значений стоимости обосновывается окончательное заключение о величине оценочной стоимости объекта.

. Список использованных источников

Список должен содержать сведения, использованные при составлении отчета.

Отчет об оценке стоимости (краткий)

Отчет об оценке стоимости (краткий) оформляется при выполнении независимой оценки, когда результат оценки может быть востребован по законодательству или уполномоченным контрольным органом.

Структурными элементами отчета об оценке являются:

титульный лист;

содержание (при необходимости);

сопроводительное письмо;

задание на оценку;

сводная ведомость результатов оценки по группам однородных видов объектов (для имущественных комплексов);

список исполнителей;

заявление о соответствии этическим нормам оценки;

приложения.

Экспертное заключение о стоимости

Экспертное заключение о стоимости предоставляют как результат проведенной оценочной экспертизы объекта, направленной на формирование (предварительного) мнения по решению задачи (коммерческой или иной), касающейся этого объекта.

Форма и содержание экспертного заключения не регламентируются. Оно может быть, в зависимости от желания заказчика, как в письменном (отчет об оценке, письмо- уведомление), так и в устном виде.

Независимо от обстоятельств, которые определяют вид отчета, оценщик должен:

провести работы по оценке в полном объеме;

собрать и проанализировать все материалы и необходимые данные;

хранить все рабочие записи в своей рабочей картотеке (архиве).

Практическое применение методологических основ, изложенных выше рассмотрим на конкретном примере.

Пример

. Основные факты и выводы

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

| | |
|---------------------|--|
| Объект оценки | Земельный участок площадью 3400 м2 |
| Адрес | РФ, Саратовская область, г. Балашов, ул. Ленина, д. 38 |
| Собственник объекта | Балашовский муниципальный район |

1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| | |
|----------------------|----------------|
| Затратный подход | 80 865 рублей |
| Доходный подход | 167 672 рублей |
| Сравнительный подход | 387 381 рубля |

1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночный размер арендной платы за земельный участок, расположенного по адресу:

РФ, Саратовская область, г. Балашов, ул. Ленина, д. 38, на 15 апреля 2008 г. округленно составляет:

601 рубль в год

Сто шестьдесят три тысячи шестьсот один рубль в год

2. Задание на оценку

| | |
|---|---|
| Основание для проведения оценки | Договор № 20-О/06 от 19.03.2008 г. |
| Объект оценки | Земельный участок площадью 3400 м2 |
| Собственник объекта | Балашовский муниципальный район |
| Реквизиты собственника объекта оценки | г. Балашов, ул. Советская, №178, п/с 40603810900002000079 г. Балашов РКЦ, ИНН 6440004712/644001001, БИК 046343000 |
| Цели и задачи проведения оценки | Определение рыночной арендной платы |
| Имущественные права на объект оценки | Полное право собственности |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Определение рыночной арендной плате за земельный участок для заключения договора аренды |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная стоимость |
| Дата оценки | 15.04.2008 г. |
| Срок проведения оценки | 15.04.2008 г. |
| Дата составления отчета | 15.04.2008 г. |

2.1 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее - «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее - «Отчёт»), является полномочным представителем Балашовского отделения Саратовского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

. В процессе подготовки Отчета Оценщик должен исходить из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо

в случае их последующего обнаружения.

. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

3. Сведения о заказчике оценки и об Оценщике

3.1 Сведения о заказчике

| | |
|---|---|
| Фамилия, имя, отчество | Комитет по управлению муниципальным имуществом в лице Миронченко Сергея Станиславовича действующего на основании доверенности № 1375 от 1 марта 2007 г. |
| Серия и номер документа, удостоверяющего личность | Паспорт 63 04 № 475815 |
| Дата выдачи | 27.08.2004 г. |
| Орган, выдающий документ | УВД г. Балашова и Балашовского района Саратовской области |

3.2 Сведения об Оценщике

| | |
|---|---|
| Фамилия, имя, отчество | Коваленко Игорь Вячеславович |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков | Член СРО ООО "РОО", включён в реестр Оценщиков 17 января 2008 г. за регистрационным № 02902 |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом НОУ «Московской финансово-промышленной академии (МФПА)» о профессиональной переподготовке «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 983990 от 28 сентября 2007 г., сертификат «Оценка недвижимости» (№ 6115 от 15 апреля 2007 г.), сертификат «Оценка земли» (№ 6116 от 15 апреля 2007 г.), сертификат «Оценка стоимости автотранспортных средств. Определение стоимости ремонта (восстановления) и ущерба от повреждения автотранспортных средств в результате ДТП» (№ 6117 от 30 июля 2007 г.) |
| Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика | Страховой полис обязательного страхования ответственности Оценщика № 19/07 - 076958 - 56 от 02.11.2007 г., ЗАО САК "Информстрах", срок действия до 14.11.2008 г. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | 1 год |

3.3 Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

| | |
|--|---|
| Организационно-правовая форма: | Государственное учреждение |
| Полное наименование: | Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро технической инвентаризации"» Саратовский филиал Балашовское отделение ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): | 1027739346502 |
| Дата присвоения ОГРН: | 9 октября 2002 года |
| Адрес местонахождения: | РФ, Саратовская область, г. Балашов, ул. Ленина, д. 118, 412315 тел.: (84545) 4-23-99, факс (84545) 4-12-79 |

3.4 Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

4. Допущения и ограничивающие условия

. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее - «Оценщик») и подготовивший данный Отчёт (далее - «Отчёт»), является полномочным представителем Балашовского отделения Саратовского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за

последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

. Настоящий отчёт достоверен только в полном объёме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям. Для целей анализа информация, полученная из различных источников, считается достоверной. Однако в текущей рыночной ситуации Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, и допускает вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам. Кроме того, в современной обстановке не все источники информации разрешают Оценщику делать на них открытую ссылку.

В соответствии со стандартами профессиональной практики Оценщик не обязан приводить в отчёте иллюстративный материал (тех. документация, чертежи и т.п.). Весь иллюстративный материал, включенный в данный отчет, используется лишь для лучшего представления об объекте оценки и является вспомогательным.

Авторские права на отчёт принадлежат Оценщику. Копирование и распространение отчёта без согласования с автором является нарушением Закона об авторских правах.

Выводы о величине рыночной стоимости действительны только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменения рыночной ситуации или состояния объекта, которые могут наступить после даты оценки и повлиять на рыночную стоимость объекта.

Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика о величине рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном конкурентном рынке по цене, равной полученному значению рыночной стоимости.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении оценки в рамках настоящего Отчёта Оценщик применял и использовал федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3) утверждённые Приказами Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007 г., № 255 от 20.07.2007 г., № 254 от 20.07.2007 г. соответственно.

5.1 Обоснование использования стандартов оценки

В настоящем отчете применялись федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3), как "обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности". Все прочие Правила и Стандарты, указанные выше, используются в части, не противоречащей стандартам, обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

5.2 Термины и определения

Объекты оценки - "объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте" (ФСО N 1).

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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, то есть когда:

-одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в

своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

-цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей - либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (ФСО-2).

Риск ликвидности - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае - объект жилой недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Подход к оценке: представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. (ФСО - 1).

Ликвидационная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчуждён в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Методом оценки - является последовательность процедур, позволяющая

на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. (ФСО-1).

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

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.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. (ФСО-1).

6. Перечень документов и иных сведений, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1) Свидетельство на право собственности на землю серия РФ-XXIX № 0989262, выдано комитетом по земельным ресурсам и землеустройству г. Балашова и Балашовского района Саратовской области от 10.06.1998 г.

2) Распоряжение № 1595-р, от 23.08.2007 г.

) Кадастровый план земельного участка № 41/07-2617 от 28.08.2007 г.

) Свидетельство о государственной регистрации права серия 64 АБ № 694883, дата выдачи 14 сентября 2007 г., выданное Балашовским филиалом Учреждения Юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Саратовской области.

Все документы предоставлены в виде копий.

7. Описание объекта оценки

7.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

| Характеристика местоположения участка | |
|--|--|
| Субъект РФ | Саратовская область |
| Административный район | г. Балашов |
| Местоположение (адрес) | РФ, Саратовская область, г. Балашов, ул. Ленина, д. 38 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Целевое назначение | Для строительства учебного корпуса |
| Рельеф участка, форма | Ровный, прямоугольной формы |
| Улучшения земельного участка | Отсутствуют |
| Площадь участка, м2 | 3400,00 |
| Кадастровый номер | 64:41:41 02 28:0032 |
| Кадастровая стоимость | Заказчиком не предоставлена |
| Коммуникации | Отсутствуют |
| Имущественные права и ограничения | |
| Ограничения (обременения) недвижимости: имеющиеся или зарегистрированные | Ограничений и обременений не зарегистрировано |
| Субъект права собственности на землю | Муниципальная собственность |
| Вид прав на землю | Муниципальная собственность |
| Ограничения (обременения) ЗУ: имеющиеся или зарегистрированные | Данных нет |

2. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

| Показатель | Описание показателя |
|---|---|
| Название населенного пункта | Саратовская область, г. Балашов |
| Район | «Центр» |
| Расстояние от объекта до автобусной остановки | Около 100 м. |
| Удаленность (км) от объектов, влияющих на экологию (фабрика, завод, иное) | Нет |
| Особые природные объекты, удаленные от объекта на расстояние не более 5 км (озеро, водохранилище, лес, река) | Нет |
| Инфраструктура и развлекательные объекты, удаленные от объекта на расстояние не более 5 км (магазины, спорткомплекс, поликлиника, рестораны, кафе, теннисный корт и т.д.) | Магазины, школа, школа искусств, рынок, детский сад, кафе, отделение Сбербанка, больница, и т. д. |

8. Анализ рынка земельных участков в г. Балашове

Рынок земельных участков в г. Балашове и Балашовском районе находится в стадии формирования. Основным игроком на рынке является Администрация муниципального образования, реализующая земельные участки для различных целей на торгах. На рынке в настоящий момент имеются (и их количество постепенно растет) предложения по продаже земельных участков, однако их количество сравнительно невелико. В основном к продаже предлагаются земельные участки общей площадью до 1000 м², предназначенные для индивидуального жилищного строительства. Цены на подобные участки составляют от 400-450 руб/м² в центральных районах г. Балашова до 50-70 руб/м² на окраинах города.

Участки для строительства торговых помещений на вторичном рынке практически отсутствуют; поскольку из-за достаточного количества предложений на данном сегменте рынка недвижимости строительство новых помещений ведется недостаточно активно.

Участки земли, предназначенные для возведения производственных объектов, на вторичном рынке отсутствуют, что определяется общим уровнем развития промышленности района и области. Действующие предприятия предпочитают не осваивать новые площадки, а оптимизировать использование уже имеющихся.

Рынок аренды земельных участков находится в развивающемся состоянии. Основным арендодателем по-прежнему является Администрация Балашовского муниципального района.

9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

9.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

. Выезд Оценщика на место, фотосъёмка и осмотр объекта оценки и его окрестностей;

. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;

. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;

. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;

. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

. Составление и написание Отчета об оценке.

.2 Определение рыночной арендной платы доходным подходом

Доходный подход к оценке земельных участков позволяет получить оценку стоимости земельного участка исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов, и применим только к земельным участкам, приносящим доход. Доходный подход включает в себя три метода:

) прямая капитализация дохода;

) метод предполагаемого использования (дисконтирования денежных потоков);

) техника остатка дохода для земли.

Для оцениваемого объекта более всего подходит первый метод - прямой капитализации земельной арендной платы, которая, как регулярный поток доходов, может переводиться в стоимость с помощью ставки капитализации.

Метод капитализации арендной платы особенно удобен, когда земельные участки сдаются в долгосрочную аренду отдельно от зданий и сооружений.

Обычно этот метод применяют для определения рыночной стоимости земельного участка - по известной или принятой арендной плате. Но если рыночная стоимость участка уже известна или ее можно определить иным путем, то метод будет пригоден и для обратной задачи - определения рыночной земельной арендной платы:

$$A = C_{рын} \times K_{кап}$$

где $C_{рын}$ - рыночная стоимость земельного участка;

$K_{кап}$ - ставка капитализации.

9.2.1 Расчет рыночной арендной платы доходным подходом

С учетом объема доступных данных по рынку земельных участков в г. Балашове и Балашовском районе, оценщик принял решение произвести оценку стоимости земельного участка с использованием метода предполагаемого использования. Метод применяют для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

При данном методе в следующей последовательности определяют:

- сумму и временную структуру расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затраты на создание существующих и

(или) прогнозируемых улучшений земельного участка или на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- величину и временную структуру доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- сумму и временную структуру операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

- ставку дисконтирования, соответствующего уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

- стоимость земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с его использованием.

При этом под дисконтированием понимают процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для этого используют ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций. Источником дохода 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. При расчете доходов следует учитывать доход от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Расчет стоимости земельного участка произведен в Приложении 2 к настоящему отчету, рыночная стоимость рассматриваемого участка составила 975 403,36 рублей.

Определение ставки капитализации. В оценочной практике коэффициент капитализации для объектов недвижимости рассчитывается следующим методами:

- метод рыночной экстракции;
- метод с учетом возмещения капитальных затрат;
- метод связанных инвестиций.

Анализ информационного наполнения рынка земельных участков показывает, что получение требуемых данных для сопоставимых объектов вызывает некоторые трудности т.к. полного описания объектов, как потенциальные продавцы, так и вероятные покупатели, как правило, не предоставляют и для реализации данного метода необходимо проводить соответствующие корректировки к выбранным объектам на существующие отличия.

Метод связанных инвестиций вложений пришел с фондового рынка, где он применяется для определения ставки альтернативой доходности на вложения в акционерный капитал компаний. Применение данного метода при оценке недвижимости сопряжено со значительными ограничениями. Поэтому в данном отчете расчет ставки капитализации произведен методом возмещения капитальных затрат.

Определение ставки капитализации для земельного участка произведено в Приложении 2 к настоящему отчету. Значение ставки составило 17,19%.

Определение годовой арендной платы. С учетом произведенных выше расчетов рыночной стоимости земельного участка и коэффициента капитализации для земли, получим значение годовой арендной платы за рассматриваемый участок:

$$A = S_{\text{рын}} \times K_{\text{кап}} = 975\,403,36 \times 17,19\% = 167\,671,84 \text{ рублей}$$

Итак, плата за заключение договора аренды за земельный участок, расположенный по адресу: РФ, Саратовская область, г. Балашов, ул. Ленина, д. 38 (кадастровый номер 64:41:41 02 28:0032), определенная доходным подходом, на 15 апреля 2008 г. составляет с допустимым округлением:

672 рубля в год

Сто шестьдесят семь тысяч шестьсот семьдесят два рубля

.3 Определение рыночной арендной платы затратным подходом

Затратный подход при оценке земельного участка, а следовательно, и при оценке аренды земельного участка, основан на том, что владелец земельного участка не согласится продать его или отдать в аренду по цене ниже текущей стоимости суммы своих затрат, вложенных в создание улучшений, тем более если передается право пользования, а обязанности по воспроизводству улучшений городских земель остаются за владельцем земли.

Затратный подход включает в себя четыре метода :

-) выделения или изъятия (с элементами сравнительного подхода);
-) определения затрат на освоение или метод разбивки на участки;
-) по затратам на инфраструктуру;
-) по условиям типовых инвестиционных контрактов.

В рамках данного отчета применен метод по затратам на инфраструктуру. По остальным либо нет никаких исходных данных из-за их неприменения в регионе (методы 2 и 4), либо они пригодны лишь для застроенных участков (метод 1).

С экономической точки зрения структура всякого арендного платежа за сдаваемое в аренду имущество состоит из двух частей: возвратной и доходной, или по другой терминологии - затратной и рентной:

$$A = A_{\text{возв}} + A_{\text{дох}},$$

где Авозв - возврат капитала, в данном случае - амортизируемой части имущества (инженерной инфраструктуры), стоимость которой определяется затратным подходом, как восстановительная или стоимость замещения;

Адох - доход на капитал (капиталом в данном случае будет являться денежное выражение рыночной стоимости имущества, сдаваемого в аренду, т.е. земли с улучшениями; под улучшениями городской земли следует здесь в первую очередь понимать всю инфраструктуру города с его инженерными и транспортными сооружениями и проложенными коммуникациями, необходимыми для функционирования зданий и строений, которые находятся или могут появиться на участке).

Первая (возвратная или затратная) часть арендного платежа призвана давать средства для поддержания в жизнеспособном состоянии и воспроизводстве или замещении сдаваемого в аренду имущества, а для земельного участка - амортизируемой его части, т.е. инженерной инфраструктуры (затраты на магистральные сети и головные сооружения систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, освещения, улично-дорожную сеть и др.).

Размер возвратной части арендного платежа должен зависеть от восстановительной стоимости имущества и быть достаточным для покрытия издержек собственника на восстановление амортизируемой (истощаемой) части имущества в конце срока его экономической жизни. В простейшем случае (возврат капитала по методу Ринга) он равен частному от деления восстановительной (затратной) стоимости амортизируемой части имущества на срок его экономической жизни:

$$\text{Авозв} = \text{Срын.затр}/N$$

Размер второй (доходной или рентной) части арендного платежа, который выплачивает арендатор собственнику за пользование его имуществом, прямо пропорционален стоимости имущества и равен произведению его рыночной затратной стоимости на некоторую норму дохода (аналог банковской процентной ставки):

$$\text{Адох} = \text{Срын.затр} \cdot \delta.$$

9.3.1 Расчет рыночной арендной платы затратным подходом

Определение рыночной затратной стоимости инженерной инфраструктуры. При определении рыночной арендной ставки методом затрат на инфраструктуру следует допустить, что рыночная стоимость городского земельного участка, определяемая затратным подходом, равна рыночной затратной стоимости инженерной инфраструктуры.

В общем случае рыночная затратная стоимость инженерного обеспечения городской земли должна определяться оценкой стоимости восстановления или замещения всей инженерной инфраструктуры города, находящейся на его балансе. В этом случае базовое ее значение рассчитывается путем деления общей стоимости на площадь поселения и затем дифференцируется по зонам градостроительной ценности.

Альтернативный метод предполагает в качестве восстановительной стоимости инженерного обеспечения для тех регионов и поселений, где нет никаких данных, брать стоимость, равную 10...15% от восстановительной (балансовой) стоимости всех зданий, строений и сооружений, находящихся на территории поселения или, если и этого нет, то 8...12% от стоимости планируемого нового строительства на данном участке.

Тогда рыночная затратная стоимость инженерного обеспечения составит:

$$\text{Срын.затр} = 0,12 \cdot \text{Снов} = 0,12 \cdot \text{Снс}$$

Таким образом, вместо общей стоимости зданий и строений поселения можно взять стоимость нового строительства, планируемого на данном земельном участке.

В соответствии с целевым назначением оцениваемого участка, на нем планируется возведение здания учебного корпуса. Расчет гипотетических улучшений, с учетом количественных характеристик участка, производился оценщиком с использованием сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), сборник №32 «Здания учебных заведений, детских садов и яслей» и данных межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ № 59 за 2007 год. Аналог был выбран исходя из физических характеристик рассматриваемого участка с учетом требований СНиП и типичной застройки подобного типа в г. Балашове. Описание аналога и расчет его сметной стоимости приведены в Приложении 1. С учетом произведенных расчетов, сметная стоимость нового строительства Снс составила в ценах апреля 2008 г. 6 738 785,67 рубля.

Тогда стоимость инженерного обеспечения, необходимого для возведения улучшений, составит:

$$\text{Срын.затр} = 0,12 \cdot \text{СПВС} = 0,12 \times 6\,738\,785,67 = 808\,654,28 \text{ рублей}$$

Определение срока экономической жизни инженерной инфраструктуры N. Экономическая жизнь любого объекта недвижимости определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход, т.е. экономически

целесообразно вносить затраты для поддержания его в работоспособном состоянии. Для различных конструктивных составляющих инженерного обеспечения срок их экономической жизни колеблется от 5 до 40 лет. В среднем, с учетом весового вклада различных типов коммуникаций, характерных для данного вида недвижимости, срок экономической жизни гипотетической инженерной инфраструктуры в рамках данного отчета принимается равной 10 годам.

Определение доходной части арендного платежа. Доходная (рентная) часть арендного платежа, который выплачивает арендатор собственнику за пользование его имуществом, прямо пропорциональна стоимости имущества, т.е. стоимости существующей инженерной инфраструктуры. Однако на дату оценки на оцениваемом участке подобной инфраструктуры нет, и ее возведение предполагается в рамках строительства учебного корпуса силами арендатора. Таким образом, на дату оценки Срын.затр существующей инфраструктуры равна 0. Тогда Адох также может быть принята равной 0.

Определение рыночной арендной ставки затратным подходом. С учетом вышесказанного, выражение для определения рыночной арендной ставки затратным подходом принимает следующий вид:

$$A = A_{\text{возв}} + A_{\text{дох}} = \text{Срын.затр}/N + 0 = 808\ 654,28/10 = 80\ 865,28 \text{ рублей/год}$$

Итак, рыночная арендная ставка за земельный участок, расположенный по адресу: РФ, Саратовская область, г. Балашов, ул. Ленина, д. 38 (кадастровый номер 64:41:41 02 28:0032), определенная затратным подходом, на 15 апреля 2008 г. составляет с допустимым округлением:

865 рублей в год

Восемьдесят тысяч восемьсот шестьдесят пять рублей в год

9.4 Определение рыночной арендной платы сравнительным подходом

Из двух частей арендного платежа ($A=A_{\text{возв}}+A_{\text{дох}}$), т.е. возвратной, компенсирующей затраты на поддержание и развитие городской инфраструктуры, и доходной, вторая его часть или доход на городскую землю как на капитал, «в существенной степени зависит от деловой активности местности, где находится объект аренды, от местоположения объекта в данной местности, от использования объекта и других ценообразующих факторов», и при низком уровне доходов региона (особенно это характерно для провинциальных городков и поселков) или из-за невыгодности месторасположения (окраины больших городов, например) доход от использования земли может и отсутствовать.

Тогда арендный платеж будет равен только возвратной его части. При этом собственник земли, не получая доход на свой капитал, не теряет само имущество (инженерную инфраструктуру), поддерживая его в нормальном эксплуатационном состоянии и используя арендную плату для восстановления старого либо создания нового арендопригодного имущества.

Таким образом, размер арендного платежа, который равен возвратной (или затратной) его части, является минимально возможным арендным платежом для собственника:

$$A_{\text{мин}} = A_{\text{возв}}$$

Если размер арендного платежа меньше этой границы, сдавать землю в аренду для городских властей просто невыгодно, лучше ее продать получить затем налоги.

На этом предположении и основан метод, который по содержанию можно отнести в равной степени и к затратному, и к доходному подходам. Но исходя

из того, что суть его заключается в сравнении двух альтернативных способов получения землевладельцем выгоды от своего права собственности на земельный участок (продать участок и получать затем налоги - либо сдать участок в долговременную аренду с регулярным получением арендной платы), его относят к сравнительному подходу.

Данный метод можно применять только в случаях, когда земельный участок является государственной или муниципальной собственностью. Альтернативные доходы - с одной стороны, от минимальной аренды, а с другой, им эквивалентные, от продажи с последующими земельными налогами - необходимо рассчитать во времени с горизонтом долгосрочной аренды в 10 лет (срок экономической жизни инженерной инфраструктуры), дисконтируя все платы к текущей стоимости на дату оценки. При этом все будущие платы за землю, как налоговые, так и арендные, считаются неизменными и регулярными на протяжении всего срока, т.е. аннуитетными. Тогда все вышесказанное можно выразить формулой:

$$A_{\text{мин}} \times a_n(N, d) = C_{\text{рын}} + H_3 \times a_n(N, d),$$

или

$$A_{\text{мин}} = \frac{C_{\text{рын}} + H_3 \times a_n(N, d)}{a_n(N, d)} = \frac{C_{\text{рын}}}{a_n(N, d)} + H_3.$$

где $A_{\text{мин}}$ - минимально возможная арендная плата для собственника;- фактор текущей стоимости аннуитета (5-я функция денег);- срок платежа;- ставка дисконтирования;

$C_{\text{рын}}$ - рыночная стоимость земельного участка;

H_3 - налог на землю.

| С учетом расчета | Значение | Обоснование |
|------------------------|----------|-------------|
| | | |

| | | |
|--|------------|------------------|
| В, произв еденны х в п.п. 9-10 настоя щего отчета, получи М:Элемен т | | |
| N | 3 | Данные Заказчика |
| d | 20,53% | Приложение 2 |
| ap | 2,5179 | Расчет |
| Срын | 975 403,36 | п. 9 |
| Нз | - | - |
| Амин | 387 380,70 | |

Итак, рыночная арендная ставка за земельный участок, расположенный по адресу: РФ, Саратовская область, г. Балашов, ул. Ленина, дом № 38 (кадастровый номер 64:41:41 02 28:0032), определенная сравнительным подходом, на 15 апреля 2008 г. составляет с допустимым округлением:

381 рубль в год

Триста восемьдесят семь тысяч триста восемьдесят один рубль в год

10. Согласование результатов оценки

Ранее, различными методами в рамках различных подходов оценщику удалось найти следующие ориентиры рыночной ставки аренды для рассматриваемого земельного участка:

| Метод оценки | Ставка по методу, руб/год |
|----------------------|---------------------------|
| Сравнительный подход | 387 381 |
| Затратный подход | 80 865 |
| Доходный подход | 167 672 |

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную ставку.

Рыночная стоимость при оценке объекта недвижимости предполагает достаточное наличие товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены или каких-либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Целью согласования результатов, полученных различными подходами, является выработка единой стоимостной оценки с учетом преимуществ каждого метода и его максимального приближения к реальным рыночным условиям.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выработка единой стоимостной оценки.

В общем случае согласованная рыночная стоимость объектов недвижимости представляет собой средневзвешенное значение, определяемое по формуле:

$$V = \frac{V_1 \times Q_1 + V_2 \times Q_2 + V_3 \times Q_3}{Q_1 + Q_2 + Q_3}$$

где:

V-согласованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1 - стоимость объекта, определенная затратным подходом, руб.;

V2 - стоимость объекта, определенная подходом сравнения продаж, руб.;

V3 - стоимость объекта, определенная доходным подходом, руб.;

Q1 - средневзвешенное значение достоверности затратного подхода;

Q2 - средневзвешенное значение достоверности подхода сравнения продаж;

Q3 - средневзвешенное значение достоверности доходного подхода.

Для расчета весов использованных методов продумаем следующие вычисления:

построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;

найдем сумму баллов каждого подхода;

найдем сумму баллов всех используемых подходов;

по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;

округлим расчетные веса подходов с точность до 10% в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

на основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Результаты согласования суммированы в таблице:

| Подход | Доходный | Сравнительный | Затратный |
|--|----------|---------------|-----------|
| Величина ориентира, рублей | 167 672 | 387 381 | 80 865 |
| Критерий | Баллы | | |
| Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты | 4 | 1 | 3 |
| Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта | 4 | 1 | 2 |
| Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца | 4 | 1 | 2 |

| | | | |
|--|-----------|--------|--------|
| Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости | 4 | 1 | 2 |
| Подход применялся | Да | Да | Да |
| Сумма баллов для данного подхода | 16 | 4 | 9 |
| Вес подхода, % | 55,17% | 13,79% | 31,03% |
| Вес подхода округленно до 10% | 60% | 10% | 30% |
| Согласованная величина стоимости | 163 600,8 | | |

С учетом проведенных расчетов и принятых допущений, плата за право заключения договора аренды земельного участка, расположенный по адресу: РФ, Саратовская область, г. Балашов, ул. Ленина, д. 38 (кадастровый номер 64:41:41 02 28:0032), на 15 апреля 2008 г. составляет с допустимым округлением:

601 рубль в год

Сто шестьдесят три тысячи шестьсот один рубль

Полученная оценка рыночной арендной платы может быть принята во внимание при заключении договора аренды данного земельного участка сроком на 3 года.

Согласно п. 26 ФСО №1, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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.

12. Источники информации

Основными источниками информации, использованными в Отчете, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, среди них «Город» № 15 (803) от 09.04.2008-15.04.2008 г., «Балашовская правда» №№ 35-36 (18847-18848) от 06.03.2008 г., 42-43 (18854-18855) от 20.03.2008 г., аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами риэлтерских фирм города Балашова.

Оценщик подтверждает, что на момент оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

13. Подпись Оценщика

В соответствие с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года Отчёт собственноручно подписывается Оценщиком и заверяется его печатью. Поскольку Оценщик является сотрудником Балашовского отделения Саратовского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», его подпись заверяется печатью данной организации.

С уважением,

| | |
|---|-----------------|
| Начальник Балашовского отделения Саратовского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» | С.В. Коннов |
| Оценщик | И. В. Коваленко |

14. Перечень приложений

Приложение № 1,2.

Приложение № 3 Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Приложение 1

Определение стоимости гипотетических улучшений рассматриваемого участка

С учетом требований СНиП и типичной окружающей застройки, в качестве гипотетического улучшения оценщик считает наиболее вероятным строительство трехэтажного здания ВУЗа строительным объемом 2200,00 м³. В качестве аналога из имеющихся в сборниках УПВС может быть выбран «Учебный корпус зоотехнического факультета для сельскохозяйственных ВУЗов - трехэтажный» (УПВС №32, табл. 24а), имеющий следующие характеристики:

| | |
|--|----------------------|
| Группа капитальности | I |
| Территориальный пояс | 1 |
| Фундаменты | Бетонный ленточный |
| Стены наружные | Кирпич |
| Стены внутренние | Кирпич |
| Перегородки | Гипсобетон, кирпич |
| Перекрытия | СЖБ |
| Кровля | Рулонная |
| Окна | Раздельные переплеты |
| Двери | Щитовые |
| Полы | Линолеум, плитка |
| Внутренняя отделка | Повышенного качества |
| Стоимость строительства 1 м ³ (в ценах 1969 г.) | 23,50 руб. |

Тогда, с учетом предполагаемого строительного объема гипотетических улучшений и стоимости строительства 1 м³ объекта-аналога стоимость строительства в ценах базового (1969 г.) составит:

| | | |
|--------------------|--|-----------|
| Строительный объем | Стоимость строительства 1 м ³ | С69, руб. |
| 2200 | 23,50 | 51 700,00 |

Расчет коэффициента удорожания строительно-монтажных работ (Ксмп)

Расчет коэффициента удорожания СМР производился на основании данных межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ №№ 39, 60 и Постановления Госстроя СССР от 08.04.2004 г. № 16 «О мерах по завершению перехода на новую сметно-нормативную базу ценообразования в строительстве»:

$$Ксмп = И69-00 \times И00-08$$

где И69- 00 - индекс пересчета цен 1969 г. в цены на 01.01.2000 г. (22,676);
И00-08 - прогнозное значение индекса пересчета цен на 01.01.2000 г. в цены 2008 г. по Саратовской области в соответствии с данными информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве» КО-ИНВЕСТ № 60 за 2007 год (4,415).

Тогда

$$Ксмп = 22,676 \times 4,415 = 100,11454 \approx 100,11$$

Учет издержек, не включенных в сборники УПВС

Учет издержек, не включенных в сборники УПВС, производился по формуле:

$$C0 = Cсс \times ПП \times ДКИ$$

где:

C0 - стоимость нового строительства объекта в ценах на дату оценки;

Cсс - сметная стоимость строительства объекта недвижимости, определенная с использованием УПВС и/или СУПСС;

ПП - прибыль предпринимателя (девелопера). Расчет прибыли предпринимателя рассчитана по методике Санкт-Петербургского технического

университета (СпБГТУ), разработанная профессором Е.С. Озеровым.

Согласно этой методике, расчет прибыли застройщика основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство. Расчет прибыли застройщика производится по формуле:

$$П_{пр} = n * \frac{ya}{2} \left[1 + n * \frac{ya}{3} + C_o \left(1 + \frac{2}{3} * n^2 * ya^2 \right) \right],$$

где Ппр - прибыль застройщика, %;

Со=Со/С - доля авансового платежа в общей сумме платежей;

п - число лет (период) строительства;

ya - годовая норма отдачи на вложенный капитал.

Период строительства (п) определен по СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», для примерно идентичного объекта.

Соотношение Со принято равным 1,00 - исходя из предположения, что инвестор первоначально авансирует в строительство 100,0% от общей стоимости работ.

Годовая норма отдачи (ya) установлена равной 25%, что примерно соответствует расчетному коэффициенту капитализации для рассматриваемого объекта.

| № п/п | Элемент анализа | Ед. изм. | Значение |
|-------|---|----------|----------|
| 1 | нормативный срок строительства | мес. | 11 |
| 2 | нормативный срок строительства | лет. | 0,92 |
| 3 | норма отдачи на вложенный капитал | % | 25% |
| 4 | доля авансового платежа к общей стоимости строительства | % | 100% |
| 5 | прибыль предпринимателя | % | 24,19% |

ДКИ - дополнительные косвенные издержки, согласно данным Регионального центра ценообразования в строительстве Саратовской области (г. Саратов, Бабушкин взвоз, 1) - 20% от прибыли предпринимателя, или 4,84% от сметной стоимости.

Ниже приведены результаты определения стоимости нового строительства объекта оценки.

| С69 | Ксмп | ПП | ДКИ | Снс, руб. |
|-----------|--------|--------|-------|--------------|
| 51 700,00 | 100,11 | 24,19% | 4,84% | 6 738 785,67 |

Приложение 2

Определение стоимости земельного участка

Расчет стоимости воспроизводства улучшений. Расчет стоимости строительства гипотетических улучшений на оцениваемом участке произведен в Приложении 1 к настоящему отчету; сметная стоимость строительства составила 6 738 785,67 рублей.

Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости. В распоряжении оценщика имеются данные по арендным платежам по следующим объектам в г. Балашове, (данные предоставлены «Город» № 15 (803) от 09.04.2008-15.04.2008 г., «Балашовская правда» №№ 35-36 (18847-18848) от 06.03.2008 г., 42-43 (18854-18855) от 20.03.2008 г.):

| Адрес | г. Балашов, ул. Коммунистическая | г. Балашов, ул. Ленина | г. Балашов, ул. Нефтяная | г. Балашов, ул. Ленина |
|--------------------------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Назначение | офис | офис | офис | офис |
| Арендная ставка руб./м2 в мес. | 150 | 250 | 150 | 280 |
| ПВД, руб/год | 460 800,00 | 96 000,00 | 216 000,00 | 60 480,00 |
| Собственник | Юр.лицо | Юр.лицо | Юр.лицо | Юр.лицо |
| Характеристики | | | | |
| Местоположение | 7 | 9 | 6 | 9 |
| Год постройки | 1984 | - | 1992 | ≈ 1980 |
| S полезн, м2 | 256,0 | 32,0 | 120,0 | 18,0 |
| Иф | 25% | 40% | 30% | 27% |
| Конструктивы: | | | | |
| - фундамент | Фундаментные блоки | Ж/б блоки | Фундаментные блоки | Блочный фундамент |
| - стены | Кирпич | Кирпич | Кирпич | Ж/б блоки |
| - кровля | Рулонная | Рулонная | Рулонная | Рулонная |

Арендные ставки по всем объектам приведены без учета НДС.

Поскольку качественные и количественные характеристики объектов-аналогов не совпадают с характеристиками объекта оценки, необходимо произвести корректировку вышеуказанных арендных ставок.

| Характеристики | Объект оценки | объект-аналог 1 | объект-аналог 2 | объект-аналог 3 | объект-аналог 4 |
|--|---------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Местоположение | | г. Балашов, ул. Коммунистическая | г. Балашов, ул. Ленина | г. Балашов, ул. Нефтяная | г. Балашов, ул. Ленина |
| Арендная ставка за 1м2 | | 150 | 250 | 150 | 280 |
| Функции использования | | офис | офис | офис | офис |
| Дата предложения | | I кв. 2008 | I кв. 2008 | II кв. 2008 | II кв. 2008 |
| Корректировка | | 5% | 5% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | | 157,5 | 262,5 | 150 | 280 |
| Привлекательность | 8 | 7 | 9 | 6 | 9 |
| Корректировка | | 5% | -5% | 10% | -5% |
| Скорректированная цена | | 165,375 | 249,375 | 165 | 266 |
| Подъезд/парковка | | аналог | аналог | аналог | аналог |
| Корректировка | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная цена | | 165,375 | 249,375 | 165 | 266 |
| Отделка | | хуже | хуже | хуже | хуже |
| Корректировка | | 10% | 10% | 15% | 10% |
| Скорректированная цена | | 181,91 | 274,31 | 189,75 | 292,60 |
| Площадь | 800 | 256,0 | 32,0 | 120,0 | 18,0 |
| Корректировка | | -12% | -25% | -15% | -27% |
| Скорректированная цена | | 160,08 | 205,73 | 161,29 | 213,60 |
| Техническое состояние | 0% | 22% | 23% | 35% | 23% |
| Корректировка | | 22% | 23% | 35% | 23% |
| Скорректированная цена | | 195,30 | 253,05 | 217,74 | 262,73 |
| Общая валовая коррекция, % | | 54% | 68% | 75% | 65% |
| Весовой коэффициент | | 0,3 | 0,2 | 0,2 | 0,3 |
| Арендная ставка за 1м2 объекта оценки, руб/мес | 231,57 | | | | |
| ПВД, руб/год | 2 223 072,00 | | | | |

Объяснение корректировок

Дата предложения. (дата заключения договора). Все объекты были проданы (либо выставлены на рынок) в I-II кварталах 2008 г. Удорожание на дату оценки принято на основании данных «Ко Инвест» об удорожании на рынке недвижимости Саратовской области.

Местоположение. Величина корректировок оценивалась экспертным путем, сравнением уровня цен на объекты недвижимости по районам, учитывалась также удаленность от остановок транспортных средств общего пользования.

Подъезд/парковка. И объект оценки, и объекты аналоги выходят

непосредственно на улицы города, что затрудняет парковку и подъезд в часы пик.

Отделка. Отделка является определяющим параметром для офисной недвижимости, корректировка рассчитывалась экспертно, с привлечением в качестве экспертов специалистов-риелторов.

Площадь. Как правило, удельная стоимость объекта зависит от его общей площади. Корректировка производилась экспертно на основании анализа вторичного рынка торговой недвижимости г. Балашова.

Техническое состояние. Корректировка производилась экспертно на основании внешнего осмотра и технической документации на объекты-аналоги.

| № | Элементы анализа | Значение |
|---|--|--------------|
| 1 | Количество единиц площади потенциально сдаваемой в аренду (м2) | 800 |
| 3 | Потенциальный валовой доход, руб./год | 2 223 072,00 |
| 4 | Потери от недополучения платежей (% от ПВД) | 9% |
| 5 | Действительный валовой доход (руб./год) | 2 022 995,52 |
| 6 | Эксплуатационные (операционные)расходы (% от ДВД) | 10% |
| 7 | Чистый операционный доход (руб. в год) | 1 820 695,97 |

Определение коэффициента капитализации для единого объекта недвижимости. В оценочной практике коэффициент капитализации для объектов недвижимости рассчитывается следующим методами:

- метод рыночной экстракции;
- метод с учетом возмещения капитальных затрат;
- метод связанных инвестиций.

Анализ информационного наполнения рынка недвижимости показывает, что получение требуемых данных для сопоставимых объектов вызывает некоторые трудности т.к. полного описания объектов, как потенциальные продавцы, так и вероятные покупатели, как правило, не предоставляют и для реализации данного метода необходимо проводить соответствующие корректировки к выбранным объектам на существующие отличия.

Метод связанных инвестиций вложений пришел с фондового рынка, где он применяется для определения ставки альтернативой доходности на вложения в акционерный капитал компаний. Применение данного метода при оценке недвижимости сопряжено со значительными ограничениями. Поэтому в данном отчете расчет ставки капитализации произведен методом возмещения капитальных затрат.

Коэффициент капитализации по принятому методу рассчитывается по формуле:

$$R = R_n + R_{вк}$$

где: R_n - норма дохода на инвестиции;

$R_{вк}$ - норма возврата капитала.

Норма дохода на инвестиции в данном расчете производится методом «суммирования» или кумулятивного построения.

Ставка дохода на капитал строится на базе:

- безрисковой ставки дохода;
- премии за риск;
- премии за низкую ликвидность недвижимости;
- премии за инвестиционный менеджмент.

Безрисковая ставка дохода. В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

- депозиты Сбербанка РФ и других надежных банков;
- западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран);
- ставка рефинансирования ЦБ РФ;
- государственные облигации РФ.

Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестирование в данный объект.

Наиболее доступным инструментом на данный момент являются ставки по депозитным рублевым вкладам наиболее надежных российских банков, в настоящее время средняя ставка составляет 10,07%. («Эксперт», №14(603) от 07.04.2008 г.).

Надбавка за риск вложения в недвижимость. Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем большим является риск, тем выше должна быть величина процентной ставки. В данном случае, учитывая темпы роста цен на недвижимость, особенно проявившиеся в 2005-2008 г., что было вызвано как неразвитость рынка ценных бумаг, так и снижением курса доллара, риск вложения в недвижимость довольно высок из за возможного падения цен или снижений темпов роста. Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

Расчет надбавки за риск вложений в данный объект недвижимости представлен в таблице.

| Вид и наименование риска | Категория риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|--|-----------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| Ухудшение общей экономической ситуации | динамичный | | x | | | | | | | | |
| Увеличение числа конкурирующих объектов | динамичный | | x | | | | | | | | |
| Изменение федерального или местного законодательства | динамичный | | x | | | | | | | | |
| Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации | статичный | | | | x | | | | | | |
| Ускоренный износ здания | статичный | | | x | | | | | | | |
| Неполучение арендных платежей | динамичный | | | x | | | | | | | |
| Криминогенные факторы | динамичный | | | | x | | | | | | |
| Финансовые проверки | динамичный | | x | | | | | | | | |
| Неправильное оформление договоров аренды | динамичный | | | x | | | | | | | |
| Количество наблюдений | | 0 | 4 | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог | | 0 | 8 | 9 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Сумма | 25,00 | | | | | | | | | | |
| Количество факторов | 9,00 | | | | | | | | | | |
| Поправка на риск вложений в объект недвижимости | 2,78 | | | | | | | | | | |

Надбавка за низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне текущей инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектам на рынке. Расчет производится по следующей формуле:

$$P_{\text{ли}} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\text{б/р}})^{T_{\text{эк}}/12}}$$

где: б/р - безрисковая ставка;

$T_{\text{эк}}$ - срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах).

| Элементы анализа | Ед. изм. | Значение |
|---------------------------------|----------|----------|
| Безрисковая ставка | % | 10,07% |
| Период экспозиции | мес. | 6 |
| Общее количество месяцев в году | мес. | 12 |
| Премия за низкую ликвидность | % | 4,68% |

Надбавка за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Риск ошибок при управлении в рассматриваемом сегменте недвижимости рассматриваются как низкие, так как сдача в аренду торговых площадей не требует привлечения квалифицированных кадров, поэтому принимается значение - 3%.

Итоговый расчет нормы дохода на инвестиции.

| № п/п | Элемент анализа | Значение |
|-------|---------------------------------------|----------|
| 1 | Безрисковая ставка | 10,07% |
| 2 | Поправка на риск | 2,78% |
| 3 | Поправка на низкую ликвидность | 4,68% |
| 4 | Поправка на инвестиционный менеджмент | 3,00% |
| | Итого, процентная ставка % | 20,53% |

Расчет нормы возврата капитала. В оценочной практике используется три способа расчета нормы возврата на капитал:

- метод Ринга - прямолинейный возврат капитала;
- метод Инвуда - по фонду возмещения и ставки дохода на инвестиции;
- метод Хоскольда - возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой процентной ставке.

В данном случае оценщик использовал метод Ринга. Годовая норма возврата капитала является величиной обратной оставшегося срока службы актива т. е.

$$R_{вк} = 1/n$$

Расчет ставки капитализации кумулятивным методом приведен ниже в таблице.

| № п/п | Элемент анализа | Значение | Примечание |
|-------|--------------------------------|----------|---|
| 1 | год постройки здания | 2008 | - |
| 2 | группа капитальности | I | - |
| 3 | нормативный срок службы, лет. | 25 | В качестве нормативного срока службы принимается время до проведения капитального ремонта в соответствии с ВСН 58-88(р) |
| 4 | фактический возраст лет | 0 | - |
| 5 | остаточный срок службы лет | 25 | п.3-п.4 |
| 6 | Ставка возврата капитала | 4,00% | 1/п.5 |
| 7 | Процентная ставка | 20,53% | расчетное значение |
| 8 | Суммарная ставка капитализации | 24,53% | п.7+п.6 |

В дальнейших расчетах оценщик использовал значение ставки капитализации для единого объекта недвижимости 24,53%.

Определение коэффициента капитализации для земли. В виду отсутствия рынка продаж земельных участков коэффициент капитализации определяется методом суммирования.

Наиболее доступным инструментом на данный момент являются ставки по депозитным рублевым вкладам наиболее надежных российских банков, в настоящее время средняя ставка составляет 10,07 %. («Эксперт», №14(603), апрель 2008 г.)

Факторы риска, влияющие на неосвоенный земельный участок

| Наименование риска | Категория риска | | | | | | | | | |
|---|-----------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Ухудшение экономической ситуации | | x | | | | | | | | |
| Увеличение числа конкурирующих участков | | | x | | | | | | | |
| Изменение федерального или местного законодательств | | x | | | | | | | | |
| Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации | x | | | | | | | | | |
| Неэффективный менеджмент | | x | | | | | | | | |
| Криминогенные факторы | x | | | | | | | | | |
| Финансовые проверки | x | | | | | | | | | |
| Неправильное оформление договоров аренды | | x | | | | | | | | |
| Количество наблюдений | 3 | 4 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог | 3 | 8 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Сумма | 14 | | | | | | | | | |
| Количество факторов | 8 | | | | | | | | | |
| Средневзвешенное значение | 1,75 | | | | | | | | | |

Таким образом, поправку на риск вложения в неосвоенный земельный участок принимаем равной 1,75%.

Надбавка за низкую ликвидность. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций, и она может быть принята на уровне текущей инфляции за типичное время экспозиции подобных оцениваемому объектам на рынке. Расчет производится по следующей формуле:

$$П_{лн} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{б/р})^{T_{эк}/12}}$$

где: б/р - безрисковая ставка;

$T_{эк}$ - срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах).

| Элементы анализа | Ед. изм. | Значение |
|--------------------|----------|----------|
| Безрисковая ставка | % | 10,07% |
| Период экспозиции | мес. | 3 |

| | | |
|---------------------------------|------|-------|
| Общее количество месяцев в году | мес. | 12 |
| Премия за низкую ликвидность | % | 2,37% |

Надбавка за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Риск ошибок при управлении в рассматриваемом сегменте недвижимости рассматриваются как низкие, так как сдача в аренду земельных участков не требует привлечения квалифицированных кадров, поэтому принимается значение - 3%.

Определяем значение процентной ставки.

| Наименование компонентов ставки | Величина ставки, % |
|---------------------------------------|--------------------|
| Безрисковая ставка | 10,07% |
| Поправка на риск | 1,75% |
| Поправка на низкую ликвидность | 2,37% |
| Поправка на инвестиционный менеджмент | 3,00% |
| Итого, процентная ставка | 17,19% |

Расчет нормы возврата капитала. В оценочной практике используется три способа расчета нормы возврата на капитал:

- метод Ринга - прямолинейный возврат капитала;
- метод Инвуда - по фонду возмещения и ставки дохода на инвестиции;
- метод Хоскольда - возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой процентной ставке.

Поскольку земля является неизнашиваемым активом, то норма возврата капитала может быть принята равной 0.

Тогда итоговая ставка капитализации для земельного участка составит:

$$K_{\text{кап}} = 17,19\% + 0\% = 17,19\%$$

После сбора, обобщения и проведения аналитических исследований и оценок финансовой, экономической информации, а также проанализировав информацию по данной отрасли, был сделан вывод, что наиболее точным и

достоверным является коэффициент капитализации, определенный методом суммирования, поэтому принимаем коэффициент капитализации равный 17,19%.

Определение чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения. С учетом рассчитанной выше стоимости воспроизводства улучшений и ставки капитализации дохода от улучшений, величина чистого операционного дохода от улучшений определяется как:

$$\text{ЧОДул} = \text{Сул} \times \text{Ккапул} = 6\,738\,785,67 \times 0,2453 = 1\,653\,024,13 \text{ руб/год}$$

Расчет величины земельной ренты. Величина земельной ренты определяется как разность чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени:

$$\text{ЧОДзем} = \text{ЧОДобщ} - \text{ЧОДул} = 1\,820\,695,97 - 1\,653\,024,13 = 167\,671,84 \text{ руб/год}$$

Расчет рыночной стоимости земельного участка. С учетом определенной выше величины земельной ренты и коэффициента капитализации дохода от земельного участка, определим рыночную стоимость земельного участка:

$$\text{Сзу} = \text{ЧОДзу} / \text{Ккапзу} = 167\,671,84 / 0,1719 = 975\,403,36 \text{ рублей}$$

Заключение

Анализ структуры землепользования большинства российских городов показывает, что городские территории используются крайне неэффективно. Неэффективность использования земли проявляется в занятии наиболее ценных городских земель низкодоходными и неэстетичными промышленными объектами, загрязняющими окружающую среду, вытеснении жилой застройки на окраины городов, утратой исторического облика, возникновения безликого городского ландшафта. В экономическом отношении неэффективность использования земли главным образом проявляется в создании системы землепользования, приводящей к чрезвычайно низкой отдаче земли из-за неадекватности земельных платежей, и ценности территорий. Такая ситуация сложилась вследствие того, что до недавнего времени регулирование землепользования в городах осуществлялось исключительно административными и градостроительными методами при полном игнорировании экономических методов.

В дипломной работе изучены принципы и методы проведения оценки рыночного размера арендной платы за использование земельного участка. Считаем, что данная методика оценки позволит наиболее эффективно распоряжаться земельными ресурсами, получать наибольший доход от сдачи земельных участков в аренду, чем метод продажи права аренды на земельные участки. Применение оценки рыночной арендной платы позволяет получать более высокие поступления от арендной платы для размещения некоммерческих объектов, расположенных на земельных участках площадью более 1000 кв. м.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ;
2. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации с постатейными материалами и судебной практикой /Под ред. профессора С.А. Боголюбова,- «Юрайт», Москва-2006г.
3. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в РФ" №135 - ФЗ от 29.07.1998г.
4. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности утвержденные постановлением Правительства РФ №519 от 06.07.2001г. "Об утверждении стандартов оценки".
 - . Международные стандарты оценки шестое издание МКСОИ (TIAVSC) МСО 2003, 2003. - 293с. 4з. РОО «Стандарты», М.: 1997. - 219с.
 - . Грибовский СВ. Методы капитализации доходов. Курс лекций. Санкт - Петербург, 1997. - 172с.
 - . Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с: ил.
 - . Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / СПбГТУ, СПб., 1997. - 422с.
 - . Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004. -238с.
 - . Харрисон Генри. Учебное пособие. Пер с англ. - М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. - 231 с.
 - . Федотова М.А., Кондратов Г.М., Гинзбург Р.Ф., Костин П.Н. Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости. - Астрахань: ГУП «Издательско-полиграфический комплекс «Волга», 2003. - 359с.

- . Коментарии к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй постатейный. 2-е изд., испр. и доп. / Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор доктор юридических наук, профессор О.Н.Садигов. - М.: Юридическая фирма КОНТРАКТ: Издательская группа ИНФРА М - НОРМА, 1998. - 800с.
- . Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / Под. Ред. В.И. Кошкина - М.: ИКФ «ЭКМОС»,2002.-944с.
- . Оценка стоимости недвижимости.: Под ред. СВ. Грибовского, Е.Н. Ивановой, Д.С. Львова, О.Е. Медведевой.-М.: «Интерреклама», 2003 г.-693 с.
- . Л.А. Лейфер и др. Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости // Вопросы Оценки №2, 2003год., стр. 52.
- . Организация оценки и налогообложения недвижимости / Под ред. Джозефа К. Эккерта. Том 2. -М.: РОО, Академия оценки, Стар Интер, 1997.-442 с.
- . Оценка рыночной стоимости земельных участков. Учебно-методическое пособие./ Под ред. Д.Б.Арацкого и Л.И. Кошкина - М.: ВШПП, 2003 - 84с.
- . Оценка земельных ресурсов / Под общей редакцией В. П. Антонова и П. Ф. Лойко - М. и др.: Институт оценки природных ресурсов, 1999. - 364с
- . Позеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003. - 424с.
- . Теория статистики: Учебник/Под ред. Р.А. Шмойловой. - 2-е изд., доп. и перераб. - М.:Финансы и статистика, 1998. - 576с.
- . Экономика недвижимости. Учебное пособие/ Под ред. Озерова Е.С.-С.-П.: Санкт-Петербургский государственный политехнический университет, 2004 г., 389 с.
- . Еженедельные газеты, журналы по рынку недвижимости: «Квартиры Саратова», «Квадратный метр», «ЧТО. ГДЕ Саратов» и др.