

## Содержание:

image not found or type unknown



## Введение

С развитием рынка земельных отношений в Российской Федерации, роль экспертной денежной оценки земли неизменно возрастает, поскольку без информации о стоимости земли невыполнимо благополучное проведение сделок купли-продажи с земельными участками. Чтобы брать на себя экономически доказанные решения и владеть объективной информацией о стоимости определенного земельного участка, необходимо проведение оценки земли.

Каждый участок земли, не зависимо от размеров, имеет установленную рыночную стоимость. Вследствие периодического изменения рыночной стоимости, оценка стоимости земельного участка производится по состоянию на определенную дату. Также рыночная стоимость изменяется при изменении целевого назначения участка.

Независимая оценка земельных участков частного или юридического лица разрешает установить реальную стоимость указанного объекта на определенную дату.

Оценка земли для предприятий и организаций, проводится с целью получения объективной информации о стоимости данного вида имущества, для установления возможности кредитования под его залог, продажи или внутренних нужд.

## 1. Земельный участок как объект экономической оценки

На современной стадии социально-экономических преобразований в России, особый смысл получают вопросы управления земельными отношениями. Особенно важен тот факт, что земля перестала восприниматься только как источник природных богатств или как средство производства для формирования сельского хозяйства.

В связи с принятием нового Земельного кодекса Российской Федерации, земля в одно и то же время является недвижимым имуществом и объектом права собственности и иных прав на землю. В данном качестве земля является основой отношений собственности, представляет базовый элемент земельно-имущественных отношений.

Также в Земельном кодексе Российской Федерации закреплено конституционное положение о том, что земля может находиться в частной, муниципальной, государственной и других формах собственности. Следовательно, принцип разнообразия форм собственности, составляющий базу проводимой в последнее десятилетие земельной реформы, закрепился в акте, обладающем высшей юридической силой.

Установление разнообразия форм собственности на землю затрудняет управление земельными отношениями.

Земельные отношения обладают специальным юридическим статусом и регулируются конституционными нормами и гражданским законодательством, а также земельным, лесным, экологическим и прочими кодексами.

Земельное законодательство согласно Конституции РФ (ст. 72) причислено к совместному ведению Российской Федерации и субъектов РФ. Земельное законодательство состоит из Земельного кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ.

При оценке земельного участка нужно учитывать:

целевое назначение и разрешенное применение данных земель;

месторасположение земельного участка;

превалирующие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;

предстоящие изменения на рынке земель поселений и земель сельскохозяйственных участков;

предстоящие условия эксплуатации и получения прибыли;

имеющееся применение земельного участка.

Рыночная стоимость земельного участка периодически меняется, вследствие этого оценка земли проводится по состоянию на определенную дату. При изменении целевого предназначения участка (разрешенного использования) его рыночная стоимость также изменяется.

Оценка стоимости земельных участков обладает своими особенностями, различающимися в зависимости от принадлежности земельного участка. Тут нужно отметить оценку земель поселений и оценку земель сельскохозяйственного назначения. При этом вероятно обоснованное деление земельного участка на отдельные части, различающиеся формами, видом и характером использования.

Оценка стоимости земли или земельного участка может быть нужна в следующих случаях:

совершения сделки с единым объектом недвижимости;

вовлечения земельных участков в сделку, в том числе их приватизации, передачи в доверительное управление или передачи в аренду;

установления начальной цены земельного участка на торгах;

изъятия земли для государственных и муниципальных нужд;

получения кредита под залог объектов недвижимости;

внесения земельных участков в уставные капиталы компаний;

определения оптимального и более результативного применения земельных участков;

разработки и реализации инвестиционных проектов.

Оценка земли также проводится в других случаях, предусмотренных законодательством об оценочной деятельности.

Оценка земельного участка учитывает количественный и качественный состав коммуникаций и вероятность присоединения к имеющимся сетям, в случае если на земельном участке предполагается строительство объектов недвижимости. Значительным фактором при установлении рыночной стоимости земли, при условии застройки земельного участка, улучшениями считаются данные инженерно-геологических и инженерно-геодезических исследований, разрешающие найти состав, состояние и свойства грунтов и данные о ситуации и

рельефе местности, нужные для прогнозирования потенциального строительства, а также затрат, связанных со строительством на земельных участках.

При оценке земли требуется установить или рыночную стоимость земельного участка, или рыночную стоимость права аренды земельного участка. На сегодняшний день земля все чаще и чаще становится объектом различных сделок и проектов, в которых нужно оценить ее стоимость. Рыночная оценка земли или земельного участка находится в зависимости от нескольких факторов: местоположение, уровень цен и конкуренции на земельном рынке, рыночный потенциал площади, то есть ожидаемый доход от ее применения. Кроме того, имеются характерные факторы, связанные с целевым предназначением участка.

При оценке земли для нахождения стоимости права аренды, цена, преимущественно, зависит от правомочий арендатора, срока действия права, обременений права аренды, прав иных лиц на оцениваемый объект и целевого назначения (разрешенного использования) земельного участка.

## **2. Подходы к оценке стоимости земельного участка**

Имеется три общеустановленных подхода в оценке: сравнительный, доходный и затратный.

В общем случае, при наличии необходимого количества рыночной информации для оценки нужно применять все три подхода. Невыполнимость или ограничения применения того или иного подхода доказываются в отчете об оценке.

### **2.1 Сравнительный подход**

Сравнительный подход используется для нахождения стоимости оцениваемого участка путем сравнения цен недавних продаж похожих земельных участков на результативно действующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход базируется на принципе замещения: разумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок сумму, большую, чем ту, за которую можно купить на рынке схожий по качеству и

полезности земельный участок.

В рамках сравнительного подхода используются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

## **2.2 Доходный подход**

Подход используется для нахождения стоимости оцениваемого участка, способного давать доход в будущем на протяжении конкретного срока его эксплуатации. Стоимость является суммой приведенных к текущему моменту будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Арендная плата отображает размер земельной ренты, поскольку вводится с учетом главных рентообразующих факторов и предусматривает настоящий уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Следовательно, стоимость земельного участка является дисконтированной стоимостью будущей земельной ренты.

Использование доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и направлений, а также применения таких расчетных показателей, как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и других.

В рамках доходного подхода для оценки применяются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования. В третьем разделе работы проанализируем каждый из методов.

## **2.3 Затратный подход**

Затратный подход подразумевает нахождение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерными коммуникациями.

Затратный подход представляет рыночную стоимость именно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за минусом их износа. При этом модель нахождения стоимости земельного участка базируется на принципе остатка.

При отводе земель под застройку, наряду с оценкой плодородного слоя, важнейшее значение имеют такие факторы, как капитальные и эксплуатационные затраты: месторасположение участка по отношению к источникам водоснабжения и энергоснабжения, прочим населенным пунктам, объектам социальной и транспортной инфраструктуры; инженерно-строительные условия: характеристика грунтов, уровень грунтовых вод, рельеф и другие. При оценке плодородного слоя, расположения и его инженерно-строительных факторов учитывают естественные условия территории; внесенные удобрения, многолетние насаждения, постройки; социальные факторы ценности земли (социально-экономические условия проживания, особенности почв и растительности, прочие); санитарно-гигиенические параметры территорий (загрязнение воздушного бассейна и почв, уровень шума и другие).

Затратный подход считается единственным методом определения рыночной стоимости земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные сведения о произведенных сделках с подобными участками без улучшений.

Составляющие затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка применяются в методе остатка для земли, методе выделения.

### **3. Методы оценки стоимости земельных участков**

Расчет стоимости в пределах каждого из трех вышеописанных подходов проводится следующими методами.

1) Метод сравнения продаж считается наиболее предпочтительным и общеприменимым. Главные составляющие: права собственности; условия финансирования; условия продажи; условия рынка; месторасположение; физические характеристики; доступные коммунальные услуги; условия зонирования; наилучшее и наиболее действенное применение.

2) Метод распределения базируется на положении о том, что для любого типа недвижимости имеется нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью построек. Подобное соотношение наиболее справедливо для новых улучшений, отражающих наилучшее и наиболее результативное использование земли.

3) Метод разбивки на участки используется в случаях, когда разбивка участка на несколько наименьших по величине представляет наилучшее и наиболее результативное использование земли.

4) Техника остатка для земли используется при отсутствии сведений о продажах свободных участков земли.

5) Метод капитализации чистой земельной ренты сформирован на принципе добавочной продуктивности, согласно которому после разделения между всеми факторами производства систематических доходов от бизнеса, реализуемого на объекте недвижимости, доля этих доходов может быть причислена к земельному участку.

## **4. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка**

Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка содержит пять этапов:

Этап 1. Установление важнейших вопросов оценки. На этом этапе оценщик определяет следующие параметры оценки:

цель оценки;

стандарты оценки, согласно которым находится стоимость;

правовой режим и объем оцениваемых прав на земельный участок.

При оценке земельного участка нужно ясно определить следующие признаки, характеризующие правовой режим его использования:

категория земель, в границах которых расположен земельный участок. Для городских земель также вид территориально-экономической зоны: жилая, общественно-деловая, производственная; инженерной и транспортной инфраструктуры; рекреационная, сельскохозяйственного использования, военных объектов и другие;

разрешенное использование земельного участка;

форма собственности;

кадастровый номер;

сервитут и ограничение вещных прав на земельный участок;

присутствие застройки; установление даты проведения оценки. Дата установления стоимости земельного участка не должна быть позднее даты его последнего осмотра оценщиком.

Этап 2. Сбор, проверка и анализ информации. Данные, применяемые для оценки, подразделяются на общие и специальные. Сбор общих данных подразумевает анализ информации, характеризующей природные, экономические, социальные и иные факторы, воздействующие на рыночную стоимость земельного участка в масштабах района его месторасположения.

Сбор особых данных предполагает анализ подробной информации, имеющей отношение к оцениваемому объекту. Обозначенные данные применяются в отчете об оценке для характеристики объекта оценки, потенциала его месторасположения, анализа ситуации в регионе с характеристикой состояния рынка земли и недвижимости, для избрания методов оценки и тому подобного. При сборе и анализе информации, особое внимание уделяется следующим данным:

юридическое описание и регистрационные данные;

физические характеристики земельного участка;

описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры;

характеристика местоположения и прилегающей территории;

анализ экономических факторов;

особые факторы, следующие из местоположения конкретного участка.

К отчету оценщик прикладывает карту местности, изображающую участок и его местоположение, а также фотографии земельного участка и его улучшений.

Источники информации:

Непосредственный осмотр земельного участка и примыкающей территории и изучение документации для идентификации объекта оценки, т.е. нахождения

идентичности между тем, что указано в документах, и тем, что действительно существует.



Получение информации от собственника объекта и представителей эксплуатационных служб.

Изучение земельного рынка и практики продаж.

Этап 3. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается, исходя из его наиболее эффективного использования (НЭИ), то есть наиболее возможного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, отвечающим требованиям законодательства, финансово осуществимым, и вследствие которого расчетная величина стоимости земельного участка будет наибольшей. НЭИ анализируется как с позиции «условно вакантного» состояния земельного участка, так и с учетом возможностей улучшения характеристик уже имеющегося на участке объекта. НЭИ земельного участка находится с учетом допустимого обоснованного его дробления на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Этап 4. Расчет рыночной стоимости на базе трех подходов к оценке - затратного, сравнительного, доходного - и согласование найденных результатов. Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщик при проведении оценки применяет (или аргументирует отказ от применения) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Он самостоятельно устанавливает в рамках каждого из подходов к оценке, конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для применения того или иного метода рыночной информации.

Любой из этих методов приведет к нахождению различных величин стоимости земельного участка. Дальнейший сравнительный анализ разрешает взвесить плюсы и минусы каждого из примененных методов и вывести итоговую величину стоимости земли на базе наиболее оптимальных и достоверных данных. Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка выражается в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не учтено другое (к примеру, расчет диапазона величин).

Этап 5. Подготовка отчета об оценке. Итоги оценки оформляются в виде письменного отчета об оценке. Главные требования к содержанию отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка изложены в следующих документах:

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Постановление Правительства РФ «Об утверждении стандартов оценки» от 6 июля 2001 г. №519.

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. №568-р.

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Распоряжение Минимущества России от 10 апреля 2003 г. №1102-р.

При формировании отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка целесообразно руководствоваться следующими требованиями:

своевременное формирование в письменной форме и предоставление заказчику отчета об оценке земельного участка считается надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором;

отчет не должен допускать разноплановой трактовки или вводить в заблуждение. В отчете в неотъемлемом порядке указаны: дата проведения оценки земельного участка, применяемые стандарты оценки, цели и назначение оценки земельного участка, а также приводятся прочие данные, необходимые для полной и недвусмысленной трактовки итогов проведения оценки земельного участка, отраженных в отчете;

если при проведении оценки земельного участка находится не рыночная стоимость, а прочие виды стоимости, в отчете должны быть показаны критерии нахождения оценки земельного участка и причины отступления от возможности нахождения рыночной стоимости земельного участка;

отчет может также включать другие данные, считающиеся, по воззрению оценщика, значительными с точки зрения полноты обоснования использованного им метода расчета стоимости конкретного земельного участка;

для проведения оценки земельных участков законодательством Российской Федерации предусматриваются специальные формы отчетов (к примеру, по кадастровой оценке земель поселений); - отчет лично подписывается оценщиком и заверяется его печатью.

## **Заключение**

Земельный участок выступает основой жизни и деятельности человеческого общества. Он считается сложным и своеобразным объектом оценки, что определено характеристиками земли, такими как неподвижность, уникальность, многофункциональность, ограниченность предложения, а также потребностью в учете при оценке многих иных факторов.

В данной работе были проанализированы различные подходы, применяемые для решения проблем, с которыми доводится сталкиваться оценщикам, риэлторам и аналитикам рынка недвижимости при оценке стоимости земельных участков.

## **Вывод**

Ознакомившись с тремя подходами оценки, я сделала следующий вывод.

Доходный подход позволяет учитывать ожидаемый инвестиционный доход, поэтому его применение необходимо при анализе целесообразности инвестирования, при обосновании решений о финансировании инвестиций в недвижимость. Так же, он наиболее достоверно отражает представление инвестора о недвижимости как источнике получения дохода. Результаты данного подхода наиболее значимы при оценке объектов, приносящих доход: офисных и складских помещений, торговых площадей, производственных зданий и гостиниц.

С другой стороны, в данном подходе я обнаружила несколько недостатков, такие как: необходимость прогнозирования долговременного потока дохода и проблематичность сбора данных о доходности аналогичных объектов.

В целом, такой подход ориентируется как раз на оценку земли предприятия, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

Сравнительный подход в свою очередь так же имеет ряд положительных преимуществ. Например, наиболее простой подход, методы корректировки, не принимает в расчет будущие ожидания и основан на прошлых событиях. Данный подход позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

Затратный подход наиболее применим для оценки объектов специального назначения, а также нового строительства, для определения варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков, а также в целях страхования. Он основывается на расчете рыночной стоимости всех активов и стоимости всех обязательств компании.

Проанализировав все подходы оценки, я все же думаю, что для оценки земельного ресурса предприятия лучшего всего использовать как доходный, так и сравнительный метод. Два этих метода в совокупности дадут ясный и недвусмысленный результат об оценке.

Затратный подход, конечно, тоже может быть использован в оценке земельного ресурса, но не как один самостоятельный подход, а исключительно в совокупности с другими.

## **СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Балабанов И.Т. Экономика недвижимости. - СПб: Питер, 2012.- 368 с.
2. Варламов А.А., Севастьянов А.В. Земельный кадастр. Оценка земли и иной собственности, том 5 - М.: КолосС, 2012 г.- 423 с.
3. Мжельская И.В. Оценка доходной недвижимости: Учеб. пособие / И.В. Мжельская - Новосибирск: СГУПС, 2012. - 133 с.
4. Оценка недвижимости: Учеб. / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2012. - 496 с.
5. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости: Учеб. пособие / Н.А. Щербакова. - Ростов-на-Дону: Феникс, 2010. - 320 с.
6. Экономика и управление недвижимостью / Учебное пособие под общей редакцией проф. П.Г. Грабового. - М.: АСВ, 2013. -357с.