**Содержание**

Введение

1. Земельный рынок и его особенности

1.1 Правовой режим земельных участков

2. Процедура оценки земельных участков

3. Методы оценки земельных участков

Заключение

Список использованной литературы

**Введение**

Земля была и продолжает оставаться одной из основных сфер приоритетных вложений средств. Ее можно покупать, продавать, сдавать в аренду. Как правило, когда заходит речь об оценке земли, требуется определить либо рыночную стоимость земельного участка, либо рыночную стоимость права аренды земельного участка. **Оценка земли** - это область оценки недвижимости, где оцениваемым объектом является только земельный участок - часть поверхности, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом. Основным документом, подтверждающим права на участок, является свидетельство о регистрации права, выданное "Единым государственным реестром прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Рыночная стоимость земли, в первую очередь, зависит от ее местоположения и влияния внешних факторов, от спроса и предложения на существующем рынке. Также рыночная оценка стоимости земли зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от его эксплуатации за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании земельного участка без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к объекту для предпринимательской деятельности. Необходимо учитывать, что рыночная стоимость участка изменяется во времени и оценка земли всегда проводится по состоянию на конкретную дату.

Для **оценки земельного участка** обычно требуются следующие документы: документ, который устанавливает право на земельный участок (государственный акт на землю); кадастровый план земельного участка; категория земельного участка относительно его целевого назначения (земля населенного пункта, земли сельскохозяйственного назначения и прочее); разрешенное использование; информация об ограничении земельного участка и информация о наличии и состоянии инженерных коммуникаций.

Целью данной работы является изучение оценки земельных участков.

**1. Земельный рынок и его особенности**

Оценщики рассматривают стоимость в контексте рынков недвижимости, поэтому исследование рынка является важной частью процедуры оценки. Рынки недвижимости отличаются от рынков других товаров и услуг экономическими характеристиками и поведением покупателей и продавцов, а также характеристиками находящихся в обороте товаров. Рынки недвижимости подразделяются на сегменты исходя из различий между типами недвижимости и их привлекательности для различных участников рынка.

В процессе определения стоимости земли (в частности, рыночной стоимости) знание оценщиком земельного рынка позволяет ему выработать критерии для изучения, отбора и интерпретации сопоставимости других земельных участков. Чтобы определить рыночную стоимость, оценщику необходимо идентифицировать и проанализировать земельный рынок или рынок недвижимости в целом, оказывающие влияние на стоимость оцениваемого земельного участка.

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения.

В земельном законодательстве выделены три основные группы субъектов рынка земли.

1. Российская Федерация (Президент, Государственная дума. Совет Федерации) и субъекты РФ в лице органов государственной власти; города, районы, населенные пункты в лице органов местного самоуправления.
2. Юридические лица — коммерческие и другие организации, в том числе иностранные.
3. Граждане и их объединения, семьи, народы и, в определенных случаях, иностранные граждане.

Учет специфики рынка недвижимости позволяет более обоснованно оценить текущее влияние основных ценообразующих факторов на величину стоимости по аналогам и оцениваемому объекту в рамках сравнительного подхода. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности земли как объекта для инвестирования (если оценка заказывается потенциальным инвестором) требует обязательного прогнозирования тенденций развития рынка недвижимости. Знание оценщиком конкретного сегмента земельного рынка позволяет ему выработать критерии для изучения, отбора и интерпретации сопоставимости других объектов недвижимости.

При оценке стоимости земельных участков необходимо учитывать следующие особенности земельного рынка:

* объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, поскольку каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и физические характеристики, кроме того, ценность участка в значительной мере зависит от внешнего окружения;
* предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара. Спрос менее эластичен, чем на других рынках, и во многом зависит от местоположения участка. Например, в Москве наибольшим спросом пользуются земельные участки в пределах Садового кольца;
* предложение и спрос, как правило, не сбалансированы, и возможности приведения их в равновесие посредством цен ограничены;
* на рынке земли в качестве товара выступают права на объекты. Сами земельные участки имеют фиксированное положение. Сделки с земельными участками затрагивают много юридических формальностей и требуют документального оформления и государственной регистрации. Поэтому операции на рынке земли связаны со значительными издержками на проверку прав собственности и регистрацию;
* информация на рынке земельных участков не столь открыта, как на рынках ценных бумаг или потребительских товаров, поскольку сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов;
* сделки с земельными участками требуют сравнительно крупных инвестиций, поэтому развитие рынка земельных участков сильно зависит от возможностей заемного финансирования, в частности от стоимости привлечения кредитов на освоение земли;
* рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий. Эффективное местное управление повышает инвестиционную привлекательность территорий и активно используется в некоторых городах, например в Москве, Санкт-Петербурге, для внесения земельных участков в качестве инвестиционной составляющей во многие проекты;
* для российского рынка земли характерна относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи по сравнению с развитыми странами. Это объясняется процессом становления земельного законодательства и, прежде всего, разделением государственной собственности на землю, созданием Государственного земельного кадастра, неразвитостью многих сегментов рынка (например, сельскохозяйственных угодий), что сдерживает развитие рынка и не позволяет реализовать основной рыночный принцип — эффективное управление собственностью.

Рыночная стоимость земельных участков складывается в процессе взаимодействия спроса и предложения. Взаимодействие спроса и предложения выражает взаимозависимость между растущей потребностью в земельных участках в процессе социально-экономического развития общества и природной ограниченностью их предложения.

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

* Первая группа — экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.

Вторая группа — социальные и демографические факторы (численность и плотность населения и др.)

Третья группа — факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли (правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне)

Четвертая группа — факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения):

При кадастровой оценке земель поселений учитывается влияние следующих групп факторов:

* удаленность участка от центра города, объектов культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
* обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность к местам приложения труда;
* уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах участка, микрорайона, квартала;
* историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
* состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия;
* инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям;

Соотношение спроса и предложения определяет текущий уровень цен на земельные участки. На земельном рынке возможны три ситуации. Если спрос равен предложению, то цены близки к общественно-нормальному уровню. Когда спрос превышает предложение, цены продажи земельных участков растут. Возникает опасность протекционизма и коррупции. Наконец, если предложение превышает спрос, то цены снижаются, и земельный рынок приходит в депрессивное состояние.

1.1 Правовой режим земельных участков

Неотъемлемым элементом любого объекта недвижимости, его природным базисом выступает земельный участок. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектам недвижимости, поскольку стоимость зданий и сооружений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Кроме того, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, в то время как улучшения имеют определенный срок службы.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости, что обусловлено следующими причинами:

1) спецификой данного объекта;

2) неразработанностью нормативно-правовой базы;

3) неразвитостью земельного рынка в стране.

Для установления оцениваемых прав на земельный участок в процессе оценки необходимо четко определить содержание понятий «земельные отношения» и «правовой режим земельного участка».

Земельные отношения — отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землями, а также по поводу государственного управления земельными ресурсами. Земельные отношения имеют особый юридический статус и регулируются конституционными нормами и гражданским законодательством, а также земельным, лесным, экологическим и другими кодексами.

Земельные отношения включают установленные земельным законодательством:

А) порядок предоставления или изъятия земельного участка;

Б) права и обязанности землепользователя, права по распоряжению земельным участком, купе-продаже, залогу;

В) плата за землю, налогообложение;

Г) санкции за нарушение земельного законодательства.

В Конституции РФ подчеркивается, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в России как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (статья 9).

Земельное законодательство согласно Конституции РФ (ст. 72) отнесено 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.

Нормативно-правовые акты, содержащие нормы земельного права, образуют следующую систему.

1. Международные нормативно-правовые акты:

а) договоры;

б) конвенции;

в) декларации.

Если международным договором Российской Федерации установлены иные правила, чем предусмотренные Земельным кодексом РФ, то применяются правила международного договора.

1. Федеральные нормативно-правовые акты:

а) Конституция Российской Федерации;

б) федеральные законы (Земельный кодекс Российской Федерации; Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»; Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28 «О государственном земельном кадастре» и др.);

в) федеральные подзаконные акты:

* указы Президента РФ,
* постановления Правительства РФ («Об организации и проведении торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков» от 11 ноября 2002 г. № 808; «О государственной кадастровой оценке земель» от 25 августа 1999 г. № 945; «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» от 8 апреля 2000 г. № 316 и др.),
* распоряжения, инструкции, письма, решения Верховного суда РФ и иные акты.

3. Региональные нормативно-правовые акты (например, в Москве):

а) законы Москвы (от 14 мая 2003 г. № 27 «О землепользовании и застройке в городе Москве» и др.);

б) подзаконные акты:

* постановления (Правительства Москвы от 27 июля 2004 г. № 522-ПП «О порядке проведения оценок стоимости земельных участков, находящихся в государственной собственности на территории города Москвы, и утверждении методики расчета размера платы за право на заключение договора аренды земельного участка» и др.),
* распоряжения,
* решения,

■ инструкции, письма, решения московских судов и иные акты. При оценке земельного участка необходимо установить правовой режим, который определяется принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием в соответствии с территориальным зонированием.

Правовой режим земельного участка включает в себя:

* целевое назначение;
* форму собственности;
* разрешенное использование.

Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности (статья 9).

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц (статья 36).

Земли, находящиеся в собственности Российской Федерации и субъектов РФ, являются государственной собственностью. В ее составе выделяют земли федерального значения, которые имеют общероссийское значение, а их правовой режим установлен федеральными законами или распоряжение которыми осуществляется с согласия Правительства РФ.

В муниципальной собственности находятся все земли в пределах черты поселений, за исключением земель, находящихся в государственной собственности и переданных в частную собственность.

Граждане РФ могут иметь земельные участки на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования, аренды.

Юридические лица РФ могут иметь земельные участки на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, срочного пользования и аренды.

Право частной собственности граждан и юридических лиц на земельные участки возникает в результате приватизации государственных или муниципальных земель, наследования, купли-Продажи, дарения, обмена, иных сделок с землей, а также в результате внесения в уставный (паевой) капитал юридического лица.

Основным земельным законодательным актом является Земельный кодекс, который был принят 25 апреля 1991 года. Земельный кодекс определил цели и задачи земельного законодательства Российской Федерации и ее субъектов, отграничил его от других отраслей — лесного, о недрах, водного и других. В нем подробно определен правовой режим всех семи категорий земель (сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения, особо охраняемых территорий, лесного фонда, водного фонда и запаса) в разрезе по субъектам, участкам, порядок возникновения и прекращения прав, контроля, ответственности и другие вопросы.

В соответствии с Земельным кодексом отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую производятся с изменением их целевого назначения. В Земельном кодексе закреплены:

* компетенция Российской Федерации и ее субъектов, государственных органов всех уровней по регулированию земельных
* отношений;
* все формы права собственности и других прав на землю;
* права и обязанности всех собственников земли;
* порядок ведения земельного кадастра и мониторинга, землеустройства;
* меры правовой охраны земель;
* порядок разрешения земельных споров;
* ответственность за нарушение земельного законодательства.

Объектами земельных отношений являются земельные участки и права на них. Земельный участок — это часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Зонирование земель — разделение земель на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования.

Целевое назначение земель — установленные законодательством порядок, условия, предел эксплуатации земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель.

Правовой режим земель определяется совокупностью правил их использования и включения в гражданский оборот, охраны, учета и мониторинга, установленных земельным, градостроительным, лесным, водным, природоохранным законодательством и законом о недрах, и распространяется на земли определенной категории.

Целевое назначение и правовой режим основных категорий земель определяются федеральными законами, законами субъектов РФ и отражаются в градостроительной и землеустроительной документации.

Разрешенное использование земельного участка — использование земельного участка с учетом целевого назначения, установленных ограничений и обременении.

Территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству. Если иное не установлено законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения.

Земельные участки и права на них, а также прочно связанные с земельными участками объекты (почва, замкнутые водоемы, лес, многолетние насаждения, здания, строения, сооружения и другие), перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, находятся в обороте нераздельно, если иное не предусмотрено законом.

Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым признается земельный участок, который без изменения своего целевого назначения и разрешенного использования может быть разделен на части, каждая из которых после раздела может образовать самостоятельный земельный участок, подлежащий государственной регистрации.

Неделимым признается земельный участок, который по своему целевому и хозяйственному назначению и разрешенному использованию не может быть разделен на самостоятельные земельные участки. Земельный участок может быть признан неделимым на основании закона.

Участниками земельных отношений являются Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования, юридические лица и граждане РФ. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

Специфика земли как объекта оценки, ее отличия от других видов недвижимости обусловлены следующими ее особенностями:

а) земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости;

б) при оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли:

— как основного средства производства. Сельскохозяйственные и лесные земли выступают средством производства сырьевых, ресурсов, необходимых практически для всех отраслей экономики, а также продуктов питания.

— как пространства для социально-экономического развития.

Земля является пространственным базисом для размещения различных объектов недвижимости;

в) земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов. Поэтому во всех странах государство регулирует использование земли одновременно, как природного и хозяйственного объектов;

г) в отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Поэтому стоимость земли, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений, со временем, как правило, увеличивается;

д) использованием и охраной земли в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

Таким образом, экономически обоснованная стоимостная оценка земель является сложной процедурой, так как должна учитывать возможность их одновременного использования как природного ресурса, основы среды проживания населения и объекта недвижимости.

Земельный фонд России по целевому назначению и правовому режиму включает 7 категорий земель: земли поселений, сельскохозяйственного назначения, земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного несельскохозяйственного назначения, земли особо охраняемых территорий, лесного фонда, водного фонда и запаса.

Оценка земли подразделяется на массовую кадастровую оценку земельных участков и рыночную оценку единичного земельного участка.

Целью кадастровой оценки является одновременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований (областей, районов, городов, поселков и т.п.) по оценочным зонам на начало следующего года.

Целью рыночной оценки является определение рыночной стоимости единичного земельного участка на дату оценки независимыми оценщиками в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

Кадастровая и рыночная оценка земли проводятся на основе комплексного применения трех подходов: доходного, сравнительного и затратного (техника остатка для земли).

2. Процедура оценки земельных участков

Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка включает пять этапов:

1. определение основных вопросов оценки;
2. сбор, проверка и анализ информации;
3. анализ наиболее эффективного использования земельного участка;
4. расчет рыночной стоимости на основе трех подходов к оценке — затратного, сравнительного, доходного — и согласование полученных результатов;
5. подготовка отчета об оценке.

Этап 1. Определение основных вопросов оценки. На этом этапе оценщик устанавливает следующие параметры оценки:

* цель оценки;
* стандарты оценки, в соответствии с которыми определяется стоимость;
* правовой режим и объем оцениваемых прав на земельный участок.

При оценке земельного участка необходимо четко 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 др.;
* разрешенное использование земельного участка;
* форма собственности;
* кадастровый номер;
* сервитута и ограничения вещных прав на земельный участок;
* наличие застройки;
* определение даты проведения оценки. Дата определения стоимости земельного участка, как правило, не должна быть позже даты его последнего осмотра оценщиком.

Этап 2. Сбор, проверка и анализ информации. Данные, используемые для оценки, можно подразделить на общие и специальные. Сбор общих данных предполагает анализ информации, характеризующей природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость земельного участка в масштабах района его расположения.

Сбор специальных данных предполагает анализ детальной информации, относящейся к оцениваемому объекту. Указанные данные используются в отчете об оценке для характеристики объекта оценки, потенциала его местоположения, анализа ситуации в регионе с характеристикой состояния рынка земли и недвижимости, для выбора методов оценки и т.п. При сборе и анализе информации особое внимание обращается на шесть разделов, приводимых ниже.

1. Юридическое описание и регистрационные данные:

а) договор на передачу титула собственности;

б) документы, описывающие границы участка и удостоверяющие его площадь;

в) информация о собственнике или арендаторе;

г) характеристика сервитутов;

д) правила зонирования и функционального использования;

е) градостроительные требования к землепользованию (градостроительные регламенты, требования государственных градостроительных нормативов и правил и др.);

ж) различного рода ограничения: законодательные, административные, санитарно-экологические и рекреационные; коммунальные, ограничения по теплоснабжению, водоснабжению, газоснабжению и электроснабжению, средствам связи, канализации и другие, связанные с мощностью существующих инженерных сетей и инфраструктуры при подключении к ним.

**3. Методы оценки земельных участков**

# Доходный подход к оценке земельных участков

Доходный подход к оценке земельных участков — это методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход. В основе доходного подхода лежат три принципа: принцип ожидания, принцип спроса и предложения и принцип замещения. Типичный инвестор или предприниматель приобретает земельный участок в ожидании получения будущих денежных доходов или других выгод.

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка представляет собой сумму приведенных к дате оценки ожидаемых будущих рентных доходов или других выгод. Потоки доходов за период владения землей, а также выручка от последующей перепродажи земельного участка капитализируются в текущую стоимость.

Капитализация представляет собой деление текущего дохода на соответствующую ставку капитализации, в результате чего величина доходов превращается в стоимость земельного участка.

При использовании доходного метода необходимо определить доход и ставку капитализации. В зависимости от целевого назначения земельного участка в качестве дохода могут выступать:

* рента для оценки сельскохозяйственных и лесных земель;
* часть дохода от имущественного комплекса, приходящаяся
* на застроенный земельный участок;
* арендная плата для оценки земель поселений;
* доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем или при его залоге под ипотечный кредит.

Сложной проблемой доходного подхода является определение ставки капитализации. На практике сложилось три подхода к расчету ставки капитализации, первоначально разработанных для капитализации земельной ренты, т.е. оценки сельскохозяйственных земель.

Первый подход — это подход к земельному участку как разновидности денежного капитала и соответственно расчет ставки капитализации исходя из характеристик денежного рынка на дату оценки.

* Второй подход — расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения.

Третий подход — метод рыночной выжимки (анализ сравнительных продаж). Данный метод прост, но требует достоверной информации об объектах сравнимых продаж.

При анализе доходов и расходов можно использовать как ретроспективные (за прошлые периоды), так и прогнозные данные. При этом данные можно брать как до, так и после налогообложения. Главное условие, которое необходимо соблюдать при расчетах, — потоки денежных средств от использования оцениваемого и сопоставимого земельных участков должны определяться на одинаковой основе.

Для оценки земельных участков, застроенных коммерческими объектами, может использоваться техника остатка дохода, приходящегося на земельный участок. Согласно принципу остаточной продуктивности земли, зданиям и сооружениям, построенным на земле за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при распределении дохода. Оставшийся доход после покрытия всех затрат на привлечение других факторов приписывается земельному участку.

Применение доходного подхода затруднено при высоком уровне инфляции и нестабильном финансовом рынке.

# Сравнительный подход к оценке земельных участков

Метод сравнения продаж широко используется в странах с развитым земельным рынком. Метод основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения.

Принцип замещения исходит из того, что рынок является открытым и конкурентным, что на нем взаимодействует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в соответствии с типичной мотивацией, экономически рационально и в собственных интересах, не находясь под посторонним давлением.

Метод сравнения продаж включает следующие этапы: Этап 1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка.

Оценщик изучает земельный рынок, проводит его сегментирование и определяет, к какому сегменту рынка относится объект оценки. Сегментирование рынка — это процесс разбивания рынка на сектора, расположенные на одной и той же географической территории, имеющие аналогичные или конкурирующие варианты землепользования, схожие характеристики объектов и субъектов.

В результате сегментирования земельные участки делятся на следующие группы:

* участки, используемые для целей садоводства и огородничества;
* участки, используемые для ведения личного подсобного хозяйства;
* участки, используемые для индивидуального жилищного
* строительства;
* участки, используемые для массового жилищного строительства;
* участки под объектами коммерческой недвижимости;
* участки под общественными объектами и т.п.

*Для* сравнения используется несколько проданных земельных участков. Обычно достаточно от трех до пяти аналогов, но большее число повышает достоверность оценки.

Этап 2. Проверка информации о сделках с земельными участками. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получение подтверждения того, что совершенные сделки произошли в типичных рыночных условиях. Данные, собранные о продажах сравнимых земельных участков, должны быть подтверждены одним из участников сделки (покупателем или продавцом) или посредником.

Этап 3. Сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке, и внесение поправок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков.

Этап 4. Анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка. После внесения корректировок в цены отобранных аналогов полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости земельного участка. Простой расчет средней арифметической величины цен отобранных аналогов применяется редко.

Для определения рыночной стоимости земельного участка используется следующая информация:

* титул собственности и регистрационные данные по земельному участку, сервитуты;
* категория земель, в границах которых расположен земельный участок;
* физические характеристики участка;
* данные о взаимосвязи участка с окружением;

— экономические факторы, характеризующие участок.

Этап 4. Анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка. После внесения корректировок в цены отобранных аналогов полученные результаты должны быть согласованы для итоговой оценки стоимости земельного участка. Простой расчет средней арифметической величины цен отобранных аналогов применяется редко. Для получения более точного результата используется формула средневзвешенной величины.

Для определения рыночной стоимости земельного участка используется следующая информация:

* титул собственности и регистрационные данные по земель
* ному участку, сервитуты;
* категория земель, в границах которых расположен земельный участок;
* физические характеристики участка;
* данные о взаимосвязи участка с окружением;

— экономические факторы, характеризующие участок.

Оценка методом сравнения продаж является наиболее объективной в тех случаях, когда имеется достаточно сопоставимой информации по прошедшим на рынке сделкам.

Как показывает практика, метод сравнения продаж дает неудовлетворительные результаты в условиях высоких темпов инфляции, при недостатке данных о рыночных продажах сопоставимых объектов или их низкой достоверности, а также при резких изменениях экономических условий.

# Затратный подход к оценке земельных участков

Затратный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка исходит из того, что инвестор, проявляя должное благоразумие, не заплатит за участок большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка и возведение на нем аналогичного по назначению и полезности здания в приемлемый для строительства период. Затратный подход включает несколько методов.

Метод изъятия (извлечения) определяет рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу между рыночной стоимостью всего объекта недвижимости, т.е. земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимостью улучшений за вычетом их износа. Данный метод расчета стоимости земельного участка основывается на технике остатка для земли.

Достоинством затратного метода являются его ясность и доказательность заложенных в нем принципов. Он широко используется при определении лучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного. Кроме того, это единственный метод определения рыночной стоимости собственно земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными незастроенными земельными участками.

Затратный метод приводит к объективным результатам, если можно точно оценить величину восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений) и их совокупного износа при условии относительного равновесия спроса и предложения на соответствующем сегменте рынка недвижимости.

Ограниченность затратного метода заключается в том, что он может дать необъективную оценку стоимости зданий и сооружений, возраст которых превышает 10—15 лет, поскольку с течением времени вероятность воспроизводства устаревшего объекта недвижимости уменьшается, а сложность расчета накопленного износа возрастает. Кроме того, в условиях высокой инфляции очень сложно точно рассчитать стоимость затрат на воспроизводство зданий и сооружений, не говоря уже о стоимости воспроизводства всех улучшений городских земель с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок.

К затратному подходу относится метод определения затрат на освоение, который применяется, главным образом, к незастроенной земле. Данный метод определяет общую стоимость земли при предположении, что она будет разделена на отдельные земельные участки, которые будут проданы. Из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение и, таким образом, определяется стоимость неосвоенной земли.

Метод определения затрат на освоение применяется, когда лучшим и наиболее эффективным использованием является разделение земельного массива на отдельные участки. Разбивка большого земельного массива на отдельные участки — широко распространенная практика, поскольку способствует более эффективному использованию земли. Проблема определения стоимости земли, предназначенной для разделения, является актуальной для любого растущего города или поселка и применяется при массовой жилой или дачной застройке.

**Заключение**

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости, что обусловлено следующими причинами:

1) спецификой данного объекта;

2) неразработанностью нормативно-правовой базы;

3) неразвитостью земельного рынка в стране.

Земля, как объект рыночных отношений, занимает уникальное положение во всей системе предпринимательской деятельности людей и общества в целом, что обусловлено ее не воспроизводимым характером и многофункциональным назначением.

Земельные отношения выражают отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами по поводу владения, использования и распоряжения землями, а также по поводу государственного управления земельными ресурсами.

Земельные отношения имеют особый юридический статус и регулируются конституционными нормами и гражданским законодательством, а также земельным, лесным, экологическим и другими кодексами. Кроме этого, правовые нормы, регулирующие отношения собственности на землю, подразделяются на общие, свойственные всем земельным отношениям, и специальные, характерные для определенных категорий земель и условий их использования.

При **оценке земли** руководствуются следующими тремя подходами: доходным (капитализация чистого дохода от использования земельного участка), сравнительным (сопоставление и сравнение стоимости подобных земельных участков) и затратный подход (подсчет затрат на земельные улучшения). Каждый из представленных подходов имеет свои собственные особенности и специфику**.**

**Список используемой литературы**

1. Петров В.И. «Оценка стоимости земельных участков». - М.:КноРус, 2008
2. Румянцев Ф.П., Хавин Д.В., Бобылев В.В., Ноздрин В.В «Оценка земли»:Учебное пособие. – Нижний Новгород, 2003
3. Боголюбов С.А. «Земельное право». – М.: Высшее образование, 2006
4. Варламов А.А., Севостянов А.В «Оценка земли и иной недвижимости». – М.:КолосС, 2006

5. Земельный кодекс Российской Федерации