Содержание

Введение

Глава 1. Теоретические основы оценки земли

* 1. Понятие и классификация земли
  2. Основные принципы оценки земли
  3. Факторы, влияющие на стоимость земли

Глава 2. Методологические основы оценки земли

* 1. Сравнительный подход
  2. Доходный подход
  3. Затратный подход

Глава 3. Практические основы оценки земли

3.1 Описание объекта

3.2 Определение стоимости объекта

3.3 Заключение о рыночной стоимости объекта

Заключение

Список использованной литературы

Приложения

оценка земельный участок стоимость

Введение

Тема данной курсовой работы актуальна, потому что сегодня земля все чаще и чаще выступает объектом различных сделок и проектов, в которых требуется оценить ее стоимость. Денежная **оценка стоимости земли** или земельного участка зависит от многих факторов.

Оценка земли, в первую очередь, зависит от ее местоположения, влияния внешних факторов, от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей, и не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение другого участка эквивалентной полезности.

Очевидно, что рыночная стоимость земли и участка со временем меняется, поэтому оценка земли всегда проводится по состоянию на конкретный период времени.

Потребность в оценке земли диктуется условиями нынешнего рынка. Земля – высоколиквидный товар, на стоимость которого влияет масса факторов. Минимальное изменение которых ведет к значительному изменению стоимости. В мегаполисах оценка земли представляет собой оценку права аренды. Вне мегаполисов – подразумевает расчет ее реальной рыночной стоимости.

Факторы, влияющие на рыночную стоимости земли: ее целевое назначение, размеры участка, наличие вблизи (или на территории) коммуникаций, рельеф почвы, плодородность земли, вид и качество произрастающих насаждений. Для определения рыночной стоимости земельных участков эксперту необходимы копии свидетельства о праве собственности (долговременной аренды), копии кадастровых планов для наглядного представления размеров и формы участка. Поскольку на рынке присутствует достаточное количество предложений данного типа и информации об уже проведенных сделках купли-продажи земли, метод сравнения продаж является предпочтительным при оценке земель.

Целью курсовой работы является рассмотрение методики оценки земли и выявление наиболее эффективных методов оценки.

Задачами курсовой работы являются:

* рассмотреть основные понятия оценки земли;
* выявить основные цели оценки земли;
* выявить основные методы оценки земли;
* рассмотреть основные подходы к оценке земли;
* рассмотреть процедуру оценки земли.

Глава 1. Теоретические основы оценки земли

1.1 Понятие и классификация земли

В соответствии со статьей 7 ЗК РФ (состав земель в Российской федерации) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

* земли сельскохозяйственного назначения;
* земли поселений;
* земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
* земли особо охраняемых территорий и объектов;
* земли лесного фонда;
* земли водного фонда;
* земли запаса.[[1]](#footnote-1)

Земля является основой всех процессов жизнедеятельности общества, происходящих в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах. В этой связи она обладает стоимостью и адекватная оценка земли представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики и общества. Необходимость в результатах объективной оценки земли (земельных участков) испытывают как государственные, так и муниципальные органы исполнительной власти в целях эффективного управления земельными ресурсами и проведения рациональной земельной и налоговой политики.

По мере развития рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом хозяйст­венного оборота, и как любой товар земля должна иметь потреби­тельскую и рыночную стоимость. Рынок земли с учетом его масштабов и огромного неудовлетворенного спроса населения и юридических лиц имеет большие перспективы для развития и перехода на качественно новый уровень отношений его субъектов. Темпы его развития в значительной мере зависят от совершенствования правовой базы и механизма земельных отношений.

Земля в Российской Федерации как природный ресурс, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке.

Оценка – это расчетная или экспертная стоимость объекта недвижимости, либо какого-либо вещного интереса в ней, проводимая уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке недвижимости.

Процесс оценивания - определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки. Процесс обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости. Отчет о проведенной работе по получению оценки содержит описание недвижимости и характеристику обстоятельств или ограничивающих условий, при которых данная оценка сохраняет свое значение. Отчет должен содержать подробное описание оцениваемой недвижимости и дату проведения оценки. В отчет также включаются необходимые вспомогательные сведения и описание проведенного анализа.

В мировой оценочной практике выделяют два вида оценки стоимости земельных участков: массовую (для целей налогообложения или иных государственных целей) и единичных объектов земельной собственности (индивидуальную оценку).

Модели массовой оценки ориентированы на воспроизводство рынка одного или нескольких вариантов землепользования на обширной географической территории. Для выполнения массовой оценки во всех субъектах Российской Федерации необходимы подготовленные специалисты, работающие по методике Государственной кадастровой оценки земель, унифицирующей процедуру оценки большого числа объектов собственности на конкретную дату в разрезе категорий земель. Индивидуальная или оценка единичных объектов на конкретную дату осуществляется в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», как правило, небольшим количеством персонала, решение принимается одним специалистом. Качество выполненной работы определяется путем сопоставления с реальными продажами аналогичных объектов. Оба вида оценки представляют собой систематизированные методы расчета стоимости на основе анализа рынка, принципиальная разница заключается в масштабе проведения и контроле качества выполненной оценки.[[2]](#footnote-2)

В результате проведения государственной кадастровой оценки будет получена реальная картина стоимости земель (земельных участков) на территории Российской Федерации, что позволит осуществлять более эффективное управление земельными ресурсами и связанных с ними объектами недвижимости, а также проводить сбалансированное планирование доходной части бюджетов всех уровней (в пределах платежей, поступающих от земельного налога и арендной платы), стимулировать развитие инвестиционных процессов и развитие экономики в целом.

Система земельного кадастра, действуя совместно с системой государственной регистрации прав на земельные участки и связанными с ними улучшениями, обеспечивает:

* правообладателей - гарантиями прав на имущество;
* систему налогообложения - актуальными сведениями об объектах налогообложения;
* рынок недвижимости - открытой и достоверной информацией о земельных участках и связанных с ними улучшениях;
* систему органов государственного и муниципального управления - информацией для формирования и проведения государственной политики в сфере земли и недвижимости, а также планирования и развития территорий.
  1. Основные принципы оценки земли

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах:

Принцип полезности — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

Выделяется три возможных состояния соотношения спроса и предложения:

* спрос и предложение равны, в результате рыночных сделок формируется равновесная справедливая рыночная цена объектов недвижимости;
* спрос превышает предложение, цены на рынке растут, формируются спекулятивные цены, возникает опасность протекционизма и коррупции, ведущих к разрушению рынка;
* предложение превышает спрос, цены падают, возникает стагнация рынка.

В странах с равновесной рыночной экономикой эти состояния периодически сменяют друг друга в зависимости от факторов, связанных как с общим состоянием экономики, так и с социальными, демографическими и иными процессами.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

В Москве, особенно в центральной части города, как и в большинстве других городов с исторически сложившимся архитектурным обликом, найти абсолютно одинаковые свободные земельные участки практически невозможно. Уникальность каждого участка создает определенные трудности для реализации на земельном рынке, последующего освоения, но способствует формированию достаточно высокого уровня рыночных цен. Иначе выглядит рыночная ситуация в новых городах, районах новой массовой застройки, где выше уровень стандартизации архитектурных градостроительных решений и потому больше однотипных земельных участков. Здесь принцип замещения проявляется в полной мере, способствуя стабилизации рыночных цен на сравнительно низком уровне.

Принцип ожидания — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения.

Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип внешнего влияния — рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обусловливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом.

Т.е., для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

В центральной части Москвы это соотношение приближается к показателям, характерным для других крупных городов мира. Поэтому дальнейшего роста цен на земельные участки в центре города сравнительно невелик (исключая земельные участки, предназначенные для строительства высотных зданий), и может быть обусловлен главным образом дальнейшим ростом себестоимости строительства и цен на недвижимость при улучшении ее потребительских качеств.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование земельного участка, это наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого стоимость земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разбиения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

* целевое назначение и разрешенное использование;
* преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
* ожидаемые изменения на рынке земельных участков;
* существующее использование земельного участка.

При оценке земельного участка из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

При этом, как упоминалось ранее, учитываются только те варианты использования, которые, во-первых, соответствуют юридическим нормам (включая градостроительные ограничения, требования по охране окружающей среды, памятников истории, архитектуры, благоустройству прилегающей территории), реализация которых, во-вторых, возможны физически и которые, в-третьих, приносят доход (если речь идет о коммерческой оценке). В результате выбирается тот вариант использования, при котором может быть получена максимальная цена с учетом всех правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений.

Если участок свободен от строений, то определяется, какой объект можно построить исходя из варианта наиболее эффективного использования участка с учетом всех имеющихся ограничений.

Если строение на участке имеется, то проводится анализ, увеличивать ли стоимость участка на величину стоимости данного строения или уменьшать на величину затрат по сносу данного строения при выбранном варианте наилучшего использования данного земельного участка, конечно же с учетом имеющихся ограничений.

Данный принцип наиболее применим для оценки свободных земельных участков. Для оценки застроенных земельных участков его применение существенно сложнее, поскольку позволяет выделить из стоимости всего комплекса недвижимости стоимость собственно земельного участка. Здание или сооружение, находящееся на земельном участке, далеко не всегда имеет наибольшую стоимость или приносит наибольший доход. К тому же с течением времени в результате естественного износа здания, изменения конъюнктуры рынка и других факторов стоимость объекта недвижимости в целом может существенно снизиться, а рыночная стоимость земельного участка при этом может остаться неизменной и даже возрасти.

Таким образом, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Следует обратить внимание и на то, что данный принцип важен при оценке не только отдельных земельных участков, но и больших городских территорий. Его использование позволяет оптимизировать земельную и градостроительную политику города на основе строгих экономических расчетов.

Прежде всего это касается улучшений городских земель, находящихся в собственности города, т. е. его земельной собственности.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).[[3]](#footnote-3)

1.3 Факторы, влияющие на стоимость земли

На стоимость земли влияет совокупность факторов, которые можно объединить в следующие основные группы:

* социальные и демографические особенности;
* общая экономическая ситуация;
* правовое регулирование и действующие системы налогообложения;
* природные условия и окружающая среда;
* физические и качественные характеристики земельного участка;
* расположение земельного участка;
* доход, который можно получить, используя земельный участок.

К социальным факторам относится демографическая структура населения, его численность, плотность, состав, сложившиеся системы расселения.

К общей экономической ситуации относится экономическая ситуация в стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов, уровень доходов населения, тенденции развития местности.

К правовому регулированию относятся правовые нормы частного и публичного права, например, сервитуты, права пользования и вещные права и обязательства, виды разрешенного использования земли и устанавливаемые градостроительные и природоохранные режимы, законодательные требования по уплате налогов, сборов и иных земельных платежей, налогов на строительство и др.

К природным условиям относятся климат, геологические и гидрологические условия, состояние окружающей среды, красивый вид или ландшафт, наличие или отсутствие мест рекреации, наличие или отсутствие вредных экологических факторов на участке или в ближайшем окружении.

К физическим и качественным характеристикам земельного участка относятся размер и форма участка, рельеф, ориентация участка по сторонам света, положение по отношению к соседним участкам, инженерная подготовка участка, характеристика земли (качество почв, наличие воды), вид и объем полезной застройки.

К факторам расположения относят близость к транспортным магистралям, объектам социальной инфраструктуры района (магазинам, школам, больницам, рынкам), соседство с привлекательными или, наоборот, непривлекательными объектами. Например, участок может быть расположен в престижном месте, месте с красивым ландшафтом, рекой или вблизи свалки.[[4]](#footnote-4)

Глава 2. Методологические основы оценки земли

* 1. Сравнительный подход

Существует три общепринятых подхода в оценке:

* сравнительный подход, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату оценки;
* доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора);
* затратный подход, отражающий точку зрения по созданию объекта оценки с позиции понесенных затрат.

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов обосновываются в отчете об оценке.

Сравнительный подход 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. 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.

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.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

Метод сравнения продаж используется для оценки земельных участков, занятых строениями и сооружениями (далее – застроенных участков), и земельных участков, не занятых строениями и сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода — наличие информации о ценах сделок с незастроенными земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений (спроса).

Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода - наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки.

Данный метод применяется, как правило, при определении стоимости земельного участка, имеющего типовую застройку (дачные домики, коттеджные поселки). Земельные участки должны иметь одинаковый размер.

Метод распределения используется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

* наличие информации о ценах сделок или предложения (спроса) с объектами недвижимости, включающими в себя аналогичные земельные участки;
* наличие информации о наиболее вероятной доле стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
* соответствие улучшений земельного участка наиболее эффективному использованию.
  1. Доходный подход

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

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно 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. Т.е., 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.

В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования. Рассмотрим подробнее каждый из методов.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка для земли применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства).

* 1. Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Затратный подход в оценке стоимости земельного участка предполагает, что разумный инвестор, не заплатит за объект большую цену, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение на нем аналогичного по назначению и качеству здания в некоторый период времени.

Затратный подход показывает рыночную стоимость собственного земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

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

Затратным подходом оценивают сельскохозяйственные угодья с учетом капитальных вложений в мелиорацию, противоэрозионные, гидротехнические и прочие мероприятия по повышению продуктивности 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 водоснабжения 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;
* 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 др.).

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

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

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка для земли, методе выделения, описанных выше. [[5]](#footnote-5)

Глава 3. Практические основы оценки

3.1 Описание объекта

Объект оценки состоит из садовых участков, с расположенным на нем отдельно стоящим садовым домом и бытовыми строениями. Садовый участок № 33 расположен по адресу Россия, Московская область, Дмитровский район, Завьяловский с/о ст. «Липники» уч. 33. Площадь участка 550кв.м. Доступ и подъезд к зданию свободен и осуществляется по дороге с твердым покрытием. Вблизи объекта оценки расположены основные объекты социальной инфраструктуры (почта, аптеки, поликлиника, школа, торговые центры), рядом расположена ж/д ст. Столбовая, имеется автобусное сообщение из г. Москвы (авт. №123). Текущее использование – садово-дачный участок с жилыми и бытовыми строениями.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Потенциал местоположения – характеризуется транспортной доступностью, наличием подъездных путей.

Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участка, и положений зонирования.

Физическая возможность – физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику объекта.

Максимальная эффективность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

По данным факторам проведем анализ вариантов использования данного объекта (см. Приложение 1).

Проведенный анализ показал, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования данного объекта является его использование в качестве садово-дачного хозяйства.

Основываясь на результатах анализа и принимая во внимание расположение объекта, физические условия и экономическую жизненность объекта, условия минимизации затрат и получение максимальной прибыли в кратчайшие сроки, мы полагаем, что наилучшее и оптимальное использование объекта, является его текущее использование как садово-дачного хозяйства.

3.2 Определение стоимости объекта

Определение стоимости объекта сравнительным подходом.

Для проведения оценки нами было выбрано три сопоставимых объекта для оцениваемого участка. Признак сопоставимости основан прежде всего на наиболее эффективном использовании сравниваемых объектов земельных участков под производство или склад. При этом учитывалось схожесть месторасположения, площадь участка и назначение.  
Процесс расчета приведен в таблице ниже (см. Приложение 2).

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, составляет (округленно), с учетом НДС: 296 000 (двести девяносто шесть тысяч) рублей.

Определение стоимости объекта затратным подходом.

Данный подход неприменим к оценке рыночной стоимости земельного участка, поскольку земля – объект недвижимости природного характера и не имеет затрат на ее создание.

Определение стоимости объекта доходным подходом.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. В рамках доходного подхода рыночная стоимость объекта недвижимости определяется путем капитализации или дисконтирования дохода, приносимого данным объектом собственнику. Объект производственной недвижимости может приносить доход собственнику двумя способами – либо опосредованно в процессе использования в производстве, либо при сдаче данного объекта в аренду. В настоящее время собственник не использует и не предполагает использовать оцениваемый нами объект недвижимости в каком-либо производственном процессе.   
 В связи с неразвитостью рынка аренды садово-дачной недвижимости в районе расположения оцениваемого объекта мы не располагаем какими-либо сведениями о сделках по аренде производственных зданий или потенциальном спросе и предложении на такую недвижимость. Так же мы не располагаем сведениями, с помощью, которых мы могли бы обосновать рыночную арендную ставку для подобных объектов оценки. В связи с этим мы вынуждены отказаться от применения доходного подхода.

3.3 Заключительное решение о стоимости объекта

В настоящих материалах были рассмотрены три стоимостные оценки недвижимости. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка стоимостной оценки. Пpеимуществa каждого подхода в оценке рассматриваемых объектов недвижимости определяются по следующим критериям:

* возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
* тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ.
* способность параметров, используемых подходов, учитывать коньюнктуpные колебания и стоимость денежных средств.
* способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Затратный подход к оценке не применялся.

Доходный подход в данной оценке не применялся.

Исходя из анализа всех данных, относящихся к рассматриваемым объектам оценки, ниже приведены полученные результаты анализа стоимости объекта (см. Приложение 3).

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением различных подходов к оценке, можно сделать следующее заключение:

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: Россия, Московская область, Дмитровский район, Завьяловский с/о, ст. «Липники», уч. 33 по состоянию на 6 сентября 2005 года, с учетом округления составляет (с учетом НДС): 296 000 (двести девяносто шесть тысяч) рублей.[[6]](#footnote-6)

Заключение

Одним из решающих условий эффективного использования земельных ресурсов в условиях переходной экономики является корректное определение цены земли, обеспечивающее установление обоснованных размеров разного рода платежей за землю, и в первую очередь величины земельного налога.

Оценочная деятельность в РФ только встала на путь своего развития, поэтому, безусловно, требует глубокого изучения и решения возникающих в процессе ее становления проблем. Одной из таких проблем является отсутствие в распоряжении российских оценщиков адаптированных способов оценки. В российской практике используются три стандартных подхода: сравнительный (рыночный), доходный и затратный.

Каждый из них предполагает применение специфических методов и приемов, соблюдение своих условий и наличие достаточных факторов. В связи с этим результат, полученный на основе обобщения всех трёх подходов оценки бизнеса, является наиболее обоснованным и объективным.

Список использованной литературы

1. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
2. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ, глава 1, статья 7.
3. «Оценка недвижимости» / Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – М.: издательство «Финансы и статистика», 2009.
4. «Теория и методы оценки недвижимости» / СПб.: Изд-во СПбь ГУЭФ, 2009.
5. «Экономика недвижимости: Учебное пособие» / Под ред. Ресина В.И. – М.: Дело, 2009.
6. «Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов» / Под ред. Грабового П. Г. Смоленск: Издательство «Смолин Плюс», М: Издательство АСВ, 2009.
7. «Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие» / М.: Дело, 2008.
8. «Экономика недвижимости: учебное пособие» / А.Н. Асаул, Карасев А.В., 2009.
9. Журнал «Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование» (№ 2-3 (7-8)/2006), статья «Государственный земельный кадастр и государственная кадастровая оценка земель».

Приложения

Приложение 1

Анализ вариантов использования объекта



Приложение 2

Определение стоимости объекта сравнительным подходом



Приложение 3

Результаты анализа стоимости объекта



1. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ, глава 1, статья 7. [↑](#footnote-ref-1)
2. «Оценка недвижимости» / Грязнова А.Г., Федотова М.А. [↑](#footnote-ref-2)
3. http://www.armorf.ru/inform/inform-m7-80-6.shtml [↑](#footnote-ref-3)
4. «Экономика недвижимости:учебное пособие» / А.Н. Асаул, Карасев А.В. [↑](#footnote-ref-4)
5. «Оценка рыночной стоимости недвижимости: учебное и практическое пособие» / издательство «Дело» [↑](#footnote-ref-5)
6. <http://ocenka2000.narod.ru/x_example_land.html> [↑](#footnote-ref-6)