Содержание:

Введение…………………………………………………………….1-2

Основная часть:

Методы оценки земли………………………………………………2-3

Метод сравнения……………………………………………………3-6

Метод распределения……………………………………………….6-7

Метод выделения……………………………………………………8-9

Метод остатка……………………………………………………….9-13

Метод предполагаемого использования…………………..............13-18

Метод капитализации земельной ренты…………………………..18-19

Согласование результатов оценки стоимости земли……………..19

Заключение…………………………………………………………..20-21

Список использованной литературы…………………………........22

**Введение.**

При определении **базовой цены** как перед производителем товара, так и перед оптовым или розничным торговцем стоит задача выявить цену, наиболее приемлемую для покупателя и устраивающую продавца. В реальной практике при обосновании такой цены определяющими факторами являются величина затрат, существующее на целевом рынке соотношение между спросом и предложением, поведение конкурентов. При этом во многих используемых методах установления базовой цены предпочтение отдается одному из этих факторов. С учетом этого выделяют как самостоятельные группы методы установления цены на основе затрат, методы установления цены с ориентацией па спрос и методы установления цены с ориентацией на уровень конкуренции.  
При использовании методов установления цены, **ориентированных на затраты**, цена товара определяется как сумма некоторых затрат предприятия и соответствующей добавочной величины, характеризующей прибыль от продажи данного товара. Указанная величина затрат может содержать полные издержки, обусловленные производством и продажей данного товара, или часть из них. Разный подход может быть и к установлению величины прибыли. Учитывая эти факторы, наиболее часто для установления цены товара с учетом затрат используются метод надбавок, метод обеспечения целевого дохода на капитал, метод анализа безубыточности. При использовании метода надбавок базовая цена товара обычно определяется как сумма себестоимости единицы товара и некоторой нормы прибыли. Как сумму себестоимости единицы товара и планируемой па единицу товара прибыли на вложенный в производство и реализацию капитал устанавливается базовая цена при использовании метода обеспечения целевого дохода на вложенный капитал. При использовании метода анализа безубыточности цена устанавливается па основе анализа графика безубыточности, позволяющего выявить точку рыночного равновесия и определить соответствующую ей цену товара.  
При установлении цены с **ориентацией на спрос** первостепенное значение имеет анализ соотношения спроса и предложения. Это и предполагается проводить при использовании основных методов данной группы, к которым относятся метод воспринимаемой ценности, метод гибких цен, установление цены на аукционах (метод состязательности), метод биржевых котировок. Метод воспринимаемой ценности является одним из распространенных методов установления базовой цены. Используя его, менеджер по ценам определяет точку равновесия между ощущаемой ценностью товара и возможными затратами покупателя, обусловленными покупкой и потреблением товара. Указанная точка и определяет базовую цену товара. При использовании метода гибких цен один и тот же товар продается различным покупателям по разным ценам. Обычно предприятия устанавливают пространственную гибкость цен, гибкость цен по времени, гибкость цен в зависимости от целевого использования товара и гибкость цен в зависимости от местонахождения товара.  
Наиболее полно соотношение между спросом и предложением проявляется во время проведения аукционов. Наличие во время аукциона большого числа покупателей и незначительного числа продавцов способствует формированию более высокой цены на товар. Это характерно и для бирж, где цена выступает в форме биржевой котировки. Последние публикуются два-три раза в день и непосредственно зависят от сложившегося соотношения между спросом и предложением. Величина биржевых котировок постоянно меняется в зависимости от складывающейся конъюнктуры.

|  |
| --- |
| **Методы оценки земли.**  В теории оценки недвижимости для определения стоимости земли используется ряд унифицированных методов. Они являются общими методическими приемами и технологиями оценки, которые могут быть применены для оценки земельных участков с любым типом землепользования. Данные методы могут использоваться как для оценки земли в городах, пригородах, сельских населенных пунктах, так и для оценки сельскохозяйственных и лесных угодий. Отличия в их применении для оценки разных типов земель заключаются в способах расчета исходных показателей, например, лесного дохода или дохода от сельского хозяйства, а также в выборе элементов сравнения и факторов, влияющих на стоимость земли. Возможность и целесообразность применения того или иного метода зависит от целей оценки, типа оцениваемой недвижимости, наличия исходных данных. Обязательным условием определения рыночной стоимости земли любым методом является использование рыночных данных.  Объектом оценки стоимости земли могут выступать как свободные от застройки земельные участки, так земельные участки (собственно земля) в составе единого имущественного комплекса или объекта недвижимости. Особенностью оценки рыночной стоимости земли является то, что любой земельный участок рассматривается как условно свободный, или не занятый зданиями, сооружениями, строениями или иными объектами недвижимого имущества, которые могут не соответствовать ее наиболее эффективному использованию. Для оценки стоимости земли могут применяться методы одного подхода, например, сравнительного или доходного подхода, а также методы, представляющие комбинацию разных подходов.  В Международных стандартах для оценки земли рекомендуется применять следующие методы оценки:  -способ сравнения продаж;  -разнесение;  -извлечение (абстракция);  -остаточной стоимости;  -способ развития территории;  -капитализации арендной платы за свободный участок.    К сравнительному подходу относится метод сравнения продаж, к доходному подходу относится метод капитализации земельной ренты и предполагаемого использования. Остальные методы представляют собой комбинацию разных подходов. Отнесение методов к тому или иному методологическому подходу часто носит условный характер, так как каждый из перечисленных методов может содержать отдельные элементы всех трех подходов.  Процедура оценки стоимости земли соответствует общей процедуре оценки стоимости недвижимого имущества. В соответствии с Международными стандартами оценки она может состоять из следующих этапов:  -определение задания;  -предварительный анализ, отбор и сбор данных;  -анализ наиболее эффективного использования;  -выбор методов и оценка стоимости земельного участка;  -согласование показателей стоимости и окончательный расчет стоимости;  -подготовка отчета об установленной стоимости (если оценка стоимости земли является самостоятельным заданием). |

**МЕТОД СРАВНЕНИЯ**

Расчет рыночной стоимости участка земли с использованием метода сравнения продаж основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж может использоваться для оценки земли, которая фактически не застроена или рассматривается как незастроенная для целей оценки. Для использования метода необходима информация о ценах продаж земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подбор участков земли, сопоставимых по ценообразующим факторам (элементам сравнения) с оцениваемым участком, с известными ценами продаж;

- внесение поправок в цены продаж сопоставимых земельных участков, позволяющих учесть отличия объекта оценки от сопоставимого объекта по выбранным ценообразующим факторам (корректировка цен продаж сопоставимых объектов);

- расчет стоимости земельного участка как среднего или средневзвешенного значения скорректированных цен сопоставимых объектов. При отсутствии или недостатке данных о ценах сделок с земельными участками в районе оценки, целесообразно использовать информацию о ценах на земельные участки, сложившиеся в других районах, схожих по ценообразующим факторам с территорией оценки (численность, состав и структура населения, инфраструктурная обеспеченность, природные особенности, транспортная доступность и т.п.).

При отсутствии достоверной информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложений с корректировкой на разницу между ценой предложения и ценой сделки, полученной на основе анализа рыночных данных.

В качестве единицы сравнения, как правило, следует использовать характерную для данного сегмента рынка единицу измерения (например, стоимость гектара, квадратного метра земельного участка).

Корректировка цен продаж сопоставимых незастроенных участков осуществляется по следующим элементам сравнения:

-имущественные права: обременение договорами аренды с условиями, не соответствующими рыночным, отсутствие права собственности на землю и т.п.;

-условия финансирования: использование при покупке кредитных ресурсов на условиях, не соответствующих рыночным, рассрочка платежей и т.п.;

-условия оплаты: безналичный расчет, наличные, векселя, взаимозачеты и т.п.;

-условия совершения сделки: нетипичные условия сделки, например, родственные отношения покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.;

-время заключения сделки с объектом-аналогом;

-местоположение и окружение;

-правовые и градостроительные ограничения по виду использования и застройке земельного участка;

-физические характеристики: рельеф, размеры и форма земельного участка;

-доступные коммунальные услуги (наличие или близость инженерных сетей, условия подключения к ним и т.п.).

Внесение поправок в цены сопоставимых участков по первым пяти элементам сравнения осуществляется на зависимой основе последовательно, а именно: каждая последующая корректировка выполняется на базе результата предыдущей. При этом последовательность корректировок не имеет значения.

Внесение поправок в цены сопоставимых участков по остальным элементам сравнения выполняется на независимой основе следующим образом:

-определяется алгебраическая сумма поправок в абсолютном или относительном (процентном) выражении;

-данная сумма используется для внесения поправки в цену аналога, полученную после внесения поправок по первым четырем элементам сравнения.

Значения поправок по всем элементам сравнения определяются с использованием количественных и качественных методов.

К количественным методам относят: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ, анализ издержек, анализ вторичных данных.

Метод анализа парного набора данных заключается в определении поправки по элементу сравнения путем сопоставления двух объектов сравнения, отличающихся друг от друга только одним элементом.

Метод статистического анализа заключается в определении поправок по элементам сравнения с использованием корреляционно-регрессионного анализа.

Метод графического анализа заключается в определении поправок с использованием графиков и номограмм.

Метод анализа издержек заключается в определении поправки к цене объекта аналога на основе оценки вклада затрат, связанных с добавлением или устранением элемента сравнения, по которому объект аналог отличается от объекта оценки.

Метод анализа вторичных данных заключается в определении поправок к цене объекта аналога по элементам сравнения на основе соответствующих данных, опубликованных в печати.

При правильном определении и внесении поправок откорректированные цены аналогов должны быть близки друг к другу и итоговое значение стоимости объекта оценки может быть определено простым усреднением конечных результатов корректировок каждого аналога. Значительные различия в конечных результатах свидетельствует о неверном проведении корректировки цен аналогов или неучете каких-то элементов сравнения. Неучет каких-то элементов сравнения может быть обусловлен объективными причинами, например, пассивностью рынка сделок с объектами, сопоставимыми с оцениваемым. В этом случае оценка итогового результата стоимости простым усреднением не может быть признана приемлемой. При наличии больших различий в результатах корректировок цен аналогов в качестве итогового результата целесообразно использовать их средневзвешенное значение, или при наличии большого количества аналогов — статистическое значение моды как наиболее часто встречающееся значение числового ряда.

Метод общей группировки заключается в разбивке объектов-аналогов на две группы, лучших или худших по качеству в сравнении с объектом оценки, и использовании этой информации для определения наиболее вероятной цены объекта оценки.

Метод индивидуальных опросов основан на анализе мнений операторов рынка недвижимости о значениях того или иного ценообразующего фактора.

При использовании количественных методов результат расчета рыночной стоимости земельного участка определяется как среднее или средневзвешенное значение откорректированных цен аналогов.

При использовании качественных методов результат расчета рыночной стоимости определяется в соответствии с техникой конкретного качественного метода.

***Метод распределения***

|  |  |
| --- | --- |
|  | Метод основан на принципах сбалансированности и вклада, которые утверждают, что существует нормальное или типичное соотношение между стоимостью земли и стоимостью недвижимости в целом. Метод используется при наличии данных о продажах застроенных земельных участках, аналогичных оцениваемому земельному участку при условии, что известно или может быть рассчитано соотношение стоимости земли и стоимости зданий (сооружений).  В зависимости от способа обработки первичной информации о продажах аналогов, возможны, по крайней мере, два варианта использования этого метода.  Один из них предполагает анализ, корректировку цен продаж застроенных земельных участков и расчет итогового значения стоимости, а затем выделение искомой стоимости земли из итогового значения стоимости.  В другом варианте вначале рассчитывается стоимость земли по каждому из имеющихся аналогов, а затем полученные результаты анализируются и корректируются с целью расчета искомой стоимости земельного участка.  В частности, для второго варианта оценки использование метода предполагает следующую последовательность действий:  -подбор недавно проданных или предлагаемых на продажу объектов недвижимости с участками земли, аналогичными или близкими к оцениваемому участку, с известными ценами продаж или предложения соответственно;  -оценка отношения стоимости земли к общей стоимости собственности по каждому из подобранных объектов недвижимости;  -расчет рыночных стоимостей участков земли, находящихся в  составе сопоставимых объектов;  -корректировка полученных стоимостей земельных участков к стоимости оцениваемого участка;  -расчет стоимости оцениваемого земельного участка как среднего или средневзвешенного значения откорректированных стоимостей земельных участков.    Один из основных недостатков этого метода — сложность определения доли стоимости земли в общей стоимости недвижимости. Эта доля может зависеть от достаточно большого количества факторов:  типа недвижимости, местоположения участка, площади его застройки, возраста зданий (сооружений), их этажности и других факторов. Исходя из этого, считается, что данный метод не дает достоверных результатов. Так, по оценкам немецких специалистов, занимающихся вопросами методологии оценки недвижимости, им не удалось получить эмпирически подтвержденные данных о соотношении стоимости земли и стоимости зданий.  Метод можно рекомендовать для оценки рыночной стоимости земли, при недостатке информации о продажах свободных земельных участков либо в качестве поверочного при наличии оценок, полученных другими методами. |

***Метод выделения***

|  |  |
| --- | --- |
|  | Метод применяется для определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости — земельного участка с находящимися на нем улучшениями. Поэтому расчет рыночной стоимости участка земли методом выделения применяется для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков (имеется в виду собственно земля). Основным условием применения этого метода является соответствие существующего использования земельного участка и расположенных на нем улучшений его наиболее эффективному использованию. В противном случае может получиться отрицательная величина. Основная проблема при использовании данного метода заключается в правильной оценке стоимости улучшений и учете принципа наиболее эффективного использования земли. Обычно стоимость улучшений рассчитывается затратными методами.  Также как и в методе распределения, в зависимости от способа обработки первичной информации о продажах аналогов, возможны, по крайней мере, два варианта использования этого метода.  Один из них предполагает анализ, корректировку цен продаж улучшенных (застроенных) земельных участков и расчет итогового значения стоимости, а затем выделение искомой стоимости земли путем вычитания рыночной стоимости улучшений из итогового значения стоимости.  В другом варианте вначале рассчитывается стоимость земли по каждому из имеющихся аналогов, а затем полученные результаты анализируются и корректируются с целью расчета искомой стоимости земельного участка.    Так для второго варианта оценки использование метода предполагает следующую последовательность действий:  -подбор объектов недвижимости с участками земли, аналогичными оцениваемому, с известными ценами продаж;  -оценка рыночной стоимости улучшений для каждого из подобранных объектов недвижимости как разности полной восстановительной стоимости и накопленного износа;  -расчет рыночных стоимостей участков земли, находящихся в составе подобранных объектов недвижимости;  -корректировка полученных стоимостей земельных участков к стоимости оцениваемого участка;  -расчет стоимости оцениваемого земельного участка как среднего или средневзвешенного значения откорректированных стоимостей земельных участков.  Пример расчета рыночной стоимости земли методом выделения Условия задачи. Требуется определить рыночную стоимость земли в составе единого объекта недвижимости — земельного участка с расположенными на нем улучшениями. Рыночная стоимость данного объекта недвижимости определена методом сравнения продаж. Она составляет $100 тыс. Также рассчитана полная восстановительная стоимость здания, находящегося на земельном участке (стоимость строительства). Она составляет $80 тыс. Общий износ определен в размере 50%. Требуется определить стоимость земельного участка под зданием.  Решение:  Стоимость земли = $100 тыс. — ($80 тыс. × 0,5) = $60 тыс. |

***Метод остатка***

|  |  |
| --- | --- |
|  | Применение данного метода основано на принципе остаточной продуктивности земли. Метод применяется для оценки как свободных, так и полностью или частично застроенных земельных участков. При этом застроенные земельные участки должны оцениваться как условно свободные при их наиболее эффективном использовании. Например, склад или временное сооружение из легких конструкций, находящиеся на земельном участке в окружении капитальных многоэтажных строений, как правило, нельзя рассматривать как наиболее эффективное использование. Такие строения в процессе оценки данного участка не должны приниматься во внимание, оценка земельного участка должна выполняться как условно свободного. Данный метод также применяется для анализа наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного путем прогнозирования разных вариантов его застройки. Вариант застройки, приводящий к наивысшей стоимости земли, может быть использован для уточнения оценки ее рыночной стоимости, полученной с использованием других доступных с точки зрения информации методов оценки.  Метод остатка для земли может использоваться только при наличии информации о сделках по сдаче в аренду строений и сооружений на застроенных и сопоставимых с оцениваемым земельных участках. При отсутствии такой информации возможно использование данных о доходах от бизнеса. При этом из результата оценки, полученного на основе данных о доходах от бизнеса, нужно корректно вычесть стоимость активов, не относящихся к недвижимости (например, нематериальных и движимых активов).  Использование метода предполагает следующую последовательность действий:  -подбор наиболее типичных для оцениваемой территории видов коммерческого использования оцениваемого земельного участка;  -расчет остаточной стоимости существующих или полной восстановительной стоимости прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений для выбранных видов использования оцениваемого земельного участка, включая существующий, с учетом   юридических,   градостроительных,   функциональных   и иных ограничений, установленных исполнительными органами власти и соответствующими уполномоченными органами;  -расчет общего чистого дохода от объекта недвижимости;  -расчет доли общего чистого дохода, приходящегося на строения, как произведения их полной восстановительной стоимости на коэффициент капитализации доходов от улучшений;  -расчет доли общего чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и доли, приходящейся на строения;  -расчет стоимости земельного участка путем деления доли общего чистого дохода, приходящейся на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов от земли.  Вид использования земельного участка, для которого получена максимальная стоимость, является наиболее эффективным использованием оцениваемого земельного участка.  Оценка общего чистого дохода осуществляется путем составления отчета о доходах при сдаче в аренду строений и помещений.  Основными статьями отчета о доходах являются:  -потенциальный валовой доход;  -действительный валовой доход;  -операционные расходы, состоящие из эксплуатационных расходов, расходов на замещение и управленческих расходов;  -чистый доход от эксплуатации (чистый операционный доход).  Чистый доход от эксплуатации представляет собой разность действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые несет арендодатель.  Потенциальный валовой доход представляет собой доход, который можно получить от сдачи недвижимости в аренду при ее стопроцентной заполняемости арендаторами и отсутствии потерь от неплатежей за аренду. При оценке земельного участка арендные ставки за помещения должны рассчитываться исключительно на базе рыночных арендных ставок. Для пустующих и используемых арендодателем помещений для собственных нужд, а также помещений, которые сдаются по личным причинам по заниженным арендным ставкам, также должны использоваться рыночные ставки аренды. В потенциальный доход должны быть включены и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.  Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь за простой помещений и потерь от неплатежей за аренду. Потери за простой помещений рассчитываются в процентах от потенциального дохода, а потери от неплатежей рассчитываются в процентах от разности потенциального дохода и потерь от простоя помещений.  Различают два вида эксплуатационных расходов: постоянные — не зависящие от уровня заполняемости объекта, переменные — зависящие от заполняемости. Уровень эксплутационных расходов определяется исходя из рыночных условий аренды.  Расходы на замещение рассчитываются на базе общей стоимости замещения элементов строений с коротким сроком экономической жизни без учета износа. Расчет производится прямым счетом: путем деления общей стоимости замещения элементов объекта на срок их экономической жизни. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком службы на банковских счетах. При этом необходимо учитывать возможное инфляционное удорожание затрат.  Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости — сам владелец или управляющий по контракту. Величина расходов на управление определяется либо в денежном выражении, либо в процентах от действительного валового дохода в зависимости от типа недвижимости.  При расчете чистого дохода от эксплуатации из действительного валового дохода не должны вычитаться амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости, если таковые были.  Коэффициент капитализации для улучшений, как правило, рассчитывается как сумма ставки дисконтирования и фактора фонда возмещения. Возможно также применение и других методов расчета коэффициента капитализации для улучшений.  Величина ставки дисконтирования должна определяться на основе анализа внутренней нормы доходности аналогичных и уже осуществленных проектов.  Расчеты могут выполняться в текущих (без учета инфляции) или прогнозных (с учетом инфляции) ценах в зависимости от того, в каких ценах выражаются доходы и расходы. При оценке в текущих ценах следует использовать ставку дисконтирования в реальном выражении (без учета инфляции). При оценке с использованием прогнозных цен следует использовать ставку дисконтирования в номинальном выражении (с учетом инфляции).  В процессе оценки земли в качестве коэффициента капитализации дохода от земли, целесообразно использовать норму отдачи на капитал, а для улучшений земельного участка — норму отдачи на капитал, увеличенную на фактор фонда возмещения с учетом безрисковой ставки процента и оставшегося срока экономической жизни улучшений.  При отсутствии рынка инвестиций, в качестве ставки дисконтирования можно использовать удвоенную безрисковую ставку процента, получаемую на основе анализа наименее рисковых инвестиций на территории данного субъекта РФ.  Пример оценки рыночной стоимости земли методом остатка  Пример 1  Условия задачи. Стоимость улучшений с учетом износа (полная восстановительная стоимость минус износ) — $1228138. Общий чистый операционный доход от объекта недвижимости — $725760.  Требуется определить стоимость земли  Решение:  1. Определение величины коэффициента капитализации для улучшений  Для целей оценки настоящих улучшений земельного участка величина коэффициента капитализации определена как метод рыночной экстракции. Данный метод основан на исследовании связи между рыночной ценой аналогичных объектов недвижимости и величиной чистого операционного дохода от аналогичных объектов недвижимости. Применение этого метода обусловлено наличием достаточной достоверной информации по данному сегменту рынка.  Как видно из приведенных данных коэффициент капитализации колеблется от 0,18 до 0,32. В этой связи нами была проведена математическая обработка исходной информации путем расчета средне-квадратического отклонения. Значение среднеквадратичного отклонения является показателем точности результата, полученного усреднением ряда значений коэффициентов капитализации. В соответствии с законом нормального распределения нормальным распределением описывается C ± 1,94а значений ряда чисел. Этот интервал используется для отбраковки недостоверных данных. |

***Метод предполагаемого использования***

|  |  |
| --- | --- |
|  | Метод предполагаемого использования также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности. Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Данный метод еще называется методом дисконтированных денежных потоков, методом развития территории и методом разбивки на участки.  Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства) — немедленно или в ближайшем будущем. Метод наиболее часто используется в отношении неосвоенных участков земли. Но возможно его использование и для выделения земельной составляющей из общей стоимости уже застроенного земельного участка, если застройка представляет собой наиболее эффективный вид использования земли.  Применение метода исходит из того, что застройка любого участка происходит в два этапа: строительство и реализация. Отсюда прогнозируются затраты, связанные со строительством объекта и доходы от его реализации или сдачи в аренду.  Использование метода предполагает следующую последовательность действий:  -анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;  -составление сметы, обоснование сроков и графика строительства выбранного варианта застройки земельного участка;  -прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;  -расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка;  -оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.    Для оценки текущей стоимости будущих доходов и расходов должны использоваться ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа норм отдачи на капитал альтернативных по уровню рисков инвестиций.  Источником доходов может быть сдача в аренду зданий, строений и сооружений, прогнозируемых на земельном участке, либо продажа их по окончании строительства в приемлемые сроки по рыночно обоснованным ценам.  Оценка доходной части проекта в варианте сдачи недвижимости в аренду должна предусматривать оценку стоимости продажи объекта недвижимости в конце периода ее владения.  При расчете стоимости земли данным методом возможно применение различных математических моделей моделирования потока доходов и расходов, выбор которых зависит от целей оценки, вида доходов и расходов, имеющейся информации.  Одним из вариантов применения метода предполагаемого использования для оценки земли (свободного земельного участка) является метод разбивки на участки, если их застройка и последующая продажа считается наиболее эффективным видом использования земли.  Метод предполагаемого использования также может использоваться для оценки инвестиционной стоимости земли, то есть стоимости, при которой доход от приобретения земельного участка соответствует норме интереса, установленной инвестором, или стоимости, удовлетворяющей требования инвестора к доходности конкретного проекта.  Этот метод также применяется для определения ценности территории при осуществлении различных вариантов ее освоения с точки зрения обеспечения общественных интересов и сохранения природ-  ной среды и является одним из основных при определении эффективности проектов, направленных на сохранение природных ресурсов и окружающей среды.  Считается, что данный метод оценки рыночной стоимости земли целесообразно проводить в случаях, когда данных о продажах незастроенных земельных, но имеются рыночные данные о вероятных ценах продажи застроенных участков или расположенных на них объектов.  Пример 1.  Требуется оценить стоимость земельного участка общей площадью 4000 м2 расположенного в хорошем месте.. На участке планируется строительство многоквартирного дома. Считается, что такое использование земельного участка соответствует его наиболее эффективному использованию.  Дом рассчитан на 100 квартир стоимостью по $100 тыс. при площади квартиры 100 м2. Предполагается, что стоимость продажи квартир покроет все издержки инвестора. Строительство будет осуществляться за счет собственных средств в течение 6 месяцев. Инвестиции в строительство составят $200 на м2 / м2 × 100 квартир × 100 м2 = = $2000000 или $2000 тыс. Распределение затрат по месяцам будет происходить следующим образом — в первый месяц половина инвестируемой суммы. Остальные — равными долями по оставшимся месяцам проекта. Кроме того, обычно при реализации подобных проектов местными властями налагаются обременения на инвестора, связанные с созданием элементов инженерной инфраструктуры или объектов социального назначения. В данном случае предполагается, что стоимость таких обременений составит $100 тыс. На время строительства земельный участок оформляется в аренду. Арендные платежи за землю рассчитываются исходя из ставки платы, установленной местными органами власти в размере $6 за м2. Они составляют $24 тыс. в год или $2 тыс. в месяц за весь земельный участок.  Продажа квартир осуществляется на стадии строительства, начиная с третьего месяца по цене $80 тыс. за квартиру и далее в течение последующих 6 месяцев после окончания строительства по цене $100 тыс. за квартиру. Предполагается, что на стадии строительства по сниженным ценам будет продано 40 квартир, а после окончания строительства — оставшиеся 60 квартир будут проданы по 100 тыс. за квартиру.  Ставка дисконтирования выбирается равной 10% (условно для данного примера).  Исходя из этих условий рассчитывается стоимость земельного участка.   Одним из перспективных алгоритмов применения метода предполагаемого использования для России в современных условиях является определение рыночной стоимости земли методом последовательных приближений. Метод представляет собой расчетную модель, построенную на предположении равенства цены, определенной по затратам на создание объекта, и цены по доходам, которые он может генерировать. Метод заключается в уточнении искомой стоимости земли путем проведения итерационных расчетов по формуле, описывающей равенство цен покупки и продажи объектов недвижимости (застроенных участков). Расчеты стоимости земли методом последовательных приближений с применением компьютерных программ Excel.  Ниже приводятся пример расчета стоимости земли методом последовательных приближений.  Пример 2.  Необходимо оценить рыночную стоимость полного права собственности на объект недвижимости — незастроенный земельный участок площадью 10 соток (1000 м2).  В процессе анализа наиболее эффективного использования (НЭИ) оцениваемого объекта оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным будет использование участка под коттеджное строительство со зданием, соответствующим современному коттеджу. Для строительства такого здания необходимо полгода. При этом затраты во времени распределились следующим образом: начало первого месяца — $10000, начало четвертого месяца — $8000, начало пятого месяца $6000. Срок экономической жизни коттеджа определен в 10 лет с линейным износом улучшений1. Арендный платеж на конец первого года эксплуатации определен в размере $12000. Потери на незанятость при сборе арендных платежей в годовом измерении спрогнозированы на уровне 5% каждый, а операционные расходы — на уровне 40% от действительного валового дохода. Определен также источник и размер некоторого ежегодного дополнительного дохода в размере $1000. В соответствии с действующими нормативными документами налог на землю равен $5 за сотку, а налог на улучшения — 2% от их балансовой стоимости. Норма отдачи на капитал исходя из анализа альтернативных инвестиций определена в размере 12% годовых. Возврат первоначальных инвестиций по методу Ринга.  Алгоритм оценки:  1.         Потенциальный валовой доход: постоянный в течение 10 лет.  2.         Минус потери на незанятость. Потери на незанятость рассчитываются как разность ПВД и потерь на незанятость, рассчитываемых на базе ПВД.  3.         Минус потери при сборе арендных платежей. Потери при сборе арендных платежей рассчитываются как процент от разности ПВД и потерь на незанятость.  4.         Действительный валовой доход: ПВД минус потери на незанятость, минус потери при сборе арендных платежей, плюс дополнительный доход.  5.         Минус операционные расходы до налога на имущество (участок и его улучшения). Они рассчитываются как произведение  действительного валового дохода на коэффициент операционных расходов.  6.         Минус налог на землю. В соответствии с ныне действующим законодательством налог на землю рассчитывается как произведение ставки налога на единицу площади земельного участка на площадь этого участка. Ставка налога при этом зависит от цели использования земли, определяемой местными органами власти1.  7.         Чистый операционный доход. Он рассчитывается как действительный валовой доход минус операционные расходы до налога на имущество, минус налог на землю.  8.         Минус доход на землю. Он рассчитывается как произведение рыночной стоимости земли на норму отдачи на капитал (ставку дисконтирования). Особенность оценки дохода на землю в данном примере состоит в том, что нам не известна рыночная стоимость земли. Более того, эта стоимость является искомой величиной по постановке задачи. Решение такого рода задач, в которых в качестве входного параметра используется искомое значение, выполняется методом последовательных приближений. В качестве нулевого приближения для расчета дохода на землю можно взять любую оценку стоимости земли. Как показывают исследования, метод последовательных приближений почти всегда сходится.  9.         Чистый операционный доход на улучшения до вычета налога на улучшения. Рассчитывается как разность чистого операционного дохода и дохода на землю.  10.       Минус налог на улучшения.  В России в настоящее время в качестве налогооблагаемой стоимости актива берется прямая сумма затрат на создание объекта недвижимости. Согласно европейским стандартам в качестве базы для налогообложения следует брать рыночную стоимость улучшений2, которая рассчитывается как разность рыночной стоимости актива и рыночной стоимости земли (в Стандартах она называется амортизируемой суммой). Россия готовится к переходу к международным стандартам финансовой отчетности.  Износ налогооблагаемой стоимости принимаем по линейной схеме: каждый год из налогооблагаемой стоимости вычитаем амортизацию, равную отношению налогооблагаемой стоимости на дату создания объекта недвижимости на срок жизни улучшений.  Чистый операционный доход после налога на улучшения. Он рассчитывается как разность чистый операционный доход на улучшения до вычета налога на улучшения минус налог на улучшения.  Минус потери в доходах, связанных с возмещением истощаемой (амортизируемой) части актива — улучшений. Потери рассчитываются как произведение рыночной стоимости улучшений на разность ставки дисконтирования и ставки процента фонда, умноженную на отношение года прогноза к сроку экономической жизни без единицы. Данных потерь не будет, если ставка процента фонда возмещения будет равна ставке дисконтирования.  Итого чистый операционный доход на улучшения равен разности чистого операционного дохода, рассчитанного в п. 11 и потерь при возмещении.  Фактор (коэффициент) дисконтирования года прогноза. Он рассчитывается как отношение единицы к сумме единицы и ставки дисконтирования, возведенную в степень, равную году прогноза.  В результате расчета по данной формуле мы получим первое приближение оценки стоимости земли, которое, как правило, будет отличаться от нулевого приближения. Полученный результат в соответствии с логикой метода последовательных приближений следует использовать для дальнейшего уточнения искомой стоимости земли путем новых расчетов с пункта 8 данного алгоритма. Путем ряда таких итерационных расчетов мы получим искомый результат оценки земли. Метод последовательных приближений легко программируется на компьютерах с использованием Excel –программ. |

***Метод капитализации земельной ренты***

|  |  |
| --- | --- |
|  | Метод заключается в капитализации наиболее типичной и устойчивой величины ренты. Рента — доход, приносимый земельным участком.  Величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка или как доход от его хозяйственного использования.  При отсутствии рынка инвестиций, в качестве ставки капитализации можно использовать удвоенную безрисковую ставку процента, которая определяется каждый год на основе анализа наименее рисковых инвестиций на территории данного субъекта Российской Федерации.  Пример оценки стоимости земли капитализации земельной ренты Условия задачи. Земельный участок приносит собственнику ежеквартальный доход — $100. Коэффициент капитализации для земельного участка равен — 10%.  1          Годовая рента           $100 × 4 = $400  2          Рыночная стоимость земельного участка  $400 / 0,1 = $4000 |

***Согласование результатов оценки стоимости земли***

|  |  |
| --- | --- |
|  | Согласование означает процесс получения единого мнения или достижения единого результата на основе общих требований. В оценке рыночной стоимости согласование является заключительным этапом, в процессе которого из значений стоимостей, полученных разными методами, осуществляется выбор итогового значения стоимости. В отечественных нормативных документах данный процесс получил название обобщение1. Однако в литературе по оценке наиболее употребительным термином, более соответствующему смыслу данной процедуры, является термин согласование.  При выборе итогового значения стоимости учитываются цель и назначение оценки, применимость того или иного использованного метода оценки для данной цели и данного типа объекта оценки, а также достоверность и надежность информации, использованной при применении того или иного метода.  Итоговая величина стоимости в зависимости от цели оценки указывается в виде конкретной величины и/или диапазона величин, находящихся между наименьшим и наибольшим значениями. Диапазон величин как результат оценки возможен в тех случаях, когда из-за недостатка исходных данных, существенных колебаний цен на рынке недвижимости или ограниченного времени оценки рассчитать конкретную величину не представляется возможным. Имея отчет, содержащий оценку в виде диапазона цен, заказчик, в зависимости от своих интересов, может ориентироваться на одну из границ этого диапазона.  В отчете об оценке целесообразно определить эффективный срок оценки — промежуток времени от даты оценки, в течение которого результат оценки не выйдет, по мнению оценщика, за границы допустимого диапазона, определяемого погрешностью оценки и динамикой изменения цен на рынке оцениваемой недвижимости. |

**Заключение.**

Нормативный метод заключается в определении нормативной цены земли. Используется при передаче, выкупе земли в собственность, установлении общей совместной (долевой) собственности сверх бесплатной нормы, передаче по наследству или дарении, получении кредита под залог, изъятии для государственных или общественных нужд.

Земли городов оцениваются с учетом плотности застройки, престижности района, характера окружающего землепользования, экологического состояния, инженерно-транспортного обустройства и др. Земли разделяют на зоны, дифференцированные по базовым ставкам земельного налога и нормативной цене земли. Нормативная цена земли фиксируется в Земельном кадастре.

Основа определения нормативной цены земли: ставки земельного налога и повышающие коэффициенты, льготы по земельному налогу не учитываются.

Часто необходимо оценить объект, состоящий из здания и земельного участка, когда на последний имеются только права аренды. В этом случае в качестве стоимости земли можно учесть затраты на отвод земельного участка под строительство.

В целом, моделирование рыночной стоимости земельных участков проводится в рамках предположения о достижении динамического равновесия в конкуренции различных “рациональных” землепользователей за право занять определенный участок. При балансе платежеспособного спроса и предложения на имитируемом земельном рынке при ограниченности предложения решается вопрос о наиболее эффективном использовании участка как свободного и с учетом существующей застройки. Моделирование потенциального рентного дохода для различных типов землепользования базируется на закономерностях формирования рентных эффектов местоположения и сложившихся цен (продажи и аренды). Учитывая существенную разницу в стоимостных показателях для участков, расположенных по фронту улично-дорожной сети города и расположенных на внутриквартальных территориях, эти участки подлежат обязательному разделению при оценке. Реализация принципа наиболее эффективного использования происходит в условиях конкуренции за пользование недвижимостью между различными функциональными сегментами рынка с учетом реальных ограничений на объемы спроса и возможной многофункциональности территории, в результате чего на каждом участке образуется набор землепользователей.

**Список использованной литературы:**

1.[www.polbu.ru/.../ch19\_i](http://www.polbu.ru/.../ch19_i)

2.[www.bibliotekar.ru/biznes-8/63](http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/63)

3.[www.metodi-ocenki.ru/../39/](http://www.metodi-ocenki.ru/../39/)

4.[www.moshouse.ru/../evalution\_land](http://www.moshouse.ru/../evalution_land)

5.www.ooohata.com/zemli/zemli9