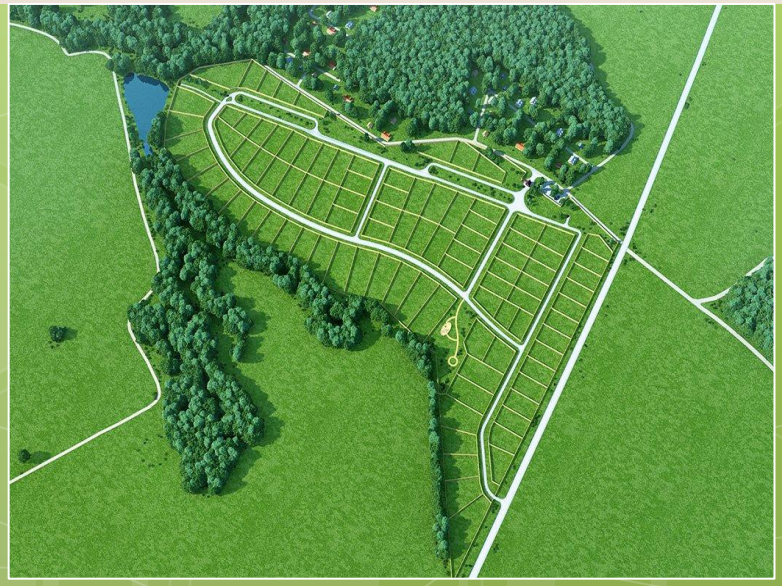
Тема лекции:

«ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ»



Дисциплина:
Оценка земли

Подготовили:
Мырза.Н
Ыскак.Ш

Рассматриваемые вопросы:

1

- Особенности земельного участка как товара

2

- Методы определения рыночной стоимости земельных участков

1 ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ТОВАРА

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Часть земной поверхности, имеющая определенный правовой режим и целевое назначение (разрешенное использование), границы которой установлены.

Один из видов недвижимого имущества, оценка которого проводится в соответствии с российским законодательством об оценочной деятельности.

Принципиальные отличия земельных участков от других видов недвижимого имущества:

1.	Земельные участки - основной, базисный вид недвижимости, так как функционирование любых иных видов недвижимых объектов невозможно без неотрывной связи с землей
2.	Большинство характеристик земельного участка, оказывающих значительное влияние на его стоимость, носит природный характер и не может быть создано человеком
3.	Большую часть стоимости земельного участка формирует местоположение, поэтому при оценке необходимо учитывать преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности, а также перспективы развития района

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Свободные (незастроенные)

Застроенные

1 ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК ТОВАРА

Причины определения стоимости земельного участка отдельно от имеющихся на нем улучшений

- Различие в налогообложении земли и объектов капитального строительства
- Применение затратного подхода к оценке недвижимости
- Принятие решения о сносе имеющихся улучшений в целях наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка

Рыночная стоимость земельного участка

- √ Является мерой ценности для пользователя
- √ Позволяет стимулировать рациональное эффективное использование
- √ Служит инструментом развития городской экономики

2 МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

МЕТОДЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	МЕТОДЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА
1. Метод сравнения продаж	**1.** Метод капитализации земельной ренты
2. Метод выделения	**2.** Метод остатка
3. Метод распределения	**3.** Метод предполагаемого использования

МЕТОДЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах

1. Метод сравнения продаж

Наиболее простой и эффективный метод оценки

Используется для оценки фактически свободной / предположительно вакантной земли

Основные **этапы** применения метода сравнения продаж

1. Выбор единиц (элементов) сравнения

2. Определение цен продаж (предложений) сопоставимых земельных участков (объектов-аналогов)

3. Определение состава и степени отличий характеристик каждого объекта-аналога от параметров оцениваемого земельного участка по каждому из выбранных факторов стоимости

4. Обоснование и внесение корректировок к ценам объектов-аналогов, исходя из характера и степени отличий каждого объекта-аналога от оцениваемого земельного участка

5. Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен объектов-аналогов

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Основные ценообразующие факторы земельного участка

1. Юридический статус участка
2. Условия заключения сделки
3. Объем передаваемых прав на земельный участок
4. Местоположение и окружение участка
5. Физические характеристики
6. Транспортная и пешеходная доступность
7. Инженерная и социальная инфраструктура района расположения участка

МЕТОД СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Базовые характеристики сделок с земельными участками

1. Условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств)
2. Условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами при заключении сделки, оплата в рассрочку, взаимозачеты)
3. Обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок предоставлен на открытый рынок в форме публичной оферты; либо продажа в условиях процедуры банкротства или исполнительного производств и т.д.)
4. Изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с объектом-аналогом до даты проведения оценки

ВЫВОДЫ ПО МЕТОДУ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

1.	Принципы расчета скорректированной стоимости аналогов для земельных участков аналогичны процедуре расчета для единых объектов недвижимости
2.	Метод дает достаточно точные результаты только на развитом информационно открытом конкурентом рынке
3.	При значительных расхождениях в стоимости скорректированных аналогов (от 50% и более) необходимо выбрать другие, более близкие объекты-аналоги или пересмотреть выбор приоритета факторов стоимости, перепроверить численное обоснование корректировок и повторить расчеты

МЕТОДЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

2. Метод выделения

ПРИМЕНЯЕТСЯ

для оценки **застроенных** земельных участков

ИСПОЛЬЗУЕТСЯ

когда **вклад улучшений** в общую цену участка **невелик**

Улучшения (постройки) оцениваются отдельно и вычитаются из общей цены продажи недвижимости для получения стоимости земли

Расчет полной восстановительной стоимости улучшений оцениваемого земельного участка

ПВС = ПИ+КИ+ПП,

где **ПВС** – полная восстановительная стоимость улучшений;

ПИ – прямые издержки;

КИ – косвенные издержки;

ПП – прибыль предпринимателя.

Методы определения полной восстановительной стоимости

Метод сравнительной единицы

Поэлементный способ расчета

ВЫВОДЫ ПО МЕТОДУ ВЫДЕЛЕНИЯ

1.	Рекомендуется для оценки земельных участков под малоэтажными жилыми домами и применяется при отсутствии данных о продажах земельных участков в окрестности
2.	Наиболее эффективен в условиях пассивного рынка (отсутствуют данные о продаже свободных земельных участков) с учетом особенностей исходной информации

МЕТОДЫ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

3. Метод распределения

ПРИМЕНЯЕТСЯ

только для оценки застроенных земельных участков

ХАРАКТЕРИЗУЕТСЯ

как определение составляющей стоимости земельного участка на основании известного соотношения стоимости земли и улучшений в имущественном комплексе

ОСНОВАН

на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью построек

ВЫВОДЫ ПО МЕТОДУ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ

1	Для применения требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости
2	Получаемые значения считаются ориентировочными (низкий уровень достоверности)
3	Редко применяется

МЕТОДЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта, способного приносить доход в будущем, с учетом различных вариантов его использования

Применение доходного подхода

анализ

- финансового потенциала объекта
- физического состояния объекта
- экономических условий и тенденций
- использования базовых финансово-экономических показателей

МЕТОДЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

1. Метод капитализации земельной ренты

ПРИМЕНЯЕТСЯ

для оценки застроенных и незастроенных земельных участков

ОСНОВЫВАЕТСЯ

на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок

Основные этапы применения метода капитализации земельной ренты

I
- Расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком

II
- Определение величины коэффициента капитализации земельной ренты

III
- Расчет стоимости земельного участка как отношения земельной ренты к коэффициенту капитализации

Сзу = ЧОДзу/Кзу

где, **Сзу** - рыночная стоимость земельного участка;
ЧОДзу - чистый операционный доход от земельного участка (рента);
Кзу - ставка (коэффициент) капитализации для земли

МЕТОДЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

3. Метод предполагаемого использования

Варианты использования	Оценка застроенных и незастроенных земельных участков
Условия применения	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход

Последовательность применения метода предполагаемого использования

1. Анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка

2. Расчет затрат и времени, необходимых для создания выбранного варианта застройки земельного участка

3. Прогнозирование доходов и издержек от использования застроенного земельного участка

4. Оценка стоимости земельного участка на основе дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка

МЕТОДЫ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ

3. Метод предполагаемого использования

ДИСКОНТИРОВАНИЕ - процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

$$Сзу = \sum_{j=1}^{n} \frac{ЧОД_j}{(1+i)}$$

где **ЧОД$_j$** – чистый операционный доход за j-ый год;
i – ставка дисконтирования.

ВОПРОСЫ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЭКЗАМЕН ПО РАССМАТРИВАЕМОЙ ТЕМЕ:

1. Особенности земли как объекта стоимостной оценки.

2. Основные подходы к оценке рыночной стоимости земельных участков и их особенности.

3. Содержание метода распределения в оценке земли.

4. Метод выделения и его использование для оценки земли.

5. Алгоритм оценки и основное содержание метода предполагаемого использования.

6. Оценка земельных участков методом остатка.

7. Алгоритм применения метода капитализации земельной ренты.

Благодарим за внимание!