Методы оценки земли

Коровина – Ершова Я.
М.
ФЭУТ 5-6

Подходы к оценке земельных участков

- Доходный подход
- Сравнительный подход
- Затратный подход

Доходный подход

Метод, позволяющий получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход

Принципы, лежащие в основе доходного подхода

- Принцип ожидания
- Принцип спроса и предложения
- Принцип замещения

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.

Расчеты стоимости земли доходным методом основаны на использовании следующей формулы:

Стоимость земли = Доход /Ставка капитализации

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.

Подходы к расчетам ставки капитализации

- это подход к земельному участку как разновидности денежного капитала и соответственно расчет ставки капитализации исходя из характеристик денежного рынка на дату оценки
- расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения
- метод рыночной выжимки (анализ сравнительных продаж)

Сравнительный подход

Метод основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения.

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.

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.

Этап 3

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

В той мере, в какой оцениваемый земельный участок отличается от сопоставимого участка, в цену последнего необходимо внести поправки, чтобы определить, за какую цену он мог бы быть продан, если бы обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый 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

Затратный подход

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

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

Метод определения затрат на освоение

Метод 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.

Оценка по затратам на инфраструктуру

При оценке земель населенных пунктов необходимо рассчитать величину затрат на воспроизводство улучшений городских земель, т.е. всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок

Заключение

Каждый из рассмотренных выше методов оценки земли основываются на исходных данных, собранных на рынке, но имеющих различные источники для получения информации.

В условиях рынка недвижимости все три подхода при использовании достоверных данных приводят к примерно одинаковым результатам, но учитывая несбалансированность спроса и предложения, не информированность потенциального пользователя, а также возможную низкую эффективность использования данного участка земли, результаты расчетов по приведенным выше методам оценки земли могут и не совпадать.