



Ленинградская областная
торгово-промышленная палата



Особенности и методы оценки земли

Докладчик:

Директор департамента экспертизы сертификации и оценки
Панченко Ирина Юрьевна

Ленинградская торгово-промышленная палата



Кадастровая оценка земли

Кадастровая оценка земель определяется с учетом:

- уровня рыночных цен, ставок арендной платы за земельные участки в границах поселений (принимаются во внимание как застроенные, так и незастроенные земельные участки) и иной информации об объектах недвижимости
- площади земельного участка
- вида территориальной зоны и вида функционального (разрешенного) использования земельного участка
- факторов местоположения и окружающей среды

Для проведения необходимых, в соответствии с настоящей методикой, расчетов используется следующая информация о сделках с объектами недвижимости:

- Данные по сделкам купли-продажи объектов недвижимости (включая незастроенные земельные участки), совершаемым физическими и юридическими лицами, в том числе данные торгов (конкурсов, аукционов);
- Данные о выкупе земельных участков под приватизированными предприятиями;
- Данные о ставках арендной платы за земельные участки, передаваемые в аренду (под объекты торговли, культурно-бытового обслуживания и т.д.)
- Информация о стоимости продажи прав аренды;
- Данные предложений по объектам недвижимости (включая незастроенные земельные участки), публикуемые в специальных изданиях или средствах массовой информации



Какие земли и земельные участки мы оцениваем

- Земли под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)
- Инвестиционный контракт
- Сельскохозяйственные земли
- Земли промышленности
- Земли поселений

- Другие земли и земельные участки

Документы

Минимальный набор предоставляемых документов

- Правоустанавливающие документы (в зависимости от наличия документов) :
- Документы, подтверждающие права на имущество
- Свидетельства о государственной регистрации права
- Договоры, на основании которых возникают права на имущество
- Арендные и инвестиционные контракты
- Инвентаризационные документы (в зависимости от наличия документов)
- Кадастровые документы (для земельных участков)
- Справки бюро технической инвентаризации (БТИ) для объектов недвижимости

Дополнительные документы

Коммуникации – документы, об инженерных сетях, энергоснабжении, канализации и других видах коммуникаций. Данная информация может дать нам дополнительную объективную возможность для присвоения более высоких коэффициентов при оценке недвижимости и земельных участков, и как следствие, более высокой стоимости в результате оценки.

Арендаторы – когда речь идет об инвестиционной оценке, в большинстве случаев дополнительная оценка качества контрактов и арендаторов позволяет существенно увеличить стоимость недвижимости.

Инженерные системы – если на Вашем объекте недвижимости установлены дорогие и качественные инженерные системы, они могут быть учтены и создадут добавленную стоимость.



Для чего нужна оценка земли и земельных участков

- Внесение вноса в УК
- Получение кредита в банке
- Купля / Продажа земли и земельных участков
- Оценка земли для суда
- Постановка земли на баланс компании
- Оценка земли в целях реструктуризации
- Страхование земли
- Оценка земли при наследстве
- Инвестиционное планирование
- Переоценка земли и многое другое



Для чего необходим Отчет об оценке

- Понимание рыночной стоимости
- Принятие верного решения в сделках купли/продажи
- Получение кредита / займа
- Доказательство Ваших интересов
- Получение справедливых выплат
- Аргументация стоимости
- Финансовая отчетность

- Переоценка или третье мнение



В каждом Отчете об оценке Вы найдете следующую информацию

- Анализ наилучшего использования
- Исследование рынка
- Актуальная информация
- Справедливая рыночная стоимость
- Инвестиционная стоимость
- Ликвидационная стоимость

Стандартный Отчет об оценке состоит из следующих разделов:

- Заключение об оценке
- Применяемые стандарты
- Принципы оценки
- Сделанные допущения
- Вид определяемой стоимости
- Процесс оценки
- Сертификат качества
- Анализ рынка
- Определение рыночной стоимости объекта оценки
- Определение стоимости объекта оценки затратным подходом



Стандартный Отчет об оценке состоит из следующих разделов:

- Поправки для определения скорректированной стоимости
- Текущее значение нейтральной цены
- Определение стоимости объекта оценки доходным подходом
- Согласование результатов и заключение о стоимости объекта оценки
- Расчет итоговой рыночной стоимости
- Фотографии объекта оценки
- Документы, предоставленные Заказчиком
- Список источников информации
- Сведения об оценщике



Что Вы получите в Отчете по оценке земли и земельных участков

Палата подготовит для Вас полный Отчет об оценке земли, который будет включать следующие параметры:

- Анализ предоставленных документов
- Анализ фото материалов по результатам визуального осмотра объекта
- Обзор рынка по типу и группе
- Выбор адекватных методов и методологий расчетов
- Проведение расчетов затратным, сравнительным, доходным и инвестиционным способами
- Обоснование выбранных коэффициентов и многое другое



Спасибо за внимание!