

УДК 332.74

Обзор методических подходов к оценке рыночной стоимости земельных участков

*Учинина Татьяна Владимировна
кандидат экономических наук, доцент*

*кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью»
Пензенский государственный университет архитектуры и
строительства
Россия, г. Пенза*

*Рожнов Яков Вячеславович
студент Бакалавриата*

*4 курс, кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью»
Пензенский государственный университет архитектуры и
строительства
Россия, г. Пенза*

На сегодняшний день часто возникает необходимость в оценке земельных участков тех или иных категорий в этой статье мы рассмотрим методики оценки, основные понятия и законодательную базу оценки стоимости земли.

Рыночная оценка земли- деятельность направленная на определения денежного эквивалента земельного участка для совершения различных видов сделок.

Определение рыночной стоимости земли сложный процесс призванный дать верное суждение о ликвидности выбранного участка для этого используют такие методы:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения;
- Метод капитализации земельной ренты;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

Каждый из этих методов применяется как для застроенных, так и для пустых участков рассмотрим каждый более подробно.

1)Сравнение продаж- применяется для оценки застроенных и не застроенных земельных участков основывается на сравнении недавно проведенных сделок продажи в близи участка оценки

Для использования данного метода потребуется: Информация о ценах сделок

Недостатки: не всегда удастся узнать точную сумму сделки в таких ситуациях можно воспользоваться ценой предложения рынка (стоимость продажи), не всегда возможно подобрать аналоги.

2)Метод выделения- применяется для оценки застроенных земельных участков

Заключается: в вычитании стоимости улучшений из стоимости комплекса в целом

Потребуется: Информация о ценах сделок с аналогичными строениями (улучшениями)

Недостатки: Подходит только для земельных участков с улучшениями соответствующими его наиболее эффективному использованию, а также достаточно трудоемок процесс определения стоимости зданий.

3)Метод распределения – применяется для застроенных земельных участков

Заключается: в выделении доли стоимости земельного участка из стоимости комплекса (земля +улучшения)

Потребуется: информация о недавних сделках, сведения о наиболее вероятной доле земельного участка в стоимости комплекса,

Недостатки: недостоверность оценки доли земельного участка

4)Метод капитализации земельной ренты –применяется для застроенных и не застроенных земельных участков

Потребуется: возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка

Заключается: определении ренты на земельный участок и общей прибыли приносимым им от сдачи в аренду

Недостатки: неточность при подборе объектов аналогов и определении ставки капитализации.

5)Метод остатка- применяется для застроенных и не застроенных земельных участков

Потребуется: возможность возведения улучшений приносящих доход на оцениваемом участке

Заключается: определении дохода от единого объекта недвижимости минус доход от улучшений

Недостатки: сложность прогнозирования изменений дохода от земельного участка, а также высокая трудоемкость расчета стоимости зданий (улучшений).

6)Метод предполагаемого использования- применяется для застроенных и не застроенных земельных участков

Потребуется: возможность использовать участок для получения дохода

Заключается: в расчете денежных потоков от прибыли и затрат от использования, продажи, сдачи аренду земельного участка

Недостатки: большой срок проведения оценочных работ на фоне большого количества возможных вариантов использования участка.

Из выше представленных данных можно делать выводы о стоимости земельных участков

Каждый метод подходит для какого то конкретного случая что позволяет в различных условиях дать верное суждение о стоимости собственности

Наиболее достоверное и универсальный метод является метод сравнения продаж т.к в нем ценовая политика опирается на непосредственно рынок недвижимости и земли в частности

Список литературы:

1. Сегаев И.Н., Янкин С.А., Гарькина М.О., Лукашова Е. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость земельных участков в г.Пензе // Экономика и предпринимательство. – 2016. -№ 10-2 (75-2). -С. 1184-1188.
2. Толпегина С.О., Учинина Т.В. Анализ влияния местоположения на рыночную стоимость объекта недвижимости (на примере земель г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. –2014. - № 1. -С. 280.
3. Улицкая, Н.Ю., Акимова, М.С. Аксиологический подход при оценке рынков городской земли для потребителей жилья // Проблемы развития территории. – 2016. – № 1 (81). – С. 48-64.
4. Учинина Т.В., Строкина К.Н. Особенности формирования кадастра недвижимости и оценки стоимости земельных участков // Монография. – Пенза, 2014.
5. Учинина Т.В. Управление и оценка стоимости земельных ресурсов // Монография. - Пенза, 2013.