

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Соловьев Дмитрий Александрович
Должность: ректор ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ
Дата подписания: 26.04.2021 13:15:53
Уникальный программный ключ:
5b8335c1f3d6e7bd91a51b28834cdf2b81866538

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Саратовский государственный аграрный университет им.Н.И.Вавилова»

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Методические указания по выполнению курсовой работы

Направление подготовки
08.03.01 Строительство

Профиль подготовки
Экспертиза и управление недвижимостью

Саратов, 2019

УДК 657.92
ББК 65.290
Ф 35

Оценка стоимости земельных участков: методические указания по выполнению курсовой работы по дисциплине «Оценка стоимости земельных участков» / Сост.: Т.В.Федюнина // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2019. – 25 с.

В методических указаниях рассматриваются теоретические и практические основы оценки рыночной стоимости земли как специфического объекта оценки; а также составление отчета об оценке земельного участка. Предназначены для студентов по направлению подготовки 08.03.01 Строительство. Направлены на формирование у обучающихся навыков владения методами оценки объектов недвижимости в условиях рыночных отношений для использования в профессиональной деятельности.

УДК 657.92
ББК 65.290

© Федюнина Т.В., 2019
© ФГБОУ ВО «Саратовский ГАУ», 2019

ВВЕДЕНИЕ

Обучающиеся направления подготовки 08.03.01 Строительство должны быть подготовлены к профессиональной деятельности в области оценки земли. Они должны иметь представление в области экономических наук и обладать навыками: самостоятельно обрабатывать учетную и отчетную информацию с целью принятия управленческих решений, применять подходы и методы при оценке всех видов земельных участков.

Приобретению и закреплению профессиональных навыков способствует выполнение бакалаврами курсовой работы.

Курсовая работа – самостоятельное выполнение студентами отчета об оценке в соответствии с Федеральными стандартами об оценке.

Цель курсовой работы – формирование у обучающихся навыков владения методами оценки объектов недвижимости в условиях рыночных отношений для использования в профессиональной деятельности.

В процессе выполнения курсовой работы должна быть определена рыночная стоимость земельного участка, определен наилучший вариант использования. Порядок проведения расчетов и обоснований должен совпадать с основными этапами реального процесса оценки земли.

1. ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К РАБОТЕ

Курсовая работа должна содержать следующие структурные элементы:

1. титульный лист;
2. задание на выполнение курсовой работы;
3. содержание;
4. сопроводительное письмо к отчету об оценке;
5. введение;
6. основная часть;
7. заключение;
8. приложения.

Титульный лист курсовой работы оформляется по установленному образцу, приведенному в приложении 1.

Задание выдается руководителем после согласования объекта оценки.

В **содержании** приводятся наименования структурных частей работы с указанием номера страницы, с которой начинается соответствующая часть.

Основное содержание курсовой работы:

1. Сопроводительное письмо к отчету об оценке (приложение 2);
2. Введение.
3. Общие сведения:
 - 3.1. Цель оценки;
 - 3.2. Оцениваемые права;
 - 3.3. Сделанные допущения и ограничивающие условия.
4. Используемая терминология и процесс оценки:
 - 4.1. Земля как объект оценки;
 - 4.2. Собственность как объект оценки;
 - 4.3. Цена исполнения договора об оценке;
 - 4.4. Ответственность при государственной регистрации прав на земельный участок и сделок с ним.
5. Анализ объекта оценки и его окружения:
 - 5.1. Общая характеристика земельного участка;
 - 5.2. Описание улучшений; общая характеристика региона;
 - 5.3. Анализ рынка недвижимости города.
6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.
 - 6.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.
 - 6.2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка с имеющимися улучшениями.
7. Процесс оценки земельного участка различными подходами:
 - 7.1. Использование сравнительного подхода при определении стоимости;
 - 7.2. Определение стоимости затратным подходом;
 - 7.3. Применение доходного подхода при определении стоимости.
8. Сведение стоимостных показателей в итоговую оценку стоимости объекта.
9. Итоговое заключение.
10. Список используемых источников.
11. Приложения.

Во **введении** дается общая характеристика курсовой работы: обосновывается актуальность темы; определяется цель работы и задачи, подлежащие решению для ее

достижения; описываются объект и предмет исследования, используемые методы и информационная база исследования, а так же кратко характеризуется структура работы по главам.

Основная часть должна содержать материал, необходимый для достижения поставленной цели и задач, решаемых в процессе выполнения курсовой работы.

В основной части описывается процесс исследования, освещаются методы, методика, техника проведения исследования, демонстрируется навык применения в работе законодательных актов, инструкций, нормативов и т.д.

Обязательным для курсовой работы является логическая взаимосвязь между главами и последовательное развитие темы на протяжении всей работы, самостоятельное изложение материала, проведение необходимого анализа, аргументированность выводов, обоснованность предложений и рекомендаций. Так же обязательным является наличие в основной части курсовой работы ссылок на использованные источники.

Изложение ведется от третьего лица.

В **заключении** логически последовательно излагаются теоретические и практические выводы, к которым пришел бакалавр в результате выполнения курсовой работы. Заключение должно кратко характеризовать решение всех поставленных во введении задач и достижение цели курсовой работы.

Список использованных источников является составной частью работы и отражает степень изученности рассматриваемой проблемы. Количество источников в списке определяется бакалавром самостоятельно, но их количество должно быть не менее 15. При этом в списке обязательно должны присутствовать источники, изданные в последние 3 года, а так же действующие нормативно-правовые акты, регулирующие отношения, рассматриваемые в работе.

Бакалавр несет полную ответственность за научную самостоятельность и достоверность результатов курсовой работы. В случае обнаружения плагиата курсовая работа снимается с рассмотрения без права доработки (процент антиплагиата не менее 60%).

В **приложения** выносятся вспомогательный материал. В обязательном порядке - технический паспорт на оцениваемую недвижимость.

2. ОФОРМЛЕНИЕ КУРСОВОЙ РАБОТЫ

1. Курсовая работа должна быть представлена руководителю в сброшюрованном виде.

2. Курсовая работа оформляется на стандартных листах белой бумаги формата А4. При необходимости для оформления отдельных схем, таблиц, иллюстраций допускается использовать листы формата А3.

3. Текст курсовой работы должен быть исполнен на компьютере на одной стороне листа с использованием редактора WORD, шрифт – «Times New Roman», размер шрифта - №14, межстрочный интервал - полуторный. Иллюстрации и таблицы могут быть черно-белыми и в цветном варианте.

4. Для акцентирования внимания на определенных терминах, фразах в тексте курсовой работы допускается использование курсива и полужирного шрифта. Подчеркивания не допускаются.

5. Текст курсовой работы располагается на листах, соблюдая следующие размеры: левое поле – 30 мм, правое поле – 10 мм, верхнее и нижнее поля – 20 мм. При печати текстового материала следует использовать выравнивание «по ширине».

6. Нумерация страниц сквозная, начиная с титульного листа. Номер страницы на титульном листе и на задании не ставится. Номера проставляются внизу страницы, по центру.

7. Каждая глава начинается с новой страницы.

8. Название раздела или подраздела от основного текста отделяется двумя межстрочными интервалами.

9. Заголовки глав и параграфов выполняются полужирным шрифтом прописными (заглавными) буквами с выравниванием по центру.

10. Текст работы должен быть четким, законченным, понятным. Орфография и пунктуация должны соответствовать действующим правилам.

11. Таблицы и рисунки располагаются после упоминания их в тексте и оформляются согласно ГОСТа.

12. Формулы следует выделять отдельной строкой сплошной нумерацией и располагать по центру.

13. При ссылке на источник после упоминания о нем в тексте проставляется в квадратных скобках номер, под которым он значится в списке использованных источников, например [5].

14. Список использованных источников располагается по алфавиту или по мере использования в тексте.

15. Приложения нумеруются по порядку арабскими цифрами. Слово «ПРИЛОЖЕНИЕ» располагается в верхнем правом углу страницы.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе выполнения курсовой работы необходимо определить стоимость недвижимости (земли).

Оцениваемая недвижимость может являться частью земельного участка, а так же отдельным земельным участком с имеющимися на нем зданиями и сооружениями или свободным.

При выполнении работы необходимо указать цель оценки и определяемый вид стоимости.

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) основан на определении стоимости недвижимости в случае использования объекта наилучшим, наиболее эффективным образом, даже если текущее использование объекта другое. Анализ ННЭИ является обязательным этапом процесса оценки недвижимости и включает два этапа:

- 1) анализ ННЭИ предположительно свободного земельного участка;
- 2) анализ ННЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями.

Анализ лучшего и наиболее эффективного использования участка предполагает получение ответа на вопрос: каким должно быть наилучшее потенциальное использование участка?

Не каждый земельный участок (пусть даже с улучшениями) экономически пригоден для развития. Необходимо принимать во внимание местоположение участка в городе и анализ рынка жилья, торговых и офисных помещений и конкуренции на них и определить как экономически целесообразно использовать участок. Необходимо определить, какой тип улучшений и с какими параметрами необходимо произвести? Для этого составляются альтернативные варианты освоения участка земли и по каждому из них рассчитывается остаточная стоимость земли. Самая высокая соответствует варианту ее лучшего и наиболее эффективного использования. Анализ включает выполнение трех этапов.

На *первом* этапе отбираются варианты использования (стратегии застройки, инвестиционные проекты). Они должны быть разумно осуществимыми с учетом рыночных возможностей и ограничений. Принимается во внимание потенциал местоположения, рыночный спрос, юридические права на застройку.

На *втором* определяется стоимость нового строительства по каждой из выбранных стратегий, учитывая при этом ресурсное качество участка и технологическую обоснованность.

На *третьем* этапе определяется финансовая обоснованность анализируемых стратегий застройки. Для этого составляют прогнозный отчет о доходах и расходах, учитывая не только стабильные доходы, но и отток денежных средств на этапе строительства объекта, в процессе поиска арендаторов и заключения по нему арендных отношений и пр. Исходя из допущений и предположений о будущем поведении рынка, рассчитывается чистый операционный доход, который затем распределяется между землей и зданиями (улучшениями). Для каждого из вариантов (стратегий) рассчитывается коэффициент капитализации, исходя из имеющейся рыночной информации или ожиданий инвестора.

Анализ наиболее эффективного использования участка выполняется с применением **метода остатка для земли** (метода прямой капитализации с применением техники остатка для земли). В качестве альтернативных вариантов рассматриваются варианты реконструкции объекта под другое коммерческое использование.

При расчете коэффициентов капитализации используется метод прямой капитализации: определить чистый операционный доход от каждого вида коммерческой недвижимости и коэффициенты капитализации.

Сопоставление эффективности рассматриваемых стратегий застройки и расчет стоимости земельного участка методом остатка для земли привести в таблице 1:

Таблица 1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования и расчет стоимости земельного участка методом остатка для земли. (в руб.)

Показатели			
Стоимость улучшений			
Чистый операционный доход			
Доход, относимый к улучшениям			
Доход, относимый к земле			
Стоимость земли при определенном коэффициенте капитализации, %			

Вывод.

5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- * сравнительный подход;
- * доходный подход;
- * затратный подход.

В соответствии с "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков", утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р при оценке рыночной стоимости земельных участков в рамках сравнительного подхода используются:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения.

В рамках доходного подхода используются следующие методы:

- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Элементы затратного подхода применяются в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

5.1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

В основе этого подхода лежит предположение, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную недвижимость больше, чем ему обойдется приобретение аналога с подобными свойствами. Имеющиеся различия между сравниваемыми объектами, связанные с их индивидуальными особенностями, сглаживаются путем проведения соответствующей корректировки данных.

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения. Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки). Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- * подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

* определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

* сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;

* приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к рыночной стоимости объекта оценки.

В качестве единицы сравнения может быть выбрана цена предложения сопоставимого объекта за 1 га.

Стоимость объекта недвижимости рассчитывается по следующей формуле:

$$V = S \times V_{\text{скорр}}, \text{ где:}$$

V - рыночная стоимость земельного участка;

S - площадь земельного участка (га);

V_{скорр} - скорректированная стоимость 1 га земельного участка.

На основе сравнительного анализа сопоставимых продаж необходимо получить скорректированные цены.

Скорректированная цена – это цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Основные правила внесения корректировок в цены продаж аналогов:

Правило 1. Внесение корректировок осуществляется от объекта сравнения к объекту оценки.

Правило 2. Если сравниваемый объект хуже оцениваемого, корректировки положительные (в долях больше 1), если лучше - отрицательные (меньше 1).

Правило 3. Каждая корректировка применяется к предыдущей скорректированной цене.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

В ходе анализа рынка выбрать объекты, предложенные для продажи в настоящее время. Подробную характеристику объектов сравнения привести в таблице 2.

Таблица 2 Характеристика объектов сравнения

Характеристики	№1	№2	№3	№4	№5
Источник информации					
Местоположение					
Площадь участка, га					
Стоимость предложения, тыс.руб.					
Стоимость предложения, тыс.руб./га					
Стоимость предложения, тыс.руб./сотка					
Передаваемые права					
Условия финансирования					
Условия сделки					
Время продажи					
Разрешенное использование земельного участка					
Наличие коммуникаций					
Наличие ИРД					
Дополнительная информация					

КОРРЕКТИРОВКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ СРАВНЕНИЯ

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта оценки посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

1. Переданные права на Объект;
2. Условия финансирования;
3. Условия продажи (чистота сделки);
4. Время продажи;
5. Местоположение;
6. Разрешенное использование;
7. Площадь;
8. Наличие коммуникаций;
9. Наличие ИРД;
10. Ограничения.

Расчеты по определению рыночной стоимости 1 га Объекта оценки привести в таблице 3.

Характер	Оцениваемый объект	№1	№2	№3	№4	№5
Площадь участка, га						
Цена предложения, руб.						
Цена предложения, руб/га						
Цена предложения, руб./сотка						
Корректировка на передаваемые права						
Скорректированная. цена, руб.						
Корректировка на условия финансирования						
Скорректированная цена, руб./га						
Условия сделки						
Корректировка на условия сделки						
Скорректированная цена, руб./га						
Корректировка на время продажи						
Скорректированная цена, руб./га						
Корректировка на площадь						
Поправка на местоположение						
Корректировка на разрешенное использование земельного участка						
Наличие коммуникаций						
Корректировка на наличие коммуникаций						
Наличие ИРД						
Корректировка на наличие ИРД						
Ограничения						
Корректировка на ограничения						
Итого						
Скор стоимость, руб./га						
Общая корректировка						

Вывод.

5.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного времени эксплуатации. В рамках доходного подхода существует несколько методов оценки, такие как, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход или возможность коммерческого использования земельного участка, приносящего доход. В случае если доход рассчитан от коммерческого использования земельного участка, необходимо из этого дохода вычесть доход не относящихся к земельному участку или из капитализированного дохода вычесть рыночную стоимость активов, не относящихся к земельному участку.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- * расчет стоимости воспроизводства или замещения существующих или прогнозируемых на оцениваемом участке улучшений;
- * расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости на основе рыночных ставок арендной платы и существующих правовых ограничений использования объекта недвижимости;
- * расчет чистого дохода, приходящегося на улучшения, как произведения их стоимости воспроизводства или замещения на коэффициент капитализации доходов для улучшений;
- * расчет чистого дохода, приходящегося на земельный участок, как разности общего чистого дохода и чистого дохода, приходящегося на улучшения;
- * расчет стоимости земельного участка путем деления чистого дохода, приходящегося на земельный участок, на коэффициент капитализации доходов для земли.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Потенциальный валовый доход (ПВД) представляет собой максимальный доход, который способен приносить исследуемый объект при 100-% загрузке площадей без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади участков сдаваемых в аренду, арендных ставок, а также, прочих сборов и платежей, взимаемых с пользователей услуг (например, абонентская плата с владельцев гаражей).

Доход от сдачи в аренду рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = A_{\text{ст}} \times S$$

$A_{\text{ст}}$ - ставка аренды,

S - площадь сдаваемого по этой ставке участка.

Расчет ПВД осуществляется на основе анализа текущих ставок аренды (абонентской платы) на местном рынке.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛЕЗНОЙ ПЛОЩАДИ

Здание, которое планируется возвести на оцениваемом участке, предполагается сдавать блоками, лестничная клетка, сан/узлы, проходы, лифты являются местами общего пользования, поэтому данную площадь необходимо исключить из общей площади при определении дохода от сдачи помещений в аренду.

Таблица 4 Определение полезной площади

Наименование площадей	Площадь, кв. м.	Полезная площадь, кв. м.
Торговые		
Офисные		
Технические		
Общая площадь		

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Арендная ставка определяется на основе данных по ставкам аренды. Величина ставок аренды зависит от местоположения арендуемого помещения.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОЗМОЖНЫХ ПОТЕРЬ ОТ ПРОСТОЯ (НЕДОЗАГРУЗКИ) ПОМЕЩЕНИЯ И ПОТЕРЬ ОТ НЕДОСБОРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100% предназначенных для этого площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Степень незанятости объекта доходной недвижимости арендаторами характеризуется коэффициентом недоиспользования, определяемым отношением величины не сданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Отношение сданных в аренду площадей к общей площади, подлежащей сдаче в аренду, называется коэффициентом загрузки. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения коэффициента загрузки.

Таким образом, величина потерь от незанятости площадей либо определяется исходя из рыночных данных, либо рассчитывается для конкретной недвижимости по формуле:

$$K_{нд} = \frac{K_n \times n_c}{n_a}$$

$K_{нд}$ - коэффициент недоиспользования;

K_n - доля площадей, подлежащих сдаче в аренду, на которые в течение года происходит смена арендаторов;

n_c - средний период в течение года, который необходим для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_a - общее число арендных периодов в году.

Полученная в результате величина коэффициента недоиспользования выражает долю потенциального валового дохода (ПВД), теряемого в результате невозможности 100%-ной сдачи в аренду всех предназначенных для этого площадей конкретного объекта недвижимости. Отсюда возникает необходимость скорректировать ПВД на коэффициент загрузки площадей (K_z), который определяется следующим образом:

$$K_z = 1 - K_{нд}$$

Невозможность полного сбора арендной платы подразумевает типичную рыночную ситуацию, когда всегда имеются недобросовестные арендаторы, которые, освобождая помещение, не погашают свою задолженность по аренде.

Количественным выражением снижения дохода от неоплаты аренды является коэффициент потери доходов от неоплаты (коэффициент недосбора платежей) (K_n), который определяется на основе информации о средних потерях собственников от

неуплаты арендаторами арендной платы по данному виду помещений, который выражается в % от потенциального валового дохода.

Таким образом, коэффициент сбора платежей (K_c) составит:

$$K_c = 1 - K_n$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЕЙСТВИТЕЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

Расчет действительного валового дохода (ДВД) осуществляется по следующей формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} \times K_z \times K_c$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Производственные (эксплуатационные) расходы - это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования бизнеса, непосредственно связанные с получением валового дохода.

Эксплуатационные расходы принято делить на три группы:

- * условно-постоянные;
- * условно-переменные;
- * расходы на замещение.

Условно-постоянные расходы - расходы, размер которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают:

- налог на имущество;
- арендная плата за земельный участок;
- страхование имущества.

Условно-переменные расходы - расходы, размер которых зависит от эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Обычно в эту группу включают следующие расходы:

- * заработная плата обслуживающего персонала;
- * налоги на заработную плату;
- * на текущие ремонтные работы;
- * на рекламу и заключение арендных договоров;
- * на консультации и юридическое обслуживание;
- * на управление;
- * прочие расходы.

При обычной аренде к переменным расходам относятся, как правило, только коммунальные платежи.

Расходы на замещение - расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся конструктивных элементов здания. Обычно к таким элементам относят:

- * кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные заполнения, скобяные изделия, а также другие конструктивные элементы с коротким сроком службы;
- * санитарно-техническое оборудование и электроарматура;
- * элементы наружного благоустройства - пешеходные дорожки, подъездные дороги, автостоянки, озеленение и малые архитектурные формы.

Включение данной группы расходов в эксплуатационные расходы, связанные с нормальной эксплуатацией здания, обусловлено тем предположением, что владелец

будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости.

УСЛОВНО-ПОСТОЯННЫЕ РАСХОДЫ

Налог на имущество

В соответствии со ст. 374 Налогового кодекса РФ, объектом налогообложения по налогу на имущество для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (включая имущество, переданное во временное владение, пользование, распоряжение или доверительное управление, внесенное в совместную деятельность), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета. Согласно ст. 375 Налогового кодекса РФ, налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения. При определении налоговой базы имущество учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации.

Согласно ст. 380 Налогового кодекса РФ, ставки налога на имущество устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2 процента.

Арендная плата за земельный участок

Страхование

Договорами аренды установлено, что арендаторы обязаны застраховать все движимое и недвижимое имущество арендодателя, находящееся в помещениях, в том числе сами помещения, от рисков утраты или повреждения, причиненных водой, пожаром, взрывом, кражей, террористическим актом, а также в результате проведения работ по благоустройству помещений. Арендатор обязан застраховать свою гражданскую ответственность от рисков, связанных с осуществлением деятельности в помещениях. В расчетах выплаты по страхованию имущества не учитываются, т.к. бремя по их оплате ложится на арендатора.

УСЛОВНО-ПЕРЕМЕННЫЕ РАСХОДЫ

Коммунальные платежи

Коммунальные платежи включают в себя затраты на оплату электроэнергии, теплоснабжения, телефон и иную связь и, как правило, оплачиваются арендатором дополнительно, поэтому коммунальные платежи в расчетах можно не учитывать.

ЗАТРАТЫ НА ЗАМЕЩЕНИЕ

Затраты на замещение и текущий ремонт

Согласно ВСН 58-88(р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения", в помещениях необходимо проводить текущий ремонт и замену изнашивающихся конструкций, коммуникаций и оборудования в среднем раз в 5 лет. Стоимость ремонта определяется из анализа рынка строительных услуг.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный доход (остающийся после вычета из валового дохода эксплуатационных расходов) составляет:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ЭР}.$$

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧАСТИ ДОХОДА, ПРИХОДЯЩЕГО НА УЛУЧШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$\text{ЧОД}_{\text{зд}} = V \times R_{\text{зд}}, \text{ где}$$

V - стоимость улучшений земельного участка;

$R_{\text{зд}}$ - коэффициент капитализации для улучшений земельного участка.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧАСТИ ДОХОДА, ПРИХОДЯЩЕГОСЯ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$\text{ЧОД}_{\text{зем}} = \text{ЧОД} - \text{ЧОД}_{\text{зд}}, \text{ где}$$

ЧОД - чистый операционный доход от всего объекта недвижимости;

$\text{ЧОД}_{\text{зем}}$ - доход, приходящийся на земельный участок.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Стоимость земельного участка рассчитывается путем капитализации остаточного чистого операционного дохода от земельного участка.

$$V_{\text{зем}} = \frac{\text{ЧОД}_{\text{зем}}}{R_{\text{зем}}}$$

$\text{ЧОД}_{\text{зем}}$ - чистый операционный доход, приходящийся на земельный участок;

$R_{\text{зем}}$ - ставка капитализации для земельного участка.

РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- * обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода);
- * окупить первоначальные инвестиции собственника (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие - норму возврата капитала и норму дохода инвестора.

Норма дохода на капитал

Создание (приобретение) и эксплуатация объекта недвижимости является самостоятельным бизнесом, требующим дохода.

Норма требуемого дохода (ставка дисконтирования) включает в себя:

- * безрисковую ставку;
- * премию за различные виды рисков.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с нулевым или минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

Премия за риск отражает дополнительный доход, который ожидает получить типичный инвестор, вкладывая средства в объект недвижимости. В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- * премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- * премия за низкую ликвидность;
- * премия за инвестиционный менеджмент.

РАСЧЕТ БЕЗРИСКОВОЙ СТАВКИ

Как показатель доходности безрисковых операций может быть выбрана ставка Еврооблигации Министерства Финансов со сроком погашения 31.03.30, равная 6,68 % .

Премия за риск

Расчет премии за риск представлен в таблице 5.

Таблица 5 Расчет премии за риск инвестирования в объект недвижимости

Вид и наименование риска	Категория риска										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации											
Увеличение числа конкурирующих объектов											
Изменение федерального или местного законодательства											
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации											
Ускоренный износ здания											
Неполучение арендных платежей											
Неэффективный менеджмент											
Криминогенные факторы											
Финансовые проверки											
Неправильное оформление договоров аренды											
Количество наблюдений											
Взвешенный итог											
Сумма											
Количество факторов											
Средневзвешенное значение балла											
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)											

ПРЕМИЯ ЗА НИЗКУЮ ЛИКВИДНОСТЬ

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R_6 \times L}{Q}$$

П - премия за низкую ликвидность;

R₆- безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

ПРЕМИЯ ЗА ИНВЕСТИЦИОННЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ

Премия за инвестиционный менеджмент Специалисты оценивают на уровне 2- 5%.

НОРМА ВОЗВРАТА КАПИТАЛА

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует несколько методов расчета нормы возврата капитала. Можно использовать метод Хоскольда.

Расчет производится по формуле

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1+R)^k - 1}$$

$R_{\text{возвр}}$ - норма возврата капитала;

R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

k - срок экономической жизни принимается в соответствии со средним сроком до проведения капитального ремонта (определено на основании ВСН 58-88 (р)).

Определение нормы возврата капитала осуществляется по формуле:

$$H_B = \frac{1}{TEL - EA} \cdot 100\%$$

где H_B – норма возврата капитала;

EA – эффективный возраст объекта;

TEL – экономический срок жизни объекта.

Предполагается, что инвестор ежегодно откладывает часть своего дохода, чтобы по истечении срока экономической жизни здания возместить сумму начальных инвестиций. Данные средства накапливаются постепенно и будут востребованы только по окончании срока экономической жизни здания. В течение всего срока экономической жизни инвестор имеет возможность использовать их (например, положить на депозит в банк), получая доход по ставке R_6 .

$$R_{\text{возвр}} = x \cdot 100\%$$

Ставка капитализации для улучшений $R_{\text{вл}}$ определяется как сумма нормы возврата капитала и нормы дохода (ставки дисконта) на вложенный капитал.

РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Коэффициент капитализации для земельного участка может быть рассчитан несколькими методами.

1. Рассмотрение земельного участка, как разновидность денежного капитала и расчет коэффициента капитализации, исходя из характеристик денежного рынка и даты оценки. В России данный метод не используется из-за нестабильности денежного рынка.

2. Условная капитализация исходя из установленного государством срока капитализации. В РФ данный метод применяется при кадастровой оценке земельных участков.

3. Расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения. В данном случае коэффициент капитализации будет складываться из следующих составляющих: безрисковая ставка, премия за региональный риск, премия за низкую ликвидность. В отличие от коэффициента капитализации для улучшений, коэффициент

капитализации для земельного участка рассчитывается без учета нормы возврата, так как земля не изнашивается.

4. Метод анализа сравнительных продаж (метод экстракции). В расчетах Специалисты используют при определении коэффициента капитализации для земельного участка метод кумулятивного построения.

Безрисковая ставка рассчитывается в рамках определения коэффициента капитализации для улучшений земельного участка.

Региональный риск принимается для каждого отдельно взятого региона.

Премия за низкую ликвидность отражает премию за риск, связанный с возникновением потерь при продаже земельных участков из-за недостаточной развитости и неустойчивости рынка.

Таким образом, ставка капитализации для земельного участка $R_{зем}$ составит сумму безрисковой ставки, регионального риска, премию за низкую ликвидность.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА УЛУЧШЕНИЙ НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

Таблица 6 Базовая стоимость строительства

Наименование площадей	Площадь, кв. м.	Класс	Качество	Базовая стоимость, руб./кв.м.
Торговые				
Офисные				
Технические				
Общая площадь				

Сметная стоимость строительства рассчитывается следующим образом:

$$CM_{стр} = C \times S_{общ}, \text{ где}$$

$CM_{стр}$ - стоимость строительства;

C - базовая стоимость по сборнику;

$S_{общ}$ - общая площадь объекта.

Таблица 7 Расчет сметной стоимости строительства

Наименование площадей	Площадь, кв. м.	Базовая стоимость, руб./кв.м.	Сметная стоимость, руб.
Торговые			
Офисные			
Технические			
Итого, руб.			

Под стоимостью строительства понимается сумма всех затрат, сопутствующих возведению здания в современных рыночных условиях. Для получения обоснованной стоимости строительства учитываются следующие виды затрат:

- дополнительные косвенные издержки;

- прибыль предпринимателя;
- налоги.

Дополнительные косвенные издержки включают расходы, характерные для сопровождения строительства (страховка, реклама, аренда и т.п.) и определяются на основании рыночной информации по процентной норме от сметной стоимости строительства.

Прибыль предпринимателя - это вознаграждение инвестора за риск строительства объекта недвижимости. Она отражает рыночно обоснованную величину, которую предприниматель (он одновременно может быть и застройщиком) рассчитывает получить сверх всех затрат (материалы + труд + управление) в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Таблица 8 Стоимости строительства улучшений земельного участка

Показатель	Значение
Сметная стоимость строительства, руб.	
Коэффициент, учитывающий косвенные издержки, %	
Коэффициент, учитывающий прибыль предпринимательства, %	
Стоимость строительства без учета НДС, руб.	
Коэффициент, учитывающий НДС, %	
Стоимость строительства, руб.	

Таблица 9 Определение стоимости оцениваемого объекта методом остатка

Показатель	Значение
Потенциальный валовый доход, ПВД, руб.	
Коэффициент потери доходов от недозагрузки, $K_{п.н}$	
Коэффициент потери доходов от неоплаты, $K_{п.о}$	
Действительный валовый доход, ДВД, руб.	
Эксплуатационные расходы, ЭР, руб.	
Чистый операционный доход ЧОД, руб	
Стоимость улучшений на земельном участке, руб.	
Коэффициент капитализации для зданий $R_{зд}$	
Доход, приходящийся на улучшения, руб.	
Доход, приходящийся на земельный участок, руб.	
Коэффициент капитализации для земельного участка, $R_{зем}$	

Стоимость земельного участка, руб.	
------------------------------------	--

6 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Таблица 10 Данные по трем подходам оценки

Подход	Рыночная стоимость
Затратный	элементы затратного подхода применялись в рамках доходного подхода
Сравнительный	
Доходный	

Согласование результатов производится с использованием Метода Анализа Иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархии - систематическая процедура для иерархического представления элементов определяющих суть любой проблемы. Он состоит в расчленении (декомпозиции) задачи на более простые составные части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика по парным сравнениям.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б. Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

После представления проблемы согласования результатов в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

* Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений. Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения затем выражаются в целых числах, и для этого используется следующая шкала:

Таблица 11 Шкала отношений для парного сравнения

Важность параметра оценки	Численное значение
Одинаковая важность	1
Умеренное превосходство	3
Значительное превосходство	5
Явное превосходство	7
Абсолютное превосходство	9

* Далее для каждого критерия определяется вес по формуле: $W_{ij} = (P_{aij})/n$, где P_{aij} - важность критерия (индекса)

* Полученные веса нормируются: $W_{ij} = W_{ij} / W$. Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

* Проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы.

* Производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Таблица 12 Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

Подходы оценки	Стоимость	Весовой коэффициент	Скорректированная стоимость
сравнительный подход			
доходный подход			
Итоговая величина рыночной стоимости:			

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. **Варламов, А.А.** Земельный кадастр: учебник. Т.5. Оценка земли и иной недвижимости/ А.А.Варламов, А.В.Севостьянов. – М.: КолосС, 2009. – 265 с. – ISBN 978-5-9532-0672-3

2. *Земельный кодекс Российской Федерации* от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 04.03.2013)

3. **Варламов, А. А.** Оценка объектов недвижимости : учебник для вузов по напр. 120300 "Землеустройство и кадастры" и спец. 310900 "Землеустройство", 311000 "Земельный кадастр", 311100 "Городской кадастр"; рек. УМО / А. А. Варламов, С. И. Комаров. - М. : Форум ; М. : Инфра-М, 2013. - 288 с. - (Высшее образование). - ISBN 978-5-91134-443-6. - ISBN 978-5-16-006549-6

4. **Каменев, С. А.** Оценка недвижимости : учебник / С. А. Каменев. - Саратов : КУБиК, 2013. - 254 с. - ISBN 978-5-91818-286-4

5. Типология объектов недвижимости : учебник для студ. вузов по напр. подг. "Землеустройство и кадастры"; доп. УМО / И. А. Синянский [и др.]. - М. : Академия, 2013. - 320 с. - (Высшее проф. образование. Землеустройство и кадастры) (Бакалавриат). - ISBN 978-5-4468-0232-6

6. **Янюк, В.М.** Экономическая оценка сельскохозяйственных угодий доходным подходом и ее применение при управлении земельными ресурсами [Текст] : монография / В. М. Янюк, И. С. Гагина ; ФГОУ ВПО СГАУ, кафедра "Землеустройство и кадастры". - Саратов : Саратовский источник, 2014. - 163 с. - ISBN 978-5-91879-423-4

б) дополнительная литература

1. **Ванданимаева, О.М.** Оценка стоимости земельных участков / О.М. Ванданимаева. – М.: Московская финансово-промышленная академия, 2005. -119 с.

2. **Драпиковский, А.И.** Определение рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения / А.И.Драпиковский, И.Б.Иванова. – Б.: Ега-Басма, 2006. – 56 с.

3. Оценка недвижимости и плата за землю: учебное пособие. – М.: Гос. Ун-т по землеустройству, 1996. – 65 с.

4. **Петров, В.И.** Оценка стоимости земельных участков/ под ред. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2008. – 224 с.

5. **Румянцев, Ф.П.** Оценка земли: учебное пособие/ Ф.П. Румянцев, Д.В. Хавин, В.В. Бобылев, В.В. Ноздрин . - Нижний Новгород, 2003.

6. **Трофименко, В.Т.** Правовое, методическое и информационное обеспечение оценки земли: научное издание/ В.Т.Трофименко, Г.Ф.Мельников, А.Ю.Буянов, Ю.Г.Ионова. – М.: КолосС, 2006. – 543 с. – ISBN 5-9532-0461-2

7. **Туктаров, Б.И.** Оценка земли и недвижимости/ Б.И.Туктаров, Ю.М.Серов, В.А.Тарбаев, И.В.Ламекин – Саратов: ФГОУ ВПО «Саратовский ГАУ», 2008.- 240 с. – ISBN 5-7011-0456-7

в) базы данных, информационно-справочные и специальные поисковые системы для экономистов:

- Электронная библиотека СГАУ - <http://library.sgau.ru>
- Портал для специалистов в области оценки и не только - <http://www.appraiser.ru/>
- Центр экономико-правовой экспертизы собственности - <http://www.otsenk.ru/>
- Библиотека оценщика - <http://www.labrate.ru/>
- Все для оценки и оценщика - <http://www.ocenchik.ru/>

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Министерство сельского хозяйства РФ

ФГБОУ ВО «Саратовский ГАУ им. Н. И. Вавилова»

Факультет «Инженерия и природообустройство»

Кафедра «Строительство, теплогасоснабжение и энергообеспечение»

Курсовая работа

на тему: «Определение рыночной стоимости земельного участка для проведения операций с недвижимостью»

Выполнил:

Руководитель: к.т.н., доцент Федюнина Т.В.

Саратов, 2016

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОЦЕНКЕ

Г-же Федюниной Т.В.

Уважаемая Татьяна Васильевна

Эксперт Саратовского Государственного Аграрного Университета им. Н. И. Вавилова произвел оценку рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу:

Оценка рыночной стоимости произведена по состоянию на ... и выполнена в соответствии с требованиями Международных стандартов по оценке имущества и стандартов оценки недвижимости Российского Общества оценщиков. При определении стоимости использовались стандарты по оценке «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», «Цель оценки и виды отчетности (ФСО №2)» и «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», введенные Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года, Анализ исходящей информации, рыночных данных представлены в действующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Полученные результаты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость земельного участка, расположенного по адресу: ... составляет:

Полученная оценка выражает независимое суждение оценщика, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, носит рекомендательный характер (статья 12 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ – 135 от 29.07.98) и может быть использована в качестве отправной точки при определении имущественных прав.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике ее поведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением Ф.И.О.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
1. Основные требования к работе	4
2. Оформление курсовой работы	5
3. Описание объекта оценки	6
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта	6
5. Расчет стоимости земельного участка различными подходами	8
5.1. Расчет стоимости объекта методами сравнительного подхода	8
5.2. Расчет стоимости объекта методами доходного подхода	11
6. Согласование результатов оценки объекта	20
Библиографический список	22
Приложения	24
Содержание	26