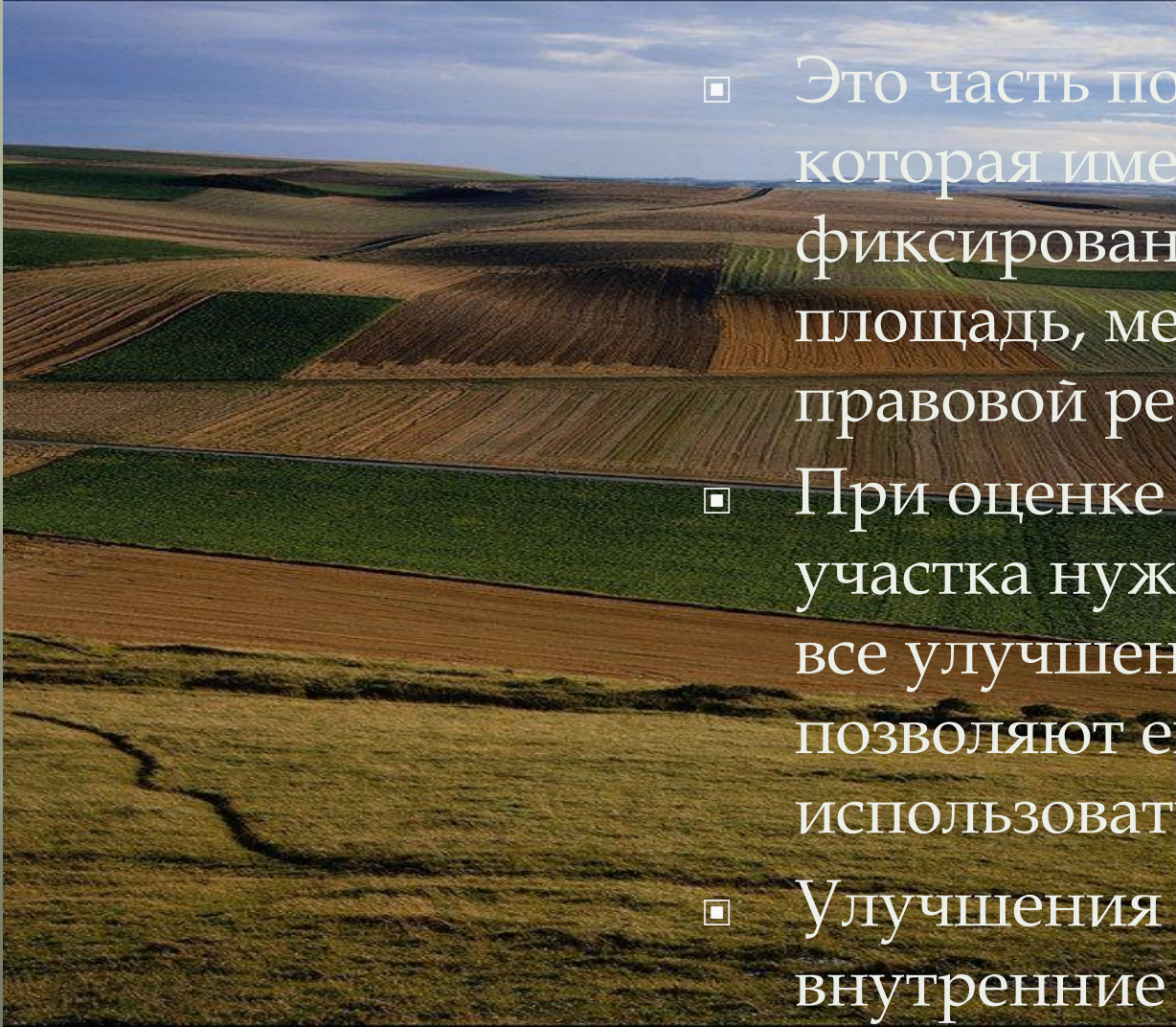


ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Разработано Киселёвой М. В.

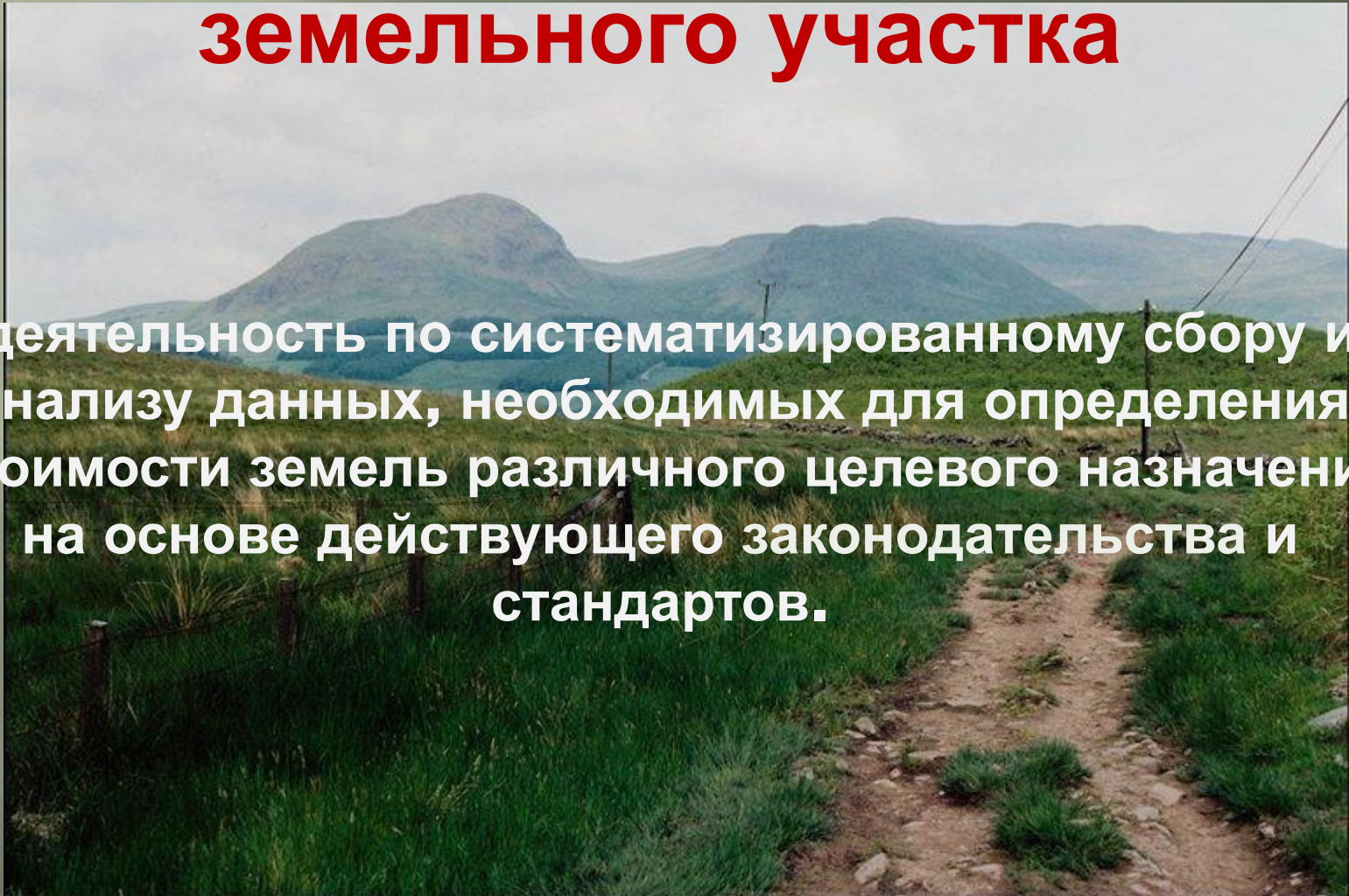
Земельный участок

- ▣ Это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим.
- ▣ При оценке земельного участка нужно учитывать все улучшения, которые позволяют его эффективно использовать.
- ▣ Улучшения делятся на внутренние и внешние.



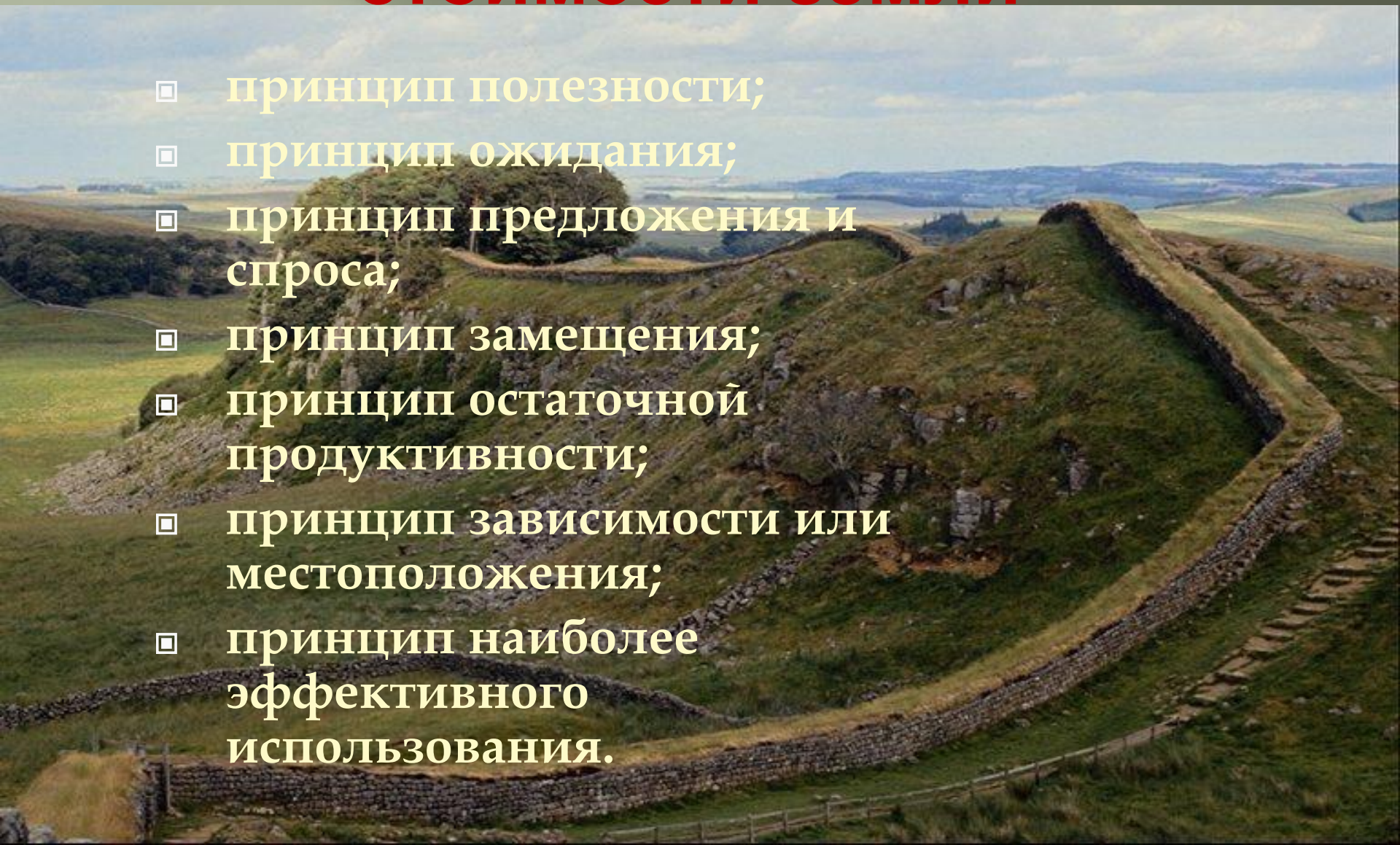
Экономическая оценка земельного участка

деятельность по систематизированному сбору и анализу данных, необходимых для определения стоимости земель различного целевого назначения на основе действующего законодательства и стандартов.

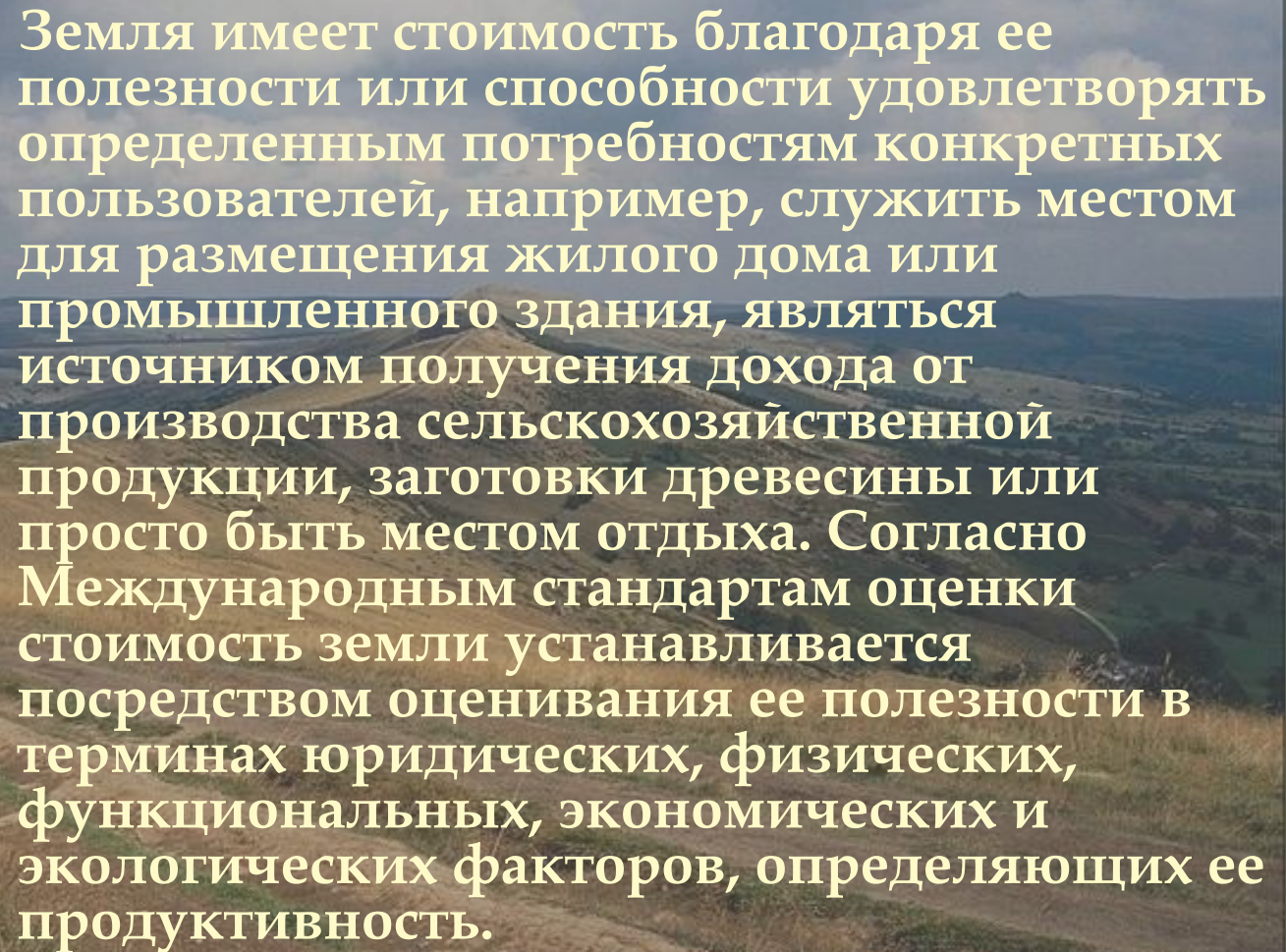


Принципы формирования стоимости земли

- ▣ принцип полезности;
- ▣ принцип ожидания;
- ▣ принцип предложения и спроса;
- ▣ принцип замещения;
- ▣ принцип остаточной продуктивности;
- ▣ принцип зависимости или местоположения;
- ▣ принцип наиболее эффективного использования.

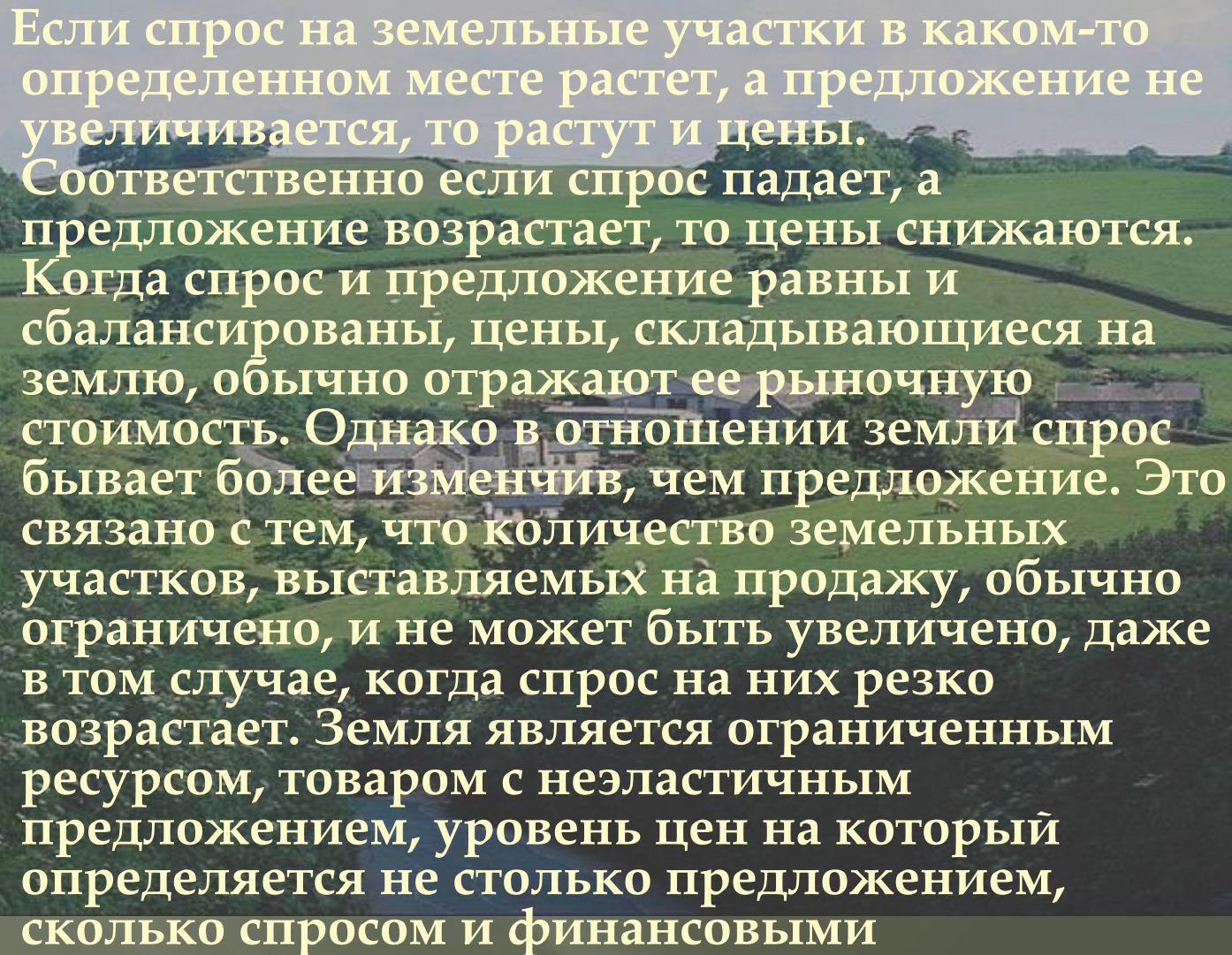


Принцип полезности



Земля имеет стоимость благодаря ее полезности или способности удовлетворять определенным потребностям конкретных пользователей, например, служить местом для размещения жилого дома или промышленного здания, являться источником получения дохода от производства сельскохозяйственной продукции, заготовки древесины или просто быть местом отдыха. Согласно Международным стандартам оценки стоимость земли устанавливается посредством оценивания ее полезности в терминах юридических, физических, функциональных, экономических и экологических факторов, определяющих ее продуктивность.

Принцип спроса и предложения



Если спрос на земельные участки в каком-то определенном месте растет, а предложение не увеличивается, то растут и цены. Соответственно если спрос падает, а предложение возрастает, то цены снижаются. Когда спрос и предложение равны и сбалансированы, цены, складывающиеся на землю, обычно отражают ее рыночную стоимость. Однако в отношении земли спрос бывает более изменчив, чем предложение. Это связано с тем, что количество земельных участков, выставляемых на продажу, обычно ограничено, и не может быть увеличено, даже в том случае, когда спрос на них резко возрастает. Земля является ограниченным ресурсом, товаром с неэластичным предложением, уровень цен на который определяется не столько предложением, сколько спросом и финансовыми возможностями покупателей.

Принцип ожидания

Ожидание означает, что стоимость земли создается на основе наших представлений о будущих выгодах, которые можно будет получить при использовании земельного участка. Стоимость земли определяется представлениями участников рынка о величине и продолжительности будущего потока дохода, создаваемого земельным участком, например дохода от ведения сельского хозяйства, размещения торговых объектов, сдачи в аренду помещений после застройки земельного участка или его последующей перепродажи.

Принцип замещения

Покупатель не будет платить более высокую цену за земельный участок, если он может купить такой же земельный участок, но по более низкой цене. Действие этого принципа в отношении земли означает, что рыночная стоимость землю устанавливается по уровню наиболее низких цен на земельные участки аналогичного качества и предложения. На действии этого принципа построено применение метода сравнения продаж.

Принцип остаточной продуктивности

Стоимость земли определяется доходом, оставшимся после оплаты привлеченных к земле рабочей силы, капитала и предпринимательских усилий. Доход, приписываемый земле, называется рентой, которая формирует рыночную стоимость земли. Из принципа остаточной продуктивности следует, что рыночная стоимость земли, взятой отдельно, составляет разницу между общей рыночной стоимостью земельного участка с учетом всех улучшений и стоимостью самих улучшений



Принцип зависимости

Стоимость земельного участка зависит от его местоположения и формируется его окружением, теми видами землепользования, которые преобладают в округе и признаются наиболее эффективными видами использования земельных участков, приносящими наибольшие доходы. Принцип зависимости означает, что если текущее использование земельного участка не соответствует преобладающим видам землепользования, оно не может рассматриваться в качестве землепользования, обеспечивающего формирование рыночной стоимости. Через местоположение земельного участка можно учесть влияние большого

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

• Критерии НИНЭИ

- Юридическая разрешенность
- Физическая осуществимость
- Финансовая осуществимость (экономическая целесообразность)
- Максимальная эффективность (доходность)

▣ Наилучшее и наиболее эффективное использование – это возможное и разумное использование объекта оценки, которое обеспечивает самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

▣ Наилучшее и наиболее эффективное использование – это улучшение, которое возможно произвести на участке с целью получения максимальной нормы прибыли на вложенный капитал.