

КУЛАКОВСКАЯ Н.В., ст.гр. ЗК-09
Науч. руков.: Масленко Ю.В., доц.
ГВУЗ "Донецкий национальный технический университет",
г. Донецк

АНАЛИЗ МЕТОДОВ ЭКСПЕРТНОЙ ДЕНЕЖНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Денежная экспертная оценка земельных участков проводится в соответствии с методиками, утвержденными Кабинетом Министров Украины с целью экономического регулирования земельных отношений при заключении гражданско-правовых договоров, предусмотренных законодательством Украины.

Актуальность. Земля является основным средством производства, с помощью которого создаются материальные ценности. Вместе с тем земля является естественным объектом, который уже существует и не создается человеком. В результате осуществления экспертной денежной оценки земельных участков определяется их оценочная стоимость.

Цель исследования. Рассмотрение и анализ методов денежной оценки земельных участков.

Основная часть. Экспертная денежная оценка земельных участков – это результат определения стоимости земельного участка и связанных с ним прав оценщиком (экспертом по вопросам оценки земельного участка) с применением совокупности подходов, методов и оценочных процедур, что обеспечивают сбор и анализ данных, проведения расчетов и оформление результатов в виде отчета.

Объектами экспертной денежной оценки являются земельные участки или их части с определенным местом расположения и определенными относительно них правами. При этом земельный участок (его часть) рассматривается как свободный от улучшений и пригодный для наиболее эффективного использования.

Информационной базой для экспертной денежной оценки земельных участков могут быть:

- документы, подтверждающие права, обязанности и ограничения относительно использования земельного участка;
- материалы о физических характеристиках земельного участка, качестве почв, характере и состоянии земельных улучшений, их использовании согласно законодательству;
- сведения о месте расположения земельного участка, естественные,

- социально-экономические, историко-культурные, градостроительные условия ее использования, экологическое состояние и состояние развития рынка недвижимости в районе расположения земельного участка;

- информация о ценах продажи (аренды) подобных объектов, уровень их прибыльности, время экспозиции объектов этого типа на рынке;

- данные о расходах на земельные улучшения и операционные расходы, которые сложились на рынке, а также о доходах и расходах производства и реализации сельскохозяйственной и лесохозяйственной продукции;

- проекты землеустройства, схемы планирования территорий и планы земельно-хозяйственного уклада, согласно которым предусматривается изменение существующего использования земельного участка, который может повлиять на стоимость объекта оценки;

- другие данные, влияющие на стоимость объекта оценки.

Экспертная денежная оценка земельных участков может выполняться такими методами:

- метод сопоставления цен продажи подобных земельных участков;

- капитализация рентного или чистого операционного дохода;

- учет расходов на земельное улучшение.

Метод сопоставления цен продажи подобных земельных участков применяется для оценки земельных участков, наиболее эффективное использование которых, заключается в получении дохода от их продажи. Он состоит из таких этапов:

- сбор и проверка информации о ценах продаж, сравнение участков по существенным признакам (месту расположения, правовому режиму, целевому использованию и т.д.), сбор информации у соседей;

- анализ договоров по поводу соответствия уровня цен, сроков и источников оплаты, процентных ставок и т.п.;

- детальное сравнение каждого проданного участка с оцениваем;

- актуализация цен совершенных продаж на момент оценки.

В соответствии с методом сопоставления цен стоимость объектов оценки определяется на уровне цен ранее проданных подобных объектов с учетом отличий в характере соглашения и свойствах земельных участков, которые влияют на их стоимость. Этот метод требует развитого и активного рынка земли, доступности достоверной информации.

Основным принципом метода сопоставления цен продажи подобных земельных участков является принцип замещения, согласно которому, при условии наличия на рынке предложения нескольких аналогичных объектов продажи, покупатель не согласится на цену, большую, чем стоимость аналога. Метод капитализации рентного или чистого операционного дохода применяется для оценки земельных участков, наиболее

эффективное использование которых, заключается в получении дохода от их предоставления в аренду или другое пользование.

Метод капитализации дохода заключается в расчете текущей стоимости будущих доходов, полученных от использования объекта. Доход от использования объекта недвижимости и выручка от его перепродажи капитализируются в текущую стоимость, которая будет представлять собой рыночную стоимость объекта. Данный метод оценки используется тогда, когда поток будущего дохода стабилен.

При использовании этого методического подхода следует применять инвестиционный метод или метод капитализации земельной ренты (метод выгод).

Данный метод может применяться для определения стоимости как застроенных, так и не застроенных участков и только для оценки тех участков, которые являются доходной собственностью. Необходимым условием применения этого метода является наличие информации о доходе, который может быть получен от обладания земельным участком в рыночных условиях.

Метод учета расходов на земельное улучшение применяют для земельных участков уже освоенных или таких, освоение которых предусматривается в соответствии с наиболее эффективным использованием.

При использовании этого метода, сумма расходов на освоение вычитается от достоверной (рассчитанной) цены продажи освоенного участка, который дает оценку стоимости земли в остатке. В соответствии с положением объекта оценки на рынке может применяться сочетание методических подходов.

Формулировка окончательного вывода о стоимости объекта оценки осуществляется на основании сравнительного анализа полученных результатов и рыночных данных.

Выводы. Анализ методов экспертной оценки показал, что выбор метода экспертной денежной оценки земельных участков зависит от целей, для которых производится оценка земли. При проведении экспертной оценки по нескольким методам важной является роль самого эксперта. Выбор множества критериев и установления их важности, процедура нахождения части оцениваемых показателей (критериев) в общей цене оцениваемого земельного участка определяется его личными и профессиональными качествами, пониманием поставленной задачи, знанием и опытом.

Библиографический список

1. Порядок проведения экспертної грошової оцінки земельних ділянок: Наказ Держкомзему України від 23.05.2003 №396/7717.
2. Заяць В. Порівняльний підхід до експертної грошової оцінки

земельних ділянок сільськогосподарських ділянок//Землевпорядний вісник – 2008 -№5 – С.31-32.

3. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 №1531.