Министерство образования Рязанской области  
Областное государственное бюджетное профессиональное   
образовательное учреждение  
«Рязанский строительный колледж  
имени Героя Советского Союза В.А. Беглова»  
(ОГБПОУ РСК)

**Реферат**

по дисциплине «Экономическая оценка земли»

Тема «Метод капитализации земельной ренты и метод остатка»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | Выполнил студент  курса 4 группы ЗИО-42  Краснопевцева Д.С.  Проверил преподаватель  Бармыкова А.С. |

Рязань 2023

**СОДЕРЖАНИЕ**

Введение…………………………………………………………………………...3

1.Метод капитализации земельной ренты………………...……………………..4

1.1 Способы расчета капитализации земельной ренты………………… 4

1.2 Расчет постоянной ставки капитализации…………………………... 5

2.Метод остатка……………...…………………………………………………….6

Заключение……………………………………………………………………...…9

Список использованных интернет- ресурсов…………………………………..10

**ВВЕДЕНИЕ**

Капитализация земельной ренты – способ прямого использования доходного метода для оценки стоимости земли.

Однако в Российской Федерации пока еще мало распространена практика сдачи в аренду частных землевладений. У нас арендуются главным образом свободные земли из государственных и муниципальных запасов, когда величина арендной платы регламентируется нормативной ценой земли, не адекватной ее рыночной стоимости. Поэтому на практике применение метода капитализации земельной ренты сопряжено с существенными трудностями получения достоверной информации для измерения потока будущих доходов и операционных расходов землевладельца, определения ставки их дисконтирования в текущую стоимость и коэффициента капитализации для земли.

Метод капитализации земельной ренты удобен, когда земля сдается в аренду отдельно от зданий и сооружений. В случае сдачи сельскохозяйственных угодий и участков под коммерческое использование, арендуемых на условиях, когда арендатор несет ответственность за уплату поимущественного налога и за все другие расходы, этот метод является самым удачным. Если договор аренды заключен недавно или если он достаточно точно отражает текущую ситуацию на рынке аренды, сумму чистой арендной платы можно непосредствен­но капитализировать в номинальную стоимость земельной собственности.

В настоящее время метод остатка не является широко применяемым методом оценки земельных участков и - в сочетании с методом выделения для зданий – для оценки объектов капитального строительства.

Причиной этого является упор на оценку стоимости земельных участков сравнительным подходом, что является полностью верным для случая, когда в месте и на дату оценки имеется достаточное количество продающихся вакантных земельных участков - аналогов. Однако, такое состояние дел имеет место далеко не всегда особенно при оценке в условиях сложившейся городской застройки, когда предложений на продажу вакантных земельных участков нужного для оценки разрешённого использования мало или вообще нет. В этих условиях в оценке применяются предложения на продажу земельных участков из иных, слабо сопоставимых или вообще не сопоставимых локаций с корректировкой цен с использованием никак не обоснованных «справочных» корректировок, либо использованием метода распределения с использованием тех же «справочных» корректировок, не имеющих к действительности никакого отношения.

С другой стороны, повысить доверие к методу остатка, свободному от ограничений применения сравнительного подхода можно только путём сопоставления результата оценки методом остатка с результатом оценки того же земельного участка сравнительным подходом, используя сравнительный подход в качестве эталонного метода оценки.

**1.Метод капитализации земельной ренты**

Капитализация земельной ренты является важным инструментом для оценки стоимости земли и принятия решений о ее использовании. Она основывается на представлении, что наличие земельного участка приносит регулярный поток дохода в виде арендной платы или прибыли от использования земли в коммерческих целях.

Для расчета капитализации земельной ренты необходимо учитывать такие факторы, как размер и местоположение земельного участка, спрос и предложение на рынке недвижимости, ставку безрисковой доходности и другие экономические переменные.

В основе метода капитализации земельной ренты лежит принцип, что цена земли равна предельной стоимости ожидаемого потока доходов на данный момент. Для этого используются различные математические модели, такие как модель дисконтирования будущих денежных потоков или модель доходно-стоимостного подхода.

Капитализация земельной ренты имеет широкое применение в различных сферах, включая оценку стоимости земельных участков при продаже или покупке, определение арендной платы и управление недвижимостью. Она также является важным инструментом для инвесторов и разработчиков недвижимости, позволяя им принимать обоснованные решения на основе оценки доходности и рисков.

Капитализация земельной ренты имеет большое значение для инвесторов, разработчиков и оценщиков недвижимости, поскольку позволяет прогнозировать будущую стоимость земли и принимать обоснованные решения в отношении ее использования. Она также может быть использована для определения справедливой рыночной стоимости земельного участка.

Таблица 1- Преимущества и недостатки капитализации земельной ренты

|  |  |
| --- | --- |
| **Преимущества капитализация земельной ренты** | **Недостатки капитализации земельной ренты** |
| Позволяет измерять стоимость земли | Опирается на предположение о стабильности дохода |
| Позволяет прогнозировать будущую стоимость земли | Может быть сложным процессом для непрофессионалов |
| Используется для расчета налогов и арендной платы | Опирается на предположение о постоянстве дохода |

**1.1 Способы расчета капитализации земельной ренты**

Один из наиболее распространенных способов расчета капитализации земельной ренты — это метод дисконтирования денежных потоков. Этот метод основывается на предположении, что стоимость земли определена потенциальными доходами, которые возможно получить от использования этой земли.

Для расчета капитализации земельной ренты по методу дисконтирования денежных потоков сначала необходимо определить ожидаемую годовую доходность от использования земли. Затем этот доход дисконтируется на протяжении периода использования земли с использованием соответствующей ставки дисконта.

Еще одним способом расчета капитализации земельной ренты является использование рыночного метода. Этот метод предполагает анализ рыночных данных о продажах аналогичных земельных участков для определения стоимости земли. Для этого необходимо провести анализ продаж земли, учитывая такие факторы, как местоположение, доступность инфраструктуры и другие релевантные факторы.

Также применяются и другие методы расчета капитализации земельной ренты, такие как сравнительный метод, доходный метод и метод замещения. Эти методы могут быть эффективными в различных ситуациях и позволяют получить более точные оценки стоимости земли с учетом особенностей и специфики рынка недвижимости.

Важно отметить, что выбор конкретного способа расчета капитализации земельной ренты зависит от целей оценки, доступных данных и характеристик земельного участка. Правильный выбор метода позволит получить более точные и надежные результаты и стать основой для принятия обоснованных решений в сфере недвижимости.

**1.2 Расчет постоянной ставки капитализации**

Для расчета постоянной ставки капитализации необходимо знать ежегодный доход от использования земли и рыночную ставку процента. Формула расчета постоянной ставки капитализации выглядит следующим образом:

К = D / r

Где:

К — постоянная ставка капитализации

D — ежегодный доход от использования земли

r — рыночная ставка процента

Результат расчета постоянной ставки капитализации будет выражен в процентах. Постоянная ставка капитализации позволяет определить стоимость земельной ренты и принимается во внимание при различных расчетах и анализе земельных участков.

Капитализация земельной ренты является одним из важных аспектов при проведении оценки и анализа недвижимости. Расчет постоянной ставки капитализации позволяет определить стоимость земельной ренты.

**2. Метод остатка**

Метод остатка - способ, применяемый для оценки застроенных бизнес-объектами и незастроенных участков земли. В последнем случае подразумевается участок, который может быть улучшен путем возведения на нем объекта недвижимости или способен приносить прибыль сам по себе. С помощью метода остатка можно определить наиболее эффективный и выгодный способ применения участка земли.

По законам остаточной продуктивности таким видам имущества, как недвижимость (сооружения и здания), отстроенным с привлечением рабочей силы и инвестиций, а также земле при разделении прибыли всегда отдается приоритетное значение. Прибыль, которая остается после основных расходов на привлечение прочих факторов, будет относиться именно к участку земли.  
В практике эту вариант расчета называют методом остатка (более полная версия - метод остаточной стоимости). В случае применения методики остатка при оценке земельного участка можно задействовать данные о затратах и прибыли недвижимости. Для получения такой информации проводится анализ потенциального чистого дохода, на который можно рассчитывать.

Прибыль, которая находится в остатке, носит название остаточной и приходится на счет земельного участка. В дальнейшем этот вид прибыли капитализируется. На практике метод остатка применяется лишь для тех объектов, которые способны принести доход. Более того, его часто используют при оценке новых объектов, когда нет необходимости в большом объеме допущений.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
2. расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
3. расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
4. расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

* расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
* расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
* расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
* расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В заключение работы подведем итоги проделанному исследованию. Метод остатков широко применяется в науке при исследовании причинных связей. Во множестве случаев наука открывает причинную связь, исследуя часть явления, получившуюся после вычитания всей остальной части, уже познанной ранее и сведённой к известным причинам. Так, о существовании целого ряда новых химических элементов узнали, установив, что в спектрах некоторых сложных веществ помимо спектральных линий, вызываемых присутствием в этих веществах известных науке элементов, имеются ещё другие спектральные линии. Линии эти не совпадают с линиями известных элементов и потому доказывают присутствие в составе исследуемого сложного вещества каких-то новых, ранее неизвестных элементов.

Тип умозаключения, лежащий в основе метода остатков, не ограничивается в своём применении одними лишь индуктивными выводами о причинной связи. Тот же по существу тип умозаключения находит широкое применение в неиндуктивных несиллогистических выводах, например в некоторых выводах математических наук.

Из всего вышенаписанного очевидно, что в настоящее время на практике при соблюдении устанавливаемых законодателем требований в сфере земельно-правовых отношений, а также непосредственно при реализации своих законных прав на землю или осуществлении их защиты собственники земельных участков, землевладельцы, землепользователи и арендаторы сталкиваются с серьезными затруднениями. Данная ситуация, во-первых, обусловлена тем, что в настоящее время кроме Земельного кодекса РФ земельные правоотношения регулируются еще большим количеством федеральных законов и законов субъектов РФ, разобраться в которых и найти ответы на свои вопросы достаточно сложно. Ситуация нередко усугубляется, во-вторых, наличием пробелов и противоречий в действующем земельном законодательстве, ставящих землеобладателей в тупиковые ситуации, выйти из которых могут помочь только грамотные и понятные разъяснения специалистов в области земельного права.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИНТЕРНЕТ-РЕСУРСОВ**

1. https://wikicitroen.ru/2023/10/09/kapitalizaciya-zemelnoi-renty-sposoby-rasceta-i-primenenie
2. <https://studfile.net/preview/7100424/page:81/>
3. <http://www.aup.ru/books/m90/2_7.htm#:~:text=Метод%20капитализации%20земельной%20ренты%20основан,условиях%2C%20сложившихся%20на%20рынке%20земли>
4. <https://infopedia.su/17xd918.html>
5. <https://sudact.ru/law/rasporiazhenie-minimushchestva-rf-ot-06032002-n-568-r/metodicheskie-rekomendatsii-po-opredeleniiu-rynochnoi/iv/4/>
6. https://sudact.ru/law/rasporiazhenie-minimushchestva-rf-ot-06032002-n-568-r/metodicheskie-rekomendatsii-po-opredeleniiu-rynochnoi/iv/5/