**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное

учреждение

«Рязанский строительный колледж»

РЕФЕРАТ

по дисциплине «Экономическая оценка земли»

Тема «Определение видов стоимости земель»

Выполнил:

студент группы ЗИО – 42

специальность 21.02.05

\_\_\_\_\_\_\_\_ Т.И. Григорьева

подпись И.О.Ф.

Преподаватель

\_\_\_\_\_\_\_\_ А.С. Бармыкова

подпись И.О.Ф.

Рязань 2023

Оглавление

[ВВЕДЕНИЕ 3](#_Toc153142416)

[1 Определение видов стоимости земельного участка 4](#_Toc153142417)

[1.1 Рыночная стоимость земельного участка 4](#_Toc153142418)

[1.2 Кадастровая стоимость земельного участка 8](#_Toc153142419)

[1.3 Инвестиционная стоимость земельного участка 9](#_Toc153142420)

[1.4 Ликвидационная стоимость земельного участка 10](#_Toc153142421)

[1.5 Другие виды стоимости земельного участка 11](#_Toc153142422)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ 12](#_Toc153142423)

[ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 13](#_Toc153142424)

# ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы работы заключается в том, что оценка недвижимости во всем мире рассматривается как один из механизмов эффективного управления собственностью. Постепенно и в России с формированием класса собственников недвижимости встает проблема ее эффективного использования и соответственно возникает потребность в услугах оценщика.

В настоящее время оценка недвижимости остается одним из самых востребованных видов оценочной деятельности, включая в себя расчет стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта, например, права аренды, права пользования. В современном обществе помимо случаев обязательной независимой оценки, увеличивается необходимость оценки недвижимости в целом. Зачастую, стоимость недвижимости является очевидной для ее владельцев или возможных покупателей. Однако, после проведения независимой оценки недвижимости, ее стоимость может быть значительно скорректирована. Для определения этой реальной стоимости и производится оценка недвижимости.

Оценка земельных участков все чаще необходима при купле-продаже имущества, получении кредита под залог имущества, страхования имущества, а также использования прав наследования. Собственники недвижимости довольно часто неэффективно управляют своей собственностью, а при продаже определяют ее рыночную цену без привлечения оценщиков. Эти проблемы негативно влияют на доходность и в конечном итоге на стоимость земельного участка в целом.

# 1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДОВ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При использовании понятия стоимости земельного участка при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются виды стоимости объекта оценки, представленные на рисунке 1.

Виды стоимости объекта оценки

Ликвидационная стоимость

Рыночная стоимость

Инвестиционная стоимость

Кадастровая стоимость

Рисунок 1- Основные виды стоимости, используемые при оценке объекта

**Земля** – это природный объект, ценность которого во многом определяется его естественной производительностью и местонахождением, однако в сельском, лесном хозяйстве земля выступает в качестве основного средства производства, экономическое плодородие которой является результатом труда человека по улучшению ее качества.

Выбор вида оценки земельных участков, который будет использовать эксперт-оценщик зависит от характера совершаемой сделки.

# 1.1 Рыночная стоимость земельного участка

**Рыночная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

-платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

*Возможность отчуждения на открытом р*ынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

*Разумность действий сторон сделки* означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

*Полнота располагаемой информации* означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

*Отсутствие чрезвычайных обстоятельств* означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость земельного участка устанавливаетя в соответствии с ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ". Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. N 568-р утверждены Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, содержащие следующие принципы оценки рыночной стоимости земельных участков:

1) стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности);

2) рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения);

3) рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения);

4) рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (принцип ожидания);

5) рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения);

6) рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок;

7) рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния);

8) рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, т.е. наиболее вероятного использования земельного участка, которое является физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной.

Рыночная стоимость определяется оценщиком в следующих случаях: - изъятие имущества для государственных нужд;

- определение стоимости размещенных акций общества, приобретаемых им по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета);

- установление стоимости объекта залога, в т. ч. при ипотеке; - определение стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;

- определение стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;

- определение стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание факторы, представленные на рисунке 2.

Факторы

целевое назначение и разрешенное использование

преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка

перспективы развития района, в котором расположен земельный участок

ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости

текущее использование земельного участка

Рисунок 2- Факторы, учитываемые при определении наиболее эффективного использования объекта оценки

Важно различать понятия «цена» и «стоимость» земельного участка.

**Стоимость** - это денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте недвижимости. Стоимость является *расчетной величиной* для установления цены конкретного объекта недвижимости. Согласно п. 5 Приказа Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» стоимость объекта оценки - это «наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

**Цена** - это денежная форма проявления стоимости объекта недвижимости в конкретных условиях спроса и предложения на него. Согласно п. 4 Приказа Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» цена - это «денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки».

# 1.2 Кадастровая стоимость земельного участка

**Кадастровая стоимость** устанавливается в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Результаты государственной кадастровой оценки земель утверждаются органами исполнительной власти субъектов РФ по представлению территориальных органов, осуществляющих ведение государственного кадастра недвижимости.

В случае отсутствия кадастровой стоимости земельных участков для целей налогообложения в отношении этих земельных участков авансовые платежи и земельный налог не уплачиваются до их утверждения.

Проведение государственной кадастровой оценки земель установлено Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. N 316 и действующими в части, не противоречащей ЗК РФ.

Кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования:

1) государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости;

2) государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода;

3) государственная кадастровая оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

По результатам оценочного зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в том числе дата утверждения результатов определения такой стоимости, вносятся в государственный кадастр недвижимости. Указанные сведения предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц.

# 1.3 Инвестиционная стоимость земельного участка

**Инвестиционная стоимость** - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Оценка осуществляется исходя из конкретных запросов и предпочтений инвесторов, а также с учетом возможных факторов риска. Для установления инвестиционной стоимости, как правило:

* проводится анализ дисконтированных расходов;
* осуществляется прогнозирование будущих доходов от пользования объектом недвижимости;
* рассчитывается период окупаемости и ставка доходности;
* учитываются ключевые моменты, способные оказать влияние на результаты расчетов:
* экономическая ситуация в стране;
* динамика валютных курсов;
* уровень развитости законодательной базы;
* качество управленческих процессов;
* риски возникновения технических нарушений и ошибок в документах.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

# 1.4 Ликвидационная стоимость земельного участка

**Ликвидационная стоимость** - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

Необходимость определения ликвидационной стоимости земельных участков возникает в случаях:

* когда земельный участок является активом ликвидируемого предприятия;
* когда земельный участок является объектом залога;
* когда земельный участок реализуется с участием судебных исполнителей.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством РФ, а также международными стандартами оценки.

# 1.5 Другие виды стоимости земельного участка

При осуществлении оценочной деятельности можно также рассчитывать и *другие виды* стоимости объекта, представленные на рисунке 3.

Виды стоимости объекта

стоимость замещения

залоговая стоимость

восстановительная стоимость

страховая стоимость

Рисунок 3- Виды стоимости, определяемые оценщиком

**Восстановительная стоимость** (стоимость воспроизводства или

улучшения) - это стоимость строительства точной копии оцениваемого объекта (то есть с использованием таких же архитектурных решений, строительных конструкций и материалов) в текущих ценах.

**Стоимость замещения** рассчитывается как сумма расходов в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность, но построенного в современном архитектурном стиле с использованием новых материалов и конструкций.

**Страховая стоимость** определяется на основе либо полной стоимости воспроизводства, либо полной стоимости замещения объекта.

**Залоговая стоимость** используется в сфере ипотечного кредитования

и определяется на основе рыночной стоимости.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

# Земля – это природный объект, ценность которого во многом определяется его естественной производительностью и местонахождением, однако в сельском, лесном хозяйстве земля выступает в качестве основного средства производства, экономическое плодородие которой является результатом труда человека по улучшению ее качества.

# Стоимость – всеобщий экономический показатель или денежный эквивалент собственности, который потенциальный покупатель готов обменять на товар – земельный участок. Стоимость выражает внутренние экономические отношения, она не находится непосредственно на поверхности хозяйственной жизни, поэтому определять ее необходимо с учетом многочисленных факторов в конкретный момент времени.

# При совершении операций с недвижимым имуществом, в частности с земельными участками, возникает необходимость в определении их стоимости. При этом, в зависимости от характера совершаемой сделки, экспертом-оценщиком используются различные виды оценки земельных участков.

В проведении оценки могут определяться следующие виды стоимости земли:

* рыночная;
* кадастровая;
* инвестиционная;
* ликвидационная.

# ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ
2. Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. N 316
3. Распоряжение Минимущества России от 6 марта 2002 г. N 568-р
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»
5. <https://www.uphill.ru/press-czentr/stati/vidyi-otsenki-zemel/>
6. <https://studfile.net/preview/14715322/page:44/>
7. <https://www.ocenchik.ru/docs/26.html>
8. <https://www.ocenchik.ru/docs/26.html>