

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ

Кафедра природопользования и земельного кадастра

**ФОРМИРОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ
НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ НА ОСНОВЕ ПРИМЕНЕНИЯ
СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Выпускная квалификационная работа

**студентки очной формы обучения
направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры
4 курса группы 81001204
Матюто Марии Сергеевны**

Научный руководитель:
Кандидат географических
наук Польшина М.А.

БЕЛГОРОД 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	8
1.1. Цели и задачи оценки стоимости земельных участков. Процесс оценки.....	8
1.2 . Принципы формирования рыночной стоимости земельных участков	11
1.3 Факторы, влияющие на рыночную стоимость земли.....	17
1.4. Подходы, используемые для оценки рыночной стоимости земли.....	20
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ И В ПОСЕЛКЕ ЯКОВЛЕВО.....	27
2.1. Макроэкономическая характеристика тенденций развития рынка Белгородской области.....	27
2.2 Анализ рынка земли Белгородской области	31
2.3 Исследование рынка недвижимости в поселке Яковлево.....	37
2.4. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	40
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	42
3.1.Обоснование применение сравнительного подхода к установлению рыночной стоимости объекта исследования.....	42
3.2 . Использование корректировок при сравнительном подходе к расчету рыночной стоимости объекта исследования	45
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	53
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	55
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	57

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 №146-ФЗ (ред. от 01.05.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.06.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 №136 (ред. от 01.05.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

3. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 №190 (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

4. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в РФ: федеральный закон от 29.07.1998 № 135 (ред. от 02.06.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

5. Российская Федерация. Законы. О приватизации государственного и муниципального имущества: Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ (ред. от 29.12.2015) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

6. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1): Приказ Минэкономразвития от 20.05.2015 № 297 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

7. Российская Федерация. Приказы. Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2): Приказ Минэкономразвития от 20.05.2015 № 298 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

8. Российская Федерация. Приказы. Требования к отчету об оценке (ФСО № 3): Приказ Минэкономразвития от 20.05.2015 № 299 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

9. Российская Федерация. Приказы. Об утверждении формы отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов: Приказ Роснедвижимости от 18.09.2007 № П/0240 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2016.

10. Белгородская область. Постановления. Об утверждении Порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Белгородской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов: Постановление Правительства Белгородской области от 12 января 2015 г. № 1-пп // Справочно-правовая система «Региональное законодательство. Белгородская область», 2016.

11. Белгородская область. Законы. Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района: закон Белгородской области от 20.12.2004 № 159 (ред. от 26.02.2013) // Справочно-правовая система «Региональное законодательство. Белгородская область», 2016.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность. Земля, являясь объектом рыночных отношений, стоит особняком во всей системе предпринимательской деятельности и в целом общества. Органы государственной власти, органы местного самоуправления, юридические и физические лица вовлечены в земельные отношения по вопросам владения, пользования и управления землями, а также по вопросам государственного управления земельными ресурсами. ГК РФ и конституционные нормы регулируют земельные отношения, располагающие особым юридическим статусом, кроме этого они контролируются лесным, земельным, экологическим и иными кодексами. Каждый объект недвижимости в качестве неотъемлемой части, имеет земельный участок со своим природным базисом. По причине того, что стоимость зданий и сооружений, находящихся на земельном участке вторична и является только дополнительным вложением в стоимость земельного участка, то земля становится первоочередным элементом на доход, производимый всем объектам недвижимости. Преимущества от владения земельным участком осуществляются неограниченное количество времени, а любое усовершенствование бессрочно. Земля в современных условиях РФ остается одним из самых неоднозначных объектов экономической оценки в составе недвижимости.

Самая вероятная цена, по которой объект, подвергаемый оценки может отчуждаться на открытом рынке в условиях конкуренции, называется рыночной стоимостью объекта. При этом стороны сделки должны действовать разумно, обладая всей нужной информацией, а какой-либо форс-мажор не должен проявляться в изменении цены сделки. Также у каждой из сторон отсутствуют обязательства по отчуждению или исполнению объекта оценки, так как обе стороны имеют полное представление о предмете сделки и защищают свои интересы.

Цель исследования – изучить методические основы образования рыночной стоимости земель населенных пунктов, используя сравнительный подход.

Объект исследования – земельные участки поселка Яковлево Белгородской области в составе земель населенных пунктов предназначенные для индивидуального жилищного строительства.

Предмет исследования – обоснование рыночной стоимости земель населенных пунктов.

Задачи:

1. Изучить теоретические основы формирования рыночной стоимости земельных участков;
2. Проанализировать рынок недвижимости в Белгородской области и в поселке Яковлево, собрать необходимую информацию для расчета рыночной стоимости;
3. Провести анализ формирования рыночной стоимости поселка Яковлево Белгородской области.

Методы исследования: анализ нормативных материалов и специальной литературы по исследуемой теме; метод математических расчётов, расчетно-описательный анализ.

Исходными материалами для подготовки выпускной квалификационной работы послужили: нормативно-правовые документы и законодательные акты; материалы Федеральной службы государственной статистики по Белгородской области; данные управления архитектуры и градостроительства Белгородской области; отчеты Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области (филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Белгородской области), а также материалы Белгородских ресурсов о продаже и аренде недвижимости, периодические рекламные издания.

Практическая значимость результатов исследования заключается в том, что полученные результаты и предложения направлены на развитие

организационных и методических аспектов оценки рыночной стоимости земель населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства в поселке Яковлево Белгородской области. Произведенный в работе расчет рыночной стоимости может использоваться при разработке направлений совершенствования механизмов оценки земель в поселке Яковлево Белгородской области, а также собственниками и не собственниками земельных участков в качестве примера для расчета рыночной стоимости участков-аналогов.

Структура работы. Данная выпускная квалификационная работа состоит из введения, трёх глав, заключения, списка использованной литературы и нормативно-правовой базы, изложен на 56 страницах машинописного текста.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1.1. Цели и задачи оценки стоимости земельных участков.

Процесс оценки

Сделки купли-продажи земли и определение ее рыночной стоимости наиболее распространены на сегодняшний день. Для покупателя и продавца прерогативой является определение точной стоимости земли, которая определяется именно на дату совершения сделки. Это происходит по причине быстрой смены цен на недвижимость [НПБ 3].

Практически любая деятельность человека связана с таким ресурсом как земля. Она также часто становится объектом товарно-хозяйственных отношений, поэтому знание ее реальной стоимости на конкретный момент времени очень важно. Чтобы определить стоимость земли проводится ее оценка, с учетом большого количества факторов, напрямую или косвенно влияющих на стоимость ресурсов земельных. Оценка производится, преследуя самые разные цели, вот некоторые из них:

1. Земля сдается в аренду;
2. Сделки купли-продажи совершаются с землей;
3. Земля наследуется;
4. Земля выступает в качестве залога при предоставлении кредита;
5. Арендная стоимость определяется;
6. Определяется задача оценки земли в зависимости от цели:
7. Залоговая стоимость;
8. Рыночная стоимость;
9. Инвестиционная стоимость;
10. Инвестиции в земельные ресурсы [1].

Рассмотрев цели оценки земли, можно выделить такие задачи:

- Для выявления стоимости участка на рынке;

- Для выявления арендной стоимости;
- Для выявления залоговой стоимости;
- Для выявления инвестиционной стоимости [7].

Сделки купли-продажи земли являются наиболее распространенными, поэтому часто повторяющаяся задача оценки это определение ее рыночной стоимости. Покупатель и продавец в равной степени заинтересованы в выявлении рыночной стоимости, так как покупатель исключает риск переплаты, а продавец риск частичной потери прибыли от продажи своего земельного участка. Важно помнить, что рыночная стоимость участка тесно связана с датой совершения сделки, например, если оценка была осуществлена за большой промежуток времени до факта продажи или покупки, то стоимость почти всегда будет не соответствовать реалиям, за счет динамического изменения цен [НПБ 8].

Выявление рыночной стоимости корректным способом обуславливается следующими факторами:

1. Назначение целевое земли;
2. Местонахождение;
 1. Способы землепользования в районе расположения;
 2. Предполагаемые изменения в данной области рынка недвижимости;
 3. Эксплуатационные условия земли;
 4. Тип использования земли в текущее время;
 5. Присутствие коммуникаций, их качество и остальные факторы [5].

Таким образом, если существует необходимость оценки земли для каких-либо целей, рекомендуется обратиться к экспертам оценщикам, обладающим достаточным опытом проведения процедуры оценки, имеющим соответствующие знания по вопросу и готовые сделать профессиональное заключение о стоимости участка земли.

Процесс оценки, состоящий из нескольких этапов, является последовательностью действий, которые необходимо осуществить для определения стоимости. Данный процесс представлен шестью этапами:

Этап номер один характеризуется постановкой задачи, выделяет и детально описывает объект оценки, а также выявляет юридические права, связанные с ним. Далее формулируется цель оценки, то есть для чего будет использоваться заключение об оценочной стоимости (определение инвестиционной, рыночной, ликвидационной стоимостей и так далее), чтобы клиент смог принять верное решение. Этот этап организует вид оцениваемой стоимости и сроки проведения ее оценки [НПБ 4].

Этап номер два начинается с составления плана работ, то есть формируется график работ по оценке, включающий план и календарный график. Далее выбираются источники и методы сбора информации, а также сопутствующие этому затраты, оценочная методология, согласно собранной информации, отвечающая целям оценки и виду оцениваемой стоимости. В конце устанавливаются премиальные оценщика, с учетом всех запланированных затрат, сложности и объема работ.

Этап номер три отвечает за сбор и обработку сведений. Данные собираются о конкретном объекте и о внешней среде, экономических, политических, социальных факторах, так или иначе влияющих на объектную стоимость. Все сведения проходят проверку на полноту и соответствие действительности, после проверки любые данные, не являющиеся достоверными должны отсекаются.

Этап номер четыре представлен самим процессом оценки стоимости объекта, беря за основу три общепринятые подходы: сравнительный, доходный и затратный.

На этапе номер пять результаты проходят согласование. Оно составляется проверкой правильности всех математических выкладок; проверкой сведений, взятых за оценочную основу; проверкой объективности допущений, установленных в процессе определения стоимости; резюмированием всей информации и оценочных стоимостей, проверкой логических предпосылок и понятий, полученных с использованием трех подходов. Все это сливается в универсальное окончательное заключение об

оценочной стоимости объекта, то есть окончательной величины стоимости объекта.

Этап номер шесть является финальным, на нем формируется отчет об оценке – итоговый документ, который предоставляется заказчику оценщиком и представляет непосредственное заключение об оценочной стоимости объекта [2].

Таким образом, для корректного определения рыночной стоимости, важно сделать акцент на следующие факторы: целевое назначение земли; местонахождение; методы пользования землей в районе нахождения; эксплуатационные условия земли и так далее.

1.2. Принципы формирования рыночной стоимости земельных участков

Принципы образования стоимости, лежащие в основе используемых методов оценки рыночной стоимости, называются традиционно оценочными принципами. Они не регулируются законодательно, а исходят из определения рыночной стоимости как цены, которая достигается «в рамках обычных деловых операций». Рыночные механизмы, главенствующие на свободно функционирующем рынке земельных участков, считаются предпосылками для таких методов. Оценочные принципы представляют содержательную сторону процедуры оценки в виде формальной системы по объективным показателям, потому что они опираются на поведения участников рынка недвижимости и выражают базовые факторы, влияющие на образование рыночной стоимости. Самые важные и первостепенные принципы образования стоимости земли показаны на рисунке 1.1 [6].

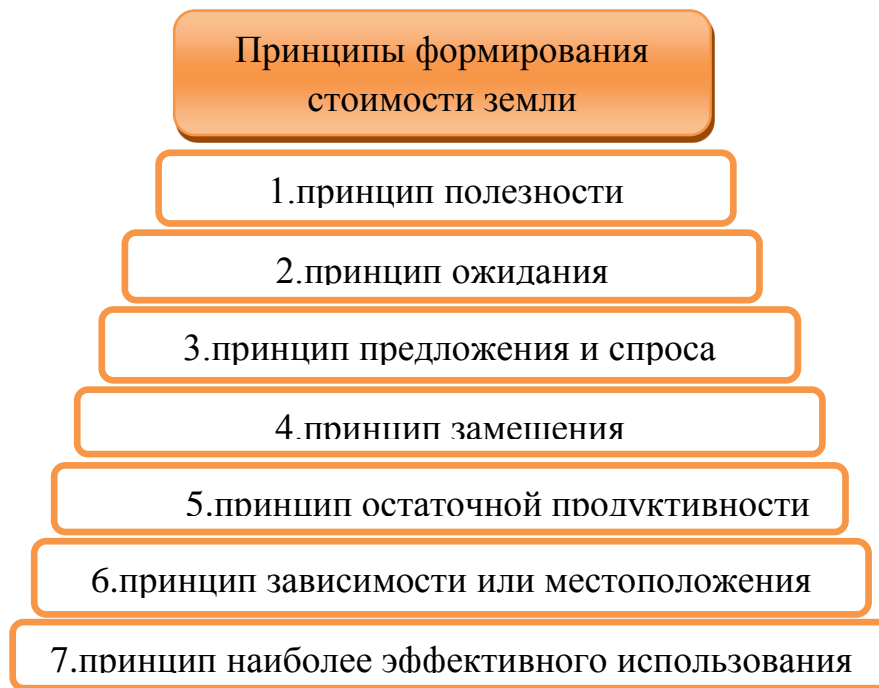


Рис. 1.1. Принципы формирования стоимости земли

Полезность заключается в том, что земля своей стоимостью обязана способности удовлетворять конкретные потребности отдельных пользователей. Примером считается ее использование как место для строительства жилого дома или промышленного здания, земельный участок с целью получения прибыли от сельскохозяйственного производства, место для заготовки древесины или просто для отдыха. Стоимость земли согласно Международным стандартам оценки устанавливается путем оценивания ее полезности с точки зрения юридических, функциональных, физических, экологических факторов и экономических, выявляющих ее продуктивность [НПБ 1].

Ожидание означает, что стоимость земли формируется согласно нашим представлениям о последующих выгодах, с возможностью получения во время использовании земельного участка. Также стоимость земли рассматривается как представления участников рынка о продолжительности и величине будущего доходного потока, формируемого земельным участком. Сюда относится доход от ведения сельского хозяйства, постановки объектов

торговых, сдачи в аренду после застройки земельного участка помещений или его перепродажи на следующем этапе.

Спрос и предложение имеют высокую степень влияния на любой товар, стоимость земли не исключение. Если спрос на земельные участки растет в каком-то определенном месте, а предложение остается прежним, то цены отвечают ростом. И, наоборот, если спрос снижается, а предложение усиливает рост, то цены отвечают уменьшением. Цены на землю в ситуации равнозначного предложения и спроса обычно показывают ее реальную рыночную стоимость. Но в случае с землей спрос меняется чаще, чем предложение, потому что количество земельных участков, предлагаемых на продажу, имеет свой лимит, и не может возрасти, даже когда на них резко увеличивается спрос. Земля относится к ресурсам ограниченного порядка, так называемому товару с неэластичным предложением, уровень цен на который взаимосвязан больше со спросом, чем предложением, а также с финансовой ситуацией у потребителей [НПБ 7].

Принцип замещения говорит о том, что покупателю не имеет смысла тратить больше денег на земельный участок, когда есть возможность приобрести такой же участок земли, но по более выгодной цене. В отношении земли действие данного принципа показывает, что рыночная стоимость на землю устанавливается, опираясь на уровень более низких цен на земельные участки похожего качества и предложения. Метод сравнения продаж также задействует такой принцип.

Принцип остаточной продуктивности показывает, что стоимость земли управляется доходом, полученным после выплаты работникам, привлеченных к труду на земле, капиталом и предпринимательскими усилиями. Доход, относящийся к земле, считается рентой, формирующей исследуемую рыночную стоимость земли. Принцип остаточной продуктивности показывает, что рыночная стоимость земли, рассматриваемая отдельно, показывает разность между общей рыночной стоимостью участка земли с плюсом всех модификаций и стоимостью самих модификаций.

Принцип зависимости или местоположения делает стоимость земельного участка зависимой от его местонахождения и образуется внешней средой, то есть теми видами пользования земли, которые имеют преимущества в местности и их эффективность доказана большими доходами. Данный принцип показывает также, что настоящее использование земельного участка не может считаться землепользованием, обеспечивающим образование рыночной стоимости, если оно не отвечает доминирующим видам землепользования. Местонахождение земельного участка также один из существенных факторов, влияющих на его стоимость. Местонахождение земельного участка, безусловно, воздействует на большое количество других ценообразующих факторов, опирающихся на правовые, физические, экологические характеристики земельного участка, а также иные социальные стимулы.

Принцип самого эффективного использования рассматривает рыночную стоимость земельного участка под углом наиболее эффективного использования или такого использования, которое является максимально возможным, физически вероятным, юридически верным, осуществимым финансово, имеющим объективное оправдание, и при котором стоимость оцениваемого имущества является максимальной.

Процесс оценки, согласно данного принципа, выявляет такое использование, которое предлагает максимальную стоимость объекта недвижимости среди всех наиболее возможных, физически вероятных, юридически правомерных, финансово осуществимых видов использования. Другими словами, выбирается наиболее доходный вариант для оценки из всех возможных (разрешенных). При этом во внимание берутся только те варианты, которые, в первую очередь, отвечают юридическим нормам, не исключая ограничения градостроительства, требования по охране окружающей среды, памятников истории, архитектуры, благоустройства прилегающей территории, во вторую очередь, их можно легко физически реализовать и, в-третью, они приносят доход. В результате всего этого

принятым становится тот вариант использования, где извлекается максимальная цена с учетом всех ограничений [13].

Наиболее эффективное использование определяется с учетом:

- 1) прерогативные способы пользования землей в местности оцениваемого объекта недвижимости;
- 2) действующие зонированные нормы (допустимые виды использования);
- 3) природосберегающие и градостроительные ограничительные установки по застройке участка земельного;
- 4) предполагаемые изменения на рынке недвижимости;
- 5) использование недвижимости на данный момент [17].

Рыночная стоимость земли на основании данного принципа также раскрывается тем, что определяется способом землепользования, дающий наиболее высокие доходы, а не фактически осуществляемое или текущее использование земельного участка. В реальности максимально эффективное использование далеко не всегда совпадает с действующим использованием оцениваемого объекта недвижимости [НПБ 2].

В общепринятой практике земельный участок обычно рассматривается как незастроенный, когда определяется его наиболее эффективное использование. Если стоимость самой земли взять отдельно, то она может не только быть равной стоимости земельного участка с улучшениями, но и иногда превышать ее. Такая ситуация скажет о том, что стоимость улучшений считается минусовой, из-за их износа, постройки необходимо ликвидировать, а пользование земельным участком не отвечает принципу максимально эффективного использования.

Одним из обязательных этапов оценки является анализ максимально эффективного использования, который проводится как для застроенных, так и для пустых земельных участков.

Несколько видов планируемого использования определяется во время анализа и определения максимально эффективного использования

незастроенных пустых земельных участков, в том числе и такого, как оставление незастроенным данного участка. Потом из расходов и доходов, связанных с осуществлением предполагаемых проектов выводится остаточная стоимость земли. Максимально эффективное использование представляет вариант, обеспечивающий ее лучшее значение [22].

Следует иметь в виду во избежание спекулятивных эффектов, пользование, которое может быть в максимальной степени реализовано в границах заданных правовых условий и возможностей экономических. Бывают случаи, когда данный принцип не работает, это чаще всего бывает в случаях, когда из-за настоящей застройки осуществить максимально эффективное использование мало возможностей. Поэтому там, где эффективное использование с включением настоящего использования земли не может сразу же реализоваться, оно должно учитываться только в лимитированных границах.

Существуют и другие принципы, влияющие на образование рыночной стоимости земли, такие как: принцип баланса, показывающий зависимость показателей стоимости от баланса между различными элементами рыночной среды; принцип изменения, показывающий характер изменения цен во времени.

1.3. Факторы, влияющие на рыночную стоимость земли

На стоимость земли влияет совокупность факторов, которые можно объединить в следующие основные группы (рис.1.2).

Социальные факторы представлены демографической структурой населения, его численностью, плотностью, составом, системой расселения.

Экономическая ситуация в общем это текущее положение в стране или регионе, инвестиционная почва, рынок кредитов долгосрочных, уровень индивидуальных доходов, ход развития местности.

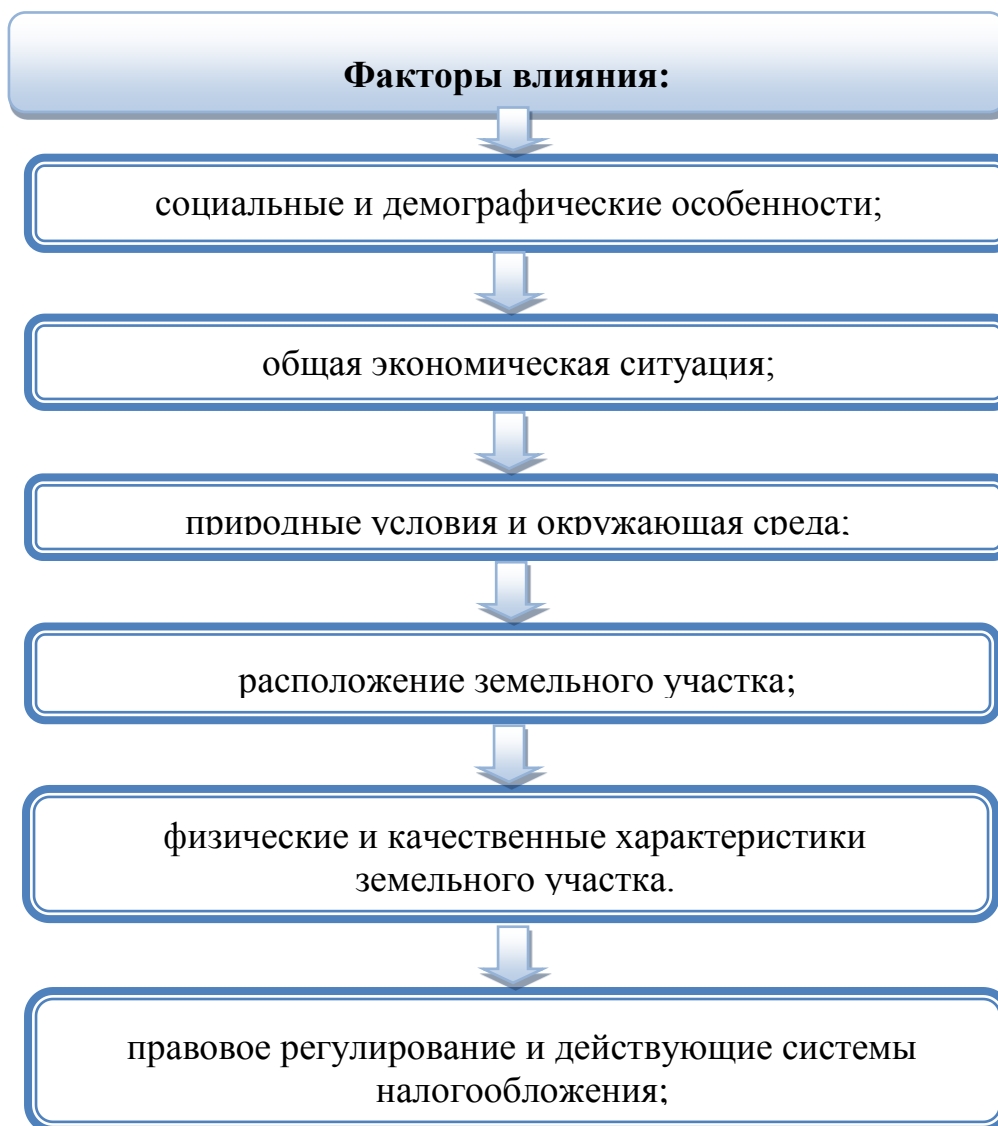


Рис.1.2. Факторы, влияющие на стоимость земли

Правовое регулирование содержит в себе нормы правовые частного и публичного характера, например, сервитуты, права пользования, вещные права и обязательства, разновидности разрешенного использования земли и устанавливаемые природоохранные и градостроительные режимы, требования по уплате налогов, сборов и иных земельных платежей, налогов на строительство по законодательству и другие.

Природные условия это, в первую очередь, климат, гидрологическая и геологическая ситуация, окружающая природная обстановка, отличный пейзаж или ландшафт, присутствие или неимение мест рекреации;

присутствие или неимение опасных экологических факторов на местности или в непосредственной близости.

Физические и качественные характеристики земельного участка отображают параметры и форму участка, рельеф, географическую ориентацию, масштаб расположения к соседним участкам; подготовка участка инженерного типа, характеристика земли (состояние почв, водные ресурсы), вид и границы полезной застройки [18].

Факторы нахождения рассматриваются по отношению к близости транспортных магистралей, объектам социальной инфраструктуры местности (школам, поликлиникам, детским садам, рынкам, магазинам), расстоянию до привлекательных или, наоборот, нежелаемых объектов. Например, нахождение участка может быть в элитном районе, месте с красивым пейзажем, озером или рядом со свалкой.

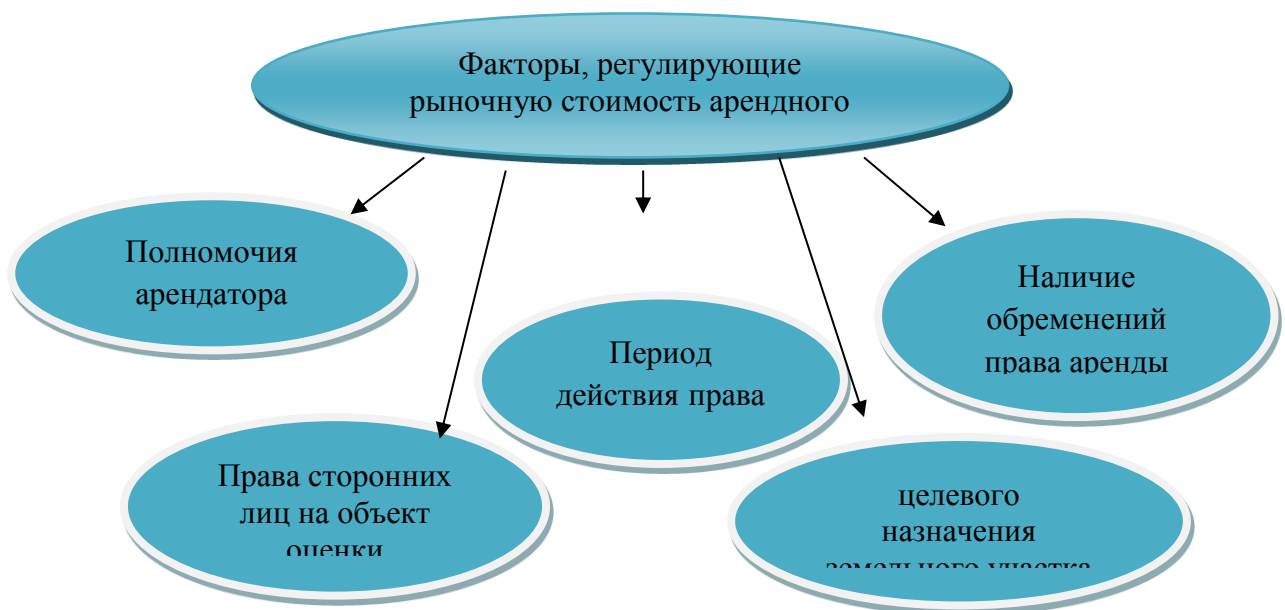


Рис.1.3. Рыночная стоимость права аренды

Также влияние на рыночную стоимость права аренды оказывает предполагаемая величина, длительность и возможность получения дохода от права аренды объекта за конкретный период времени в процессе максимально эффективного его использования.

При оценке земли необходимо учитывать:

1) местонахождение, качественный и количественный состав коммуникаций;

2) результаты исследований инженерно-геологических (характеристика и свойства грунта для точного планирования идеи строительства и необходимых на него затрат);

3) наличие возможности подключения к имеющимся сетям коммуникаций, в ситуации запланированного строительства на земельном участке;

4) результаты исследований инженерно-геодезических (рельеф местности для точного планирования идеи строительства и необходимых на него затрат);

5) предполагаемую величину, время и возможность получения прибыли в процессе эксплуатации земельного участка при максимально эффективном его использовании, за минусом доходов от других видов производства, подключаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности

б) состояние рынка (положение конкуренции продавцов и потребителей) [11].

Оценка земельных участков осуществляется согласно цифрам на конкретную дату, так как рыночная стоимость земли изменяется со временем. Рыночная стоимость также изменяется с учетом изменения целевого назначения участка (разрешенного использования).

Подытожив всю информацию, можно сказать, что рыночная стоимость земли зависит от следующих факторов, объединенных в следующие группы: демографические и социальные особенности; экономическая ситуация в целом; физические и качественные характеристики земельного участка; правовое регулирование и актуальные системы налогообложения; условия природные и окружающая среда; нахождение земельного участка.

1.4. Подходы, используемые для оценки рыночной стоимости земли

Общепринятая практика обуславливает проводить оценку рыночной стоимости, преимущественно, с использованием трех методологических подходов: сравнительного, затратного и доходного. Во время оценки земли эксперты могут использовать методы одного подхода или их сочетание. Решение о том, какой метод выбрать принимается на основании объекта оценки, информационной доступности и полноты, его соотносимости с наиболее типичным видом использования объекта оценки и других. Рыночная стоимость земли, первоначально, должна быть итогом такого метода, который устанавливает цену в рамках стандартного делового оборота. Так, например, если реализация земельных участков, выдающих прибыль, осуществляется в основном по капитализированной стоимости будущих доходов, то в таком случае приоритет отдается доходному методу. Выбор должен быть объективным и предусматривать реальную ситуацию, сформированную на рынке земельных участков. Однако, исходя из практики, считается, что самым надежным способом определения рыночной стоимости земли представлены методы сравнительного подхода [3].

Рассмотрим понятие сравнительного подхода. Под ним понимается сообщество методов оценки стоимости, имеющих в своей основе сопоставление объекта оценки с похожими объектами, информация о ценах сделок с которыми имеется в наличии.

Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом. Использование сравнительного подхода возможно при наличии сведений о рыночных ценах сделок с аналогичными объектами недвижимости. Применяемые в рамках сравнительного подхода методы оценки недвижимости основаны на определении стоимости оцениваемого объекта, исходя из цен сделок в недавнем прошлом с аналогичными объектами. Эксперт-оценщик

рассматривает объекты, доступные для сравнения, проданные на конкретном рынке. При этом корректируются цены сопоставимых объектов, учитывающие различия объектов аналогов и объекта оценки [8].

В литературе по изучению данного вопроса сравнительный подход чаще всего приравнивается к методу сравнения продаж, рыночному методу или методу оценки по продажам сопоставимым.

Содержание этого метода легко объяснить, дело в том, что покупатель и продавец в равной степени хотят быть уверены, что цена объективна, подходит для всех остальных участников рынка и никто в данной сделке не потерпит убытки. Для этого необходимо знать стоимость на рынке аналогичных уже проданных и купленных объектов, именно поэтому данный метод систематизирует и сравнивает все имеющиеся на момент проведения оценки сведения по уже проданным аналогичным земельным участкам. Одновременно с этим часто происходит оценка рыночных цен спроса и предложения по сопоставительному анализу [4].

Для сопоставления при отборе и анализе объектов предварительно также важно учитывать какие-либо необычайные воздействия на цены сопоставимых нами сделок: риск изъятия залога при неисполнении условий кредитного договора, стремление к быстрой купле-продаже, изменение местных правил и так далее.

Обычно выделяют также цены, выплачиваемые федеральными или местными органами власти из базы для сопоставления во время отчуждения участка земли для соответствующих нужд, из-за содержащихся в них элементов принуждения [НПБ 9].

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости, выявляющих предполагаемые доходы от объекта оценки. Принцип доходного подхода заключается в том, что стоимость объекта недвижимости рассматривается под призмой потенциальной способности добывать доход. Доходный подход используется, если существует рыночная информация о доходах от объектов недвижимости [9].

В основе данный подхода лежит принцип ожидания совместно с максимально эффективным использованием. Методы оценки земли, относящиеся к данному подходу следующие: прямая капитализация дохода (земельной ренты), а также дисконтирование денежных потоков. В этом случае оценивается текущая стоимость будущих доходов от обладания имуществом, куда входит сдача его в аренду и предпосылки продажи. Капитализация текущей (пересчитанной на сегодняшний день) общей стоимости происходит, из потоков доходов от коммерческого использования имущества и выручки от его перепродажи (реверсия) вычитаются потоки затрат [16].

Однако, поскольку доходы распределены во времени и могут существенно изменяться, техника расчетов действительно сложная, а норма капитализации или выбранный мультипликатор зависят от экономического состояния и финансовой системы страны, системы правовых гарантий участникам земельного рынка, а также непосредственно от состояния самого рынка.

Для выявления объективных значений нормы капитализации и иных факторов при использовании данного метода требуется проведения масштабных экономических и рыночных исследований.

Норму или коэффициент капитализации определяют по методике кумулятивного построения или иными способами, основываясь на результатах исследования подходящих ставок дохода от эксплуатации похожих объектов недвижимости и с учетом анализа факторов риска и дисконта (опираясь на конкретные условия данного города и страны).

Стоимость недвижимости, приносящей доход, при использовании доходного подхода представляется величиной, качеством и длительностью периода получения всех выгод, которые данный объект, как задумывается, будет прибавлять в будущем в процессе экономической жизни. Эксперт-оценщик, профессионально изучающий сопутствующую рыночную информацию, должен вывести из всех этих выгод единую сумму текущей

стоимости. Цена владения (пользования) может рассчитываться не только через величину постоянного потока дохода (арендной платы), а также через любое, выраженное в денежных единицах определение потребительской полезности или ценности недвижимости, как товара. Например, оценка земли под строительство многоквартирного дома должна рассматривать доход не от аренды жилых помещений, а от оформления их в собственность [3].

Рыночная стоимость при оценке стоимости объекта недвижимости доходными методами зависит от текущей стоимости не любого из возможных использований, а только максимально эффективного использования объекта. Поэтому различные варианты функционирования недвижимости при решении задачи нахождения текущей стоимости определяют цену аренды помещений. Эксперт-оценщик должен провести детальный анализ всего ценового диапазона аренды на похожие помещения с учетом технических и функциональных характеристиках, а также затрат на проведение необходимой реконструкции и текущего ремонта объекта оценки, выплат по коммунальным услугам, оплата деятельности административного персонала, маркетинг и другое. Учесть денежные отчисления также необходимо для приобретения или строительства нового объекта в будущем взамен старого аварийного [НПБ 10].

При расчетах денежных потоков нужно учитывать их стоимость на период и угрозы остаться без предполагаемой прибыли.

При доходном подходе ставки дисконта выступают в качестве целевой прибыли на инвестирование недвижимости, что предполагает решение задачи по определению цены объекта во время анализа безубыточности и обеспечения целевой прибыли.

Затратный подход расшифровывается совокупностью методов оценки стоимости, ставящих во главу угла определение затрат, необходимых для воспроизводства (восстановления) либо замещения объекта оценки, при включении его износа. Во время данного подхода сопоставляются затраты по возведению объекта недвижимости, равному по своей полезности

оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым. Общей практикой доказано, что разумный инвестор не будет платить за объект недвижимости больше, чем за покупку прав на земельный участок и воздвижения на нем аналогичного здания [13].

Данный подход нужно использовать, когда нет данных о ценах сделок или доходов от объектов недвижимости и выяснить их нет никакой возможности.

Затратный подход при оценке земли используется в основном для выявления стоимости модификаций, находящихся на земельном участке (зданий, построек, сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости [23].

Довольно широко используется затратный подход в практике оценке природных ресурсов и объектов, а также природных благ, производимых этими объектами. В качестве отправной точки при определении цены ресурса выступает сумма затрат на подготовку и использование природного ресурса. Минимальная экономическая оценка природного объекта предполагает затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание природного объекта и также является основанием для расчета платежей компенсационных для физического возмещения уходящего природного объекта [14].

Приведем пример, во время добычи полезных ископаемых, плодородный слой почвы изымается или разрушается, поэтому минимальной величиной платы и одновременно стоимостной оценкой уходящей или деградированной почвы будут затраты на восстановление плодородия этого участка (рекультивация) или повышение плодородия другого участка для возмещения лишения первого участка как природного объекта. Соответственно, при использовании участка для ведения сельского хозяйства минимальная величина платы выражается в затратах на поддержание плодородия используемых участков сельского хозяйства. Ликвидированные отчисления на воспроизводство минерально-сырьевой базы являются

характерным примером воспроизводственных платежей, рассчитанных на основе затратного подхода [НПБ 6].

Вопреки тому, что затратный подход относительно прост и давно известен, он содержит в себе противоречивые элементы с точки зрения оценки стоимости природного ресурса (объекта): чем лучше природный ресурс, тем соответствии с затратной концепцией минимальную оценку он может получить. Это видно из того, что лучшие черноземные почвы потребуют меньшего количества затрат на подготовку и сельскохозяйственное использование, чем схожий участок, местонахождение которого подзолистые заболоченные почвы. Такая же ситуация сложилась и с месторождениями полезных ископаемых – чем ниже уровень эксплуатационных затрат, тем объект оценки стоит дешевле. В итоге, мы имеем парадокс: чем качество природного объекта лучше и затраты на его эксплуатацию меньше, тем ниже его стоимостная оценка, рассчитанная методом сложения затрат на его освоение. В городских населенных пунктах мы видим обратную картину - чем дороже работы по созданию инженерной инфраструктуры (удорожание, основанное на горно-геологической, топографической специфике или отстранённостью от центральных объектов), тем ценность участка выше. В связи с этим противоречием применение затратного подхода к земле и природным объектам ограничено. К отрицательным чертам затратного подхода также стоит отнести сложность точного расчета стоимости затрат в инфляционных условиях на создание и воспроизводство даже небольшого объекта недвижимости [10].

Таким образом, делаем вывод, что использование доходного метода подразумевает проведение масштабных экономических исследований для определения объективных значений капитализационной нормы и других факторов. Затратный подход при оценке земли используется, преимущественно, для определения стоимости модификаций, находящихся на земельном участке. Его применение также возможно с целью проведения расчета какой-либо условной величины, которую можно использовать в виде

стоимостной оценки земельных участков в регионах, при отсутствии рынка недвижимости, а также для расчета нижнего предела арендного платежа за землю при неимении рынка данных объектов недвижимости.

В данной работе мы исследовали метод сравнения продаж. Этот метод позволяет получить легко подтверждаемые результаты оценки стоимости при условии обладания необходимым количеством данных.

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ И В ПОСЕЛКЕ ЯКОВЛЕВО

2.1. Макроэкономическая характеристика тенденций развития рынка Белгородской области

Экономическая ситуация в Белгородской области считается достаточно диверсифицированной и крепкой в ЦЧР, а также одной из самых стабильных по темпам роста и развития в РФ. То же самое касается и уровня жизни в регионе, оно по праву считается одним из самых высоких в ЦЧР. Причинами такого положения считаются: относительная стабильность местного управленческого аппарата власти, наличие эффективно работающих и опытных кадров, одновременно с экономикой диверсифицированной, постоянно расширяющейся промышленностью, осуществляющие высокие поступления налогов. Все это обусловило формирование лучшей инфраструктуры региона в ЦФО и ЦЧР.

Белгородская область давно считается индустриально-аграрным регионом, главными промышленными отраслями которого являются черная металлургия, промышленность пищевая, металлообработка и машиностроение. Известно, что их общая доля в масштабе промышленного производства составляет более 71 %. [12].

Далее необходимо дать краткую характеристику каждой из отраслей.

1. Черная металлургия. Удельный вес черной металлургии в производстве промышленном стоит на цифре примерно 37,2 %. Горно-металлургический комплекс Белгородской области образуют ОАО «Лебединский горно-обогатительный комбинат» и ОАО «Стойленский горно-обогатительный комбинат», занимающиеся открытой добычей руд, ОАО «Комбинат «КМАруда», занимающегося подземной добычей руд, и ОАО «Оскольский электрометаллургический комбинат». Предприятия этой

отрасли в 2014 г. произвели 32,8 млн. тонн аглоруды и концентрата, что составляет 40 % от общероссийского производства.

2. Пищевая промышленность. Она представлена такими гигантами как ЗАО «Алексеевский молочно-консервный комбинат», Консервный комбинат ОАО «Конпрок», ОАО «Валуйский комбинат растительных масел», ООО «Плодовоцконсерв», ОАО «Алексеевский мясоптицекомбинат», ООО «Домат». Доля отрасли в промышленном производстве колеблется на отметке 22,5 %. Основные направлениями производства принято считать: производство мясной, молочной, овощной и сахарной продукции различной степени переработки, растительного масла и комбикормов [15].

3. Машиностроение и металлообработка. Эта отрасль представлена предприятиями, обслуживающими горно-металлургический комплекс Белгородской области (ремонт оборудования, горное машиностроение), а также предприятиями других отраслей, активно развивающихся в прошлые годы (химическое производство, котлостроение, производство различного оборудования). Доля отрасли в промышленном производстве выглядит как 12,1 %.

4. Электроэнергетика. Эта отрасль раскрывается тем, что в Белгородской области действует несколько электростанций: Белгородская ТЭЦ (25,6 МВт), Губкинская ТЭЦ (36 МВт), блок-станция в г. Шебекино (17 МВт) и другие. Их совместная установленная мощность составляет 167 МВт. Доля отрасли в промышленном производстве приближается к 11,1 %. [21].

5. Минерально-сырьевая база считается одной из крупнейших в области, там сосредоточено 80% разведанных запасов руд бассейна Курской магнитной аномалии, что представлено 40% всех разведанных запасов железных руд РФ. Прогнозные ресурсы и промышленные запасы железных руд составляют около 40 млрд. т, кварцитов – 180 млн. т. Таким образом, минерально-сырьевой потенциал готов обеспечить работу действующих и активно строящихся горнодобывающих предприятий на 150–200 лет.

Проведенный анализ темпов развития промышленности в отраслевом аспекте подчеркивает положительную динамику роста большинства основных отраслей за минусом медицинской, лесной, электроэнергетики и деревообрабатывающей промышленности. В экономике области сильно развит аграрный сектор, это связано с тем, что более 3/4 общей площади области относится к сельскохозяйственным угодьям (где 80% это черноземные почвы высокой плодородности). Белгородский регион как аграрный занимает прерогативные позиции по выпуску сахара и подсолнечного масла в РФ. Для инвесторов в последнее время становятся привлекательным создаваемый в области агрохолдинг, то есть вертикально интегрированные структуры, объединяющие сельскохозяйственные и промышленные, перерабатывающие предприятия. На данный момент мы имеем более 30 таких предприятий. Основная часть (свыше 4/5) запасов Курской магнитной аномалии, крупнейшего железорудного бассейна РФ находится в Белгородской области. Недавно обнаружены также бокситовые залежи (Висловское месторождение), циркония и титана, апатитов. Широко распространены россыпи мела, мергеля, песка и глины. [19].

Выявлены месторождения строительных материалов – мела, глин, песка, также существуют проявления золота, графита и редких металлов. Активно разрабатываются перспективы обнаружения месторождений платины, углеводородного сырья.

Земельные ресурсы также разнообразны и достаточны в области. Сельскохозяйственные земли занимают 2713,4 тыс. га, что составляет более 70% площадей чернозема [11].

Транспортная система региона имеет свою специфику, так как сквозь него проходят несколько крупных автомобильных, железнодорожных и трубопроводных магистралей, при этом местные линии пока развиты недостаточно.

К важнейшим железнодорожным линиям стоит отнести маршруты: Москва - Харьков, Москва - Донбасс, Харьков – Брянск, Пенза - Харьков

(электрифицированные). Белгородская область является буферной частью автомагистрали Москва – Симферополь, а также участков магистральных газопроводов Шебелинка - Москва, Ставрополь - Москва.

Сельское хозяйство Белгородской области славится как животноводством, на него приходится 3/5 продукции, так и растениеводством, имеющим 2/5. В регионе специализируются на зерновых, а также на подсолнечнике и сахарной свекле, особое место выделяют под посевы эфиромасличных культур (кориандр и анис). Животноводство региона представлено мясомолочным направлением, с развитым свиноводством, птицеводством, пчеловодством. Сильно развиты овощеводство и садоводство (около 4 тыс. га). Доказательством этому служит известный Стригуновский лук; Корочанские, Большетроицкие и Шебекинские сады [20].

В 2014 году валовой сбор зерна составил 2 млн. т. семян подсолнечника – 159,9 тыс. т, сахарной свеклы – 2 млн. т, производство молока – 706 тыс. т,

Таким образом, можно сделать вывод о том, что динамично развивающаяся промышленность в отраслевом разрезе говорит о положительной динамике роста большинства основных отраслей, исключение составляют электроэнергетика, медицинская, лесная и деревообрабатывающая промышленность.

2.2. Анализ рынка земли Белгородской области

Земельный фонд области составляют земли, находящиеся на территории Белгородской области. Исходя из действующего законодательства и сложившейся практики в сфере земельных отношений, государственный учет земель происходит по категориям земель и земельным угодьям в регламентированном порядке.

Площадь земельного фонда Белгородской области в соответствии с данными государственной статистической отчетности (табл. 2.1) на 1 января 2015 года составила 2713,3 тыс. га [7].

Таблица 2.1

Распределение земельного фонда области по категориям

№ п/п	Категории земель	Площадь, тыс. га		Изменения 2014 г. к 2013 г.
		2014	2013	
1	Сельскохозяйственное назначение	2094,8	2095,4	-0,6
2	Населенные пункты	342,0	342,0	-
3	Промышленность и иное специальное назначение	36,9	36,4	0,5
4	Особо охраняемые территории	2,5	2,4	0,1
5	Лесной фонд	227,7	227,7	-
6	Водный фонд	2,2	2,2	-
7	Земли запаса	7,3	7,3	-
	ИТОГО:	2713,3	2713,3	-

Земли сельскохозяйственного назначения в 2014 году как видно из таблицы 2.1, уменьшились на 0,6 тыс. га. Данные изменения получились, исходя из перераспределения земель по категориям: перевод 0,5 тыс. га в земли промышленности и иного специального назначения и 0,1 тыс. га в земли особо охраняемых территорий и объектов.

Числовые данные государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами на 1 января 2015 года показывают, что в собственности физических и юридических лиц находилось 1247,3 тыс. га, что представлено 46,7 % от общей площади областных земель. Площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений, составила 913,8 тыс. га (33,6 %), в собственности юридических лиц – 333,4 тыс. га (12,2 %). Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 1466,2 тыс. га (54,0 %). Земельные доли физических лиц (включая долю в

праве общей совместной собственности) в земельном областном фонде составили 25,9 % (703,7 тыс. га) [15] .

Данные о наличии и распределении земель по формам и категориям собственности отображены в таблице 2.4.

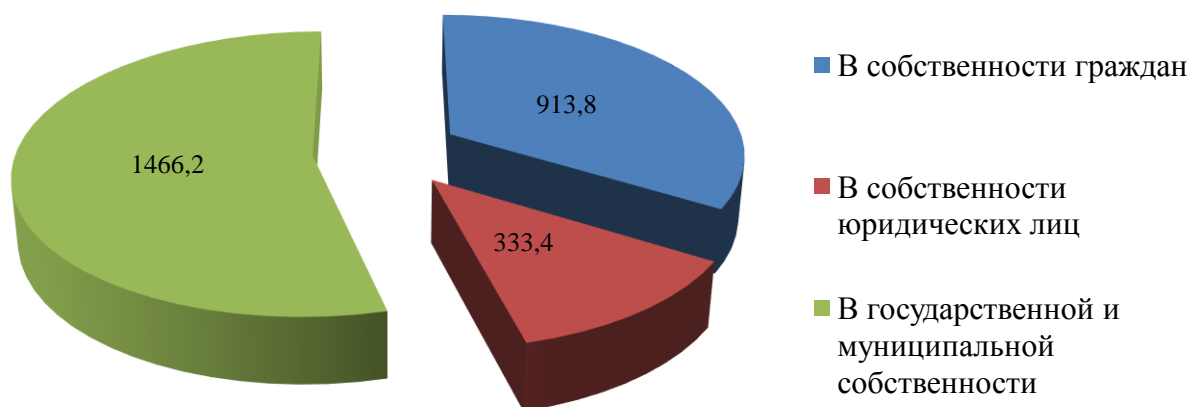


Рис. 2.4. Распределение земель Белгородской области по формам собственности

Данные таблицы 2.2 показывают, что земли, находящиеся в муниципальной и государственной собственности, расположены на первом месте, на втором месте стоят земли, находящиеся в собственности физических лиц и на третьем месте находятся земли, принадлежащие юридическим лицам.

Изменения в структуре собственности на землю произошли в 2014 году: было установлено сокращение площади земель, находящихся в собственности граждан на 30,3 тыс. га. При этом было также установлено одновременный рост собственности юридических лиц на 5,4 тыс. га, а также государственной и муниципальной собственности на 21,2 тыс. га. Это говорит о том, что одна часть граждан осуществила свои права собственника на земельную долю, выделяя ее в натуральном виде (образование земельного участка) с перспективой продажи.

Таблица 2.2

**Данные о наличии и распределении земель по категориям
и формам собственности, тыс. га**

№ п/п	Категории земель	Общая площадь	В собственности ФЛ	В собственности ЮЛ	В государственной и муниципальной собственности
1	Сельскохозяйственное назначение	2094,8	796,5	304,7	993,6
2	Населенные пункты	342,0	117,2	17,5	207,3
3	Промышленность и иное специальное назначение	36,9	0,1	11,2	25,6
4	Особо охраняемые территории	2,5	-	-	2,5
5	Лесной фонд	227,7	-	-	227,7
6	Водный фонд	2,2	-	-	2,2
7	Земли запаса	7,3	-	-	7,3
ИТОГО земель в административных границах		2713,4	913,8	333,4	1466,2

Другая же часть граждан реализовала государственную регистрацию доли в праве общей собственности на земельный участок в установленном порядке, из земель сельскохозяйственных целей с дальнейшей ее продажей юридическим лицам или в собственность Белгородской области. Изменения, преимущественно, касались общей долевой собственности граждан на землю в пользу юридического лица или областных органов власти и органов местного самоуправления районов, городов [НПБ 5].

Стоит отметить, что из 1247,2 тыс. га земель области, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, 1101,2 тыс. га (88,3 %) являются землями сельскохозяйственного назначения.

В настоящее время, благодаря общей экономической ситуации и динамики развития Белгородской области, рост рынка недвижимости происходит интенсивно.

В 2014 году продажа государственных и муниципальных земель проводилась органами государственной власти и местного самоуправления согласно Земельному кодексу РФ, Федеральным законом от 22.12.2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и другими законодательными и нормативно-правовыми документами [НПБ 3].

В целом по области органами государственной власти и местного самоуправления районов и городов в 2014 г. было продано юридическим и физическим лицам в собственность 7246 земельных участков на площади 2386 га, из них площадь и количество сделок совершенных органами государственной власти и местного самоуправления составило:

- 7015 сделок по землям населенных пунктов, площадью – 767 га;
- 191 сделка вне населенных пунктов, площадью – 1619 га.

Органы государственной власти и местного самоуправления районов и городов в 2014 году продали земельных участков на сумму – 931 220 тыс. руб.

Немаловажно отметить то, что в 2014 году почти вполнину в сравнении с 2013 годом уменьшилась продажа земельных участков в населенных пунктах юридическим лицам для использования в промышленных целях и иного специального назначения, крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным предприятиям, другим организациям для сельскохозяйственного производства. На этом фоне количество сделок вне населенных пунктов с земельными участками небольшое. Так, например, за 2014 год продажа земельных участков вне населенных пунктов не производилась, тем не менее, продажа земельных участков вне населенных пунктов увеличилась физическим лицам для личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, животноводства: за 2013 г. – 6 сделок, за 2014 г. – 40 сделок. Это доказывает то, что в Белгородской области активно развиваются личное подсобное хозяйство, садоводство, огородничество, животноводство. Рисунок 2.5. наглядно показывает изменения количества сделок с земельными участками, произошедшие в 2014 г. по сравнению с 2013 г.

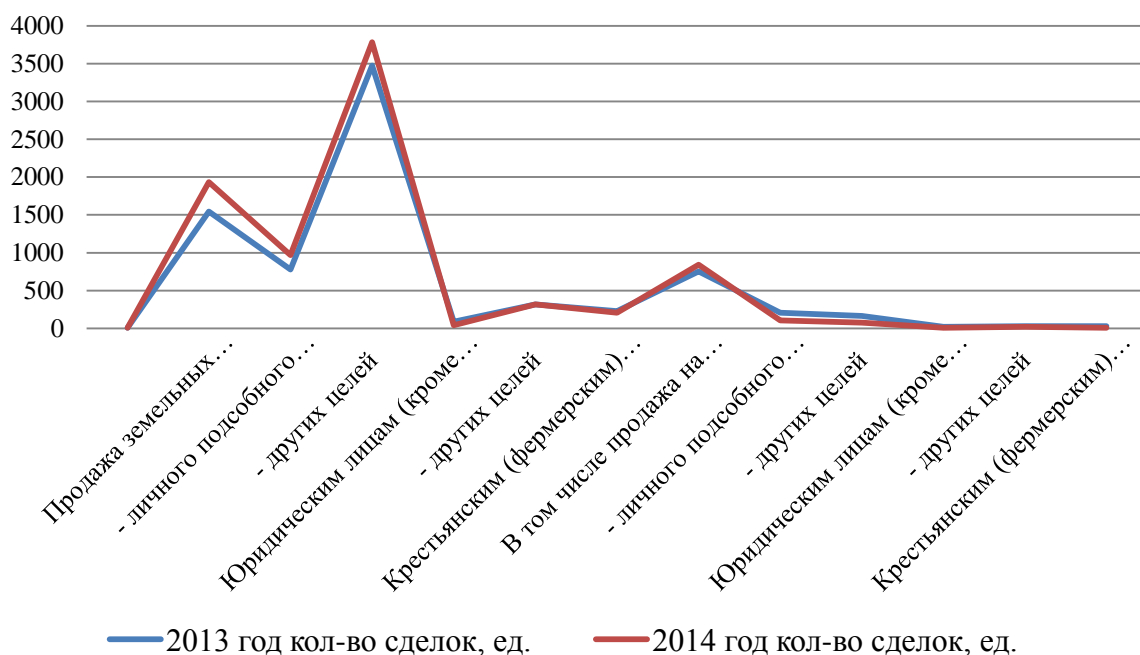


Рис. 2.5. Продажа земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления за 2013-2014 гг. в Белгородской области

На рисунке 2.5 можно проследить динамику продаж земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления за 2013-2014 гг. В целом, как отмечается, продажа земельных участков в 2014 году увеличилась в сравнении с 2013 годом.

В таблице «Структура сделок с земельными участками по купле-продаже, дарению, наследованию, залогу гражданами и юридическими лицами» представлена структура сделок подобных сделок с земельными участками.

Все эти данные о структуре сделок с землей, кроме аренды земельных участков, подтверждают тот факт, что большая часть сделок 28786 или (47,7 %) на площади 123001 га осуществлена по купле-продаже гражданами и юридическими лицами, по дарению – 4240 сделок (7,0 %), на площади – 7166 га, по наследованию земельных участков гражданами – 8549 сделок или (14,3 %) на площади 10680 га, по залогу – 10090 сделок (16,8 %), на площади – 28626 га. Органами государственной власти и местного самоуправления совершено

сделок – 7246 (12,1 %) по продаже земельных участков на площади – 2376 га. Прочих сделок с землей по продаже прав аренды государственных и муниципальных земельных участков совершено – 1330 (2,2 %) на площади – 11588 га [19].

В 2014 году в регионе было подписано 22475 договоров аренды государственных и муниципальных земель с учетом всех форм арендной платы на общей площади – 214717 га. Сумма поступлений от арендной платы за землю до разграничения собственности в населенных пунктах и за чертой населенных пунктов составила – 1 525 437 тыс. руб. [2].

За 2014 г. в регионе также осуществлены прочие сделки с землей, так называемая продажа права аренды государственных и муниципальных земельных участков в количестве 1330 сделок на площади 11588 га, в том числе: с гражданами 1014 сделок на площади 162 га, юридическими лицами 316 сделок на площади 11426 га.

Принятие Постановления Правительства Белгородской области от 12 января 2015 г. № 1-пп «Об утверждении Порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Белгородской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов» вносит существенные изменения в порядок определения цены указанных земельных участков, которые сильно повлияют на соответствующее ценообразование [НПБ 10].

Земельные участки, в первую очередь продаются собственникам зданий, строений, сооружений. Средние цены земельных участков под зданиями, строениями, сооружениями общественно-деловой застройки, торговли, промышленности, сложились следующим образом: в населенных пунктах до 50 тыс. населения 7,9-91,9 руб. за 1 кв. м; от 51-250 тыс. населения – 8,0 руб. за 1 кв. м; от 251-300 тыс. населения 15,0-267,0 руб. за 1 кв. м. В среднем по населенным пунктам цена соответствующих земельных участков сложилась в пределах 13,5-92,3 руб. за 1 кв. м.

Делая вывод, можно сказать, что площадь земельного фонда Белгородской области на 1 января 2015 г. составила 2713,4 тыс. га. Также стоит отметить, что земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности по состоянию на 2014 г. стоят на первом месте – 1466,2 тыс. га, на втором месте – земли, находящиеся в собственности граждан – 913,8 тыс. га и на третьем месте – земли с собственности юридических лиц – 333,4 тыс. га. Еще одним важным выводом является то, что в 2014 году расширилась продажа земельных участков, в особенности в населенных пунктах физическим лицам для индивидуального жилищного строительства и дачного строительства. Также выросла и аренда земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности. На территории области в 2014 г. было подписано 22475 договоров аренды государственных и муниципальных земель с учетом всех форм арендной платы.

2.3. Исследование рынка недвижимости в поселке Яковлево

Посёлок Яковлево, Яковлевского района Белгородской области, расположен в юго-западной части Белгородской области в верховьях реки Ворскла, которая берёт начало у с. Рождественка, находящегося в 10км от Яковлево. Река Ворскла впадает в реку Днепр. Площадь посёлка с окружающими угодьями занимает 530 га. Посёлок протянулся вдоль шоссе Москва-Крым от 655 км до 658км, связан шоссейными дорогами с районным центром Строитель, с Томаровкой, Дмитриевкой, Алексеевкой, Смородино Яковлевского района и др., а также со всеми населёнными пунктами, находящимися вдоль шоссе Москва-Крым.

Поселок Яковлево удален от железнодорожных путей. Ближайшей железнодорожной станцией является станция Сажное. Станции Томаровка и Белгород находятся от п. Яковлево на расстоянии 30-35 км.

Яковлево связан шоссейными и проселочными дорогами почти со всеми населенными пунктами Яковлевского района и большей частью населенных пунктов Белгородской области. Общая численность населения составляет 3096 человек. На рисунке 2.6 представлена карта поселка п. Яковлево.

Административным центром поселения является поселок Яковлево. Общая площадь городского поселения «Поселок Яковлево» составляет – 4290 га, в том числе:

- земли сельскохозяйственного назначения 118 га;
- земли населенных пунктов 551 га;
- земли лесного фонда 7 га;
- земли водного фонда 1 га.

Рынок недвижимости поселка Яковлево на сегодняшний день предлагает широкий спектр вариантов жилья, которое способно удовлетворить любые запросы по множеству критериев, в том числе и вопрос стоимости. Для каждого человека критерии, по которым он будет выбирать жилье, разнятся, поэтому создать единый алгоритм подбора идеального варианта достаточно сложно.

Покупка дома или земельного участка в п. Яковлево должна предоставлять все возможности человеку в социальных взаимодействиях. Значит, также необходимо обратить внимание и на транспортные развязки, наличие общественного транспорта и проложенных маршрутов недалеко от дома. Единственное, нужно быть готовыми к тому, что такие дома будут находиться в категории наиболее дорогих вариантов.

2.4. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект исследования расположен в пределах земель населенных пунктов Яковлевского района Белгородской области. Качественные и количественные характеристики изучаемого земельного участка представлены в таблице 2.3.

Таблица 2.3

Качественные и количественные характеристики объекта исследования

Местоположение	Белгородская область, Яковлевский район, п. Яковлево, ул. Молодежная, № 22
Вид права	Собственность
Правообладатель	Матюто Сергей Михайлович
Категория земель	Земли населенных пунктов
Площадь, кв. м	168,7 кв.м
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	- Договор аренды земельного участка от 31.07.2006 г. - Распоряжение главы местного самоуправления Яковлевского района белгородской области №284-р от 20.03.2007 г. - Кадастровый паспорт здания от 14.05.2009 г. Орган выдачи: Яковлевский филиал государственного унитарного предприятия Белгородской обл. «Белоблтехинвентаризация».
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок	Не зарегистрировано, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.09.2009 г. сделана запись регистрации № 31-31-10/021/2009-607
Кадастровый номер	31:10:04 02 023:0065:016275-00/001:0001/А
Кадастровая стоимость, руб.	130388,23
Целевое назначение	Для индивидуального жилищного строительства или хозяйственных построек
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства или хозяйственных построек
Форма земельного участка	Прямоугольная
Окружение	Частная жилая застройка
Рельеф местности	Ровный
Обременение правами третьих лиц	нет

Участок находится в экологически чистом районе, имеет все коммуникации, удобно транспортное сообщение. Участок удобно расположен к муниципальным учреждениям. Вся улица жилая. Участок имеет прямоугольную форму, на участке имеются хозяйственные постройки.

Кадастровый план исследуемого земельного участка представлен в приложении.

Земельный участок размером 168,7 кв. м имеет прямоугольную форму и ровный рельеф, что является удобным для строительства жилого здания. Фронтальная граница имеет длину 5,00 метров от дома до проезжей части. Участок полностью очищен, на нем имеются посадки деревьев и кустарников. Так же на участке имеется колодец. По обе стороны участка находятся приблизительно равные участки по размеру и внешним характеристикам. Участок находится в жилом районе, вблизи его нет промышленной зоны. К участку имеется хороший подъезд, улица полностью асфальтирована. Участок удален от магистральной дороги, уровень шума минимальный. Участок находится в экологически чистом районе. Участок находящийся в данном районе не подвержен затоплениям, оползням и землетрясениями.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что земельный участок находится в Белгородской области, Яковлевском районе, в п. Яковлево, ул. Молодежная, № 22, размер участка 168,7 кв.м. находится на землях населенного пункта, вид права собственность.

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Обоснование применение сравнительного подхода к установлению рыночной стоимости объекта исследования

Рыночная стоимость есть расчетная величина, в денежном эквиваленте, за которую переход имущества из рук в руки на дату оценки предполагается в результате коммерческой сделки между добровольным покупателем и добровольным продавцом после отлаженного маркетинга; при этом утверждается, что каждая из сторон действовала компетентно, исходя из своей выгоды и не по принуждению.

Сравнительный подход является базовым при определении рыночной стоимости объекта.

В соответствии с СТО РОО 20-02-96 ядром оценки является рыночная стоимость, то есть такая стоимость, по которой продается аналогичный (такой же) товар на рынке (при наличии сведений о реальных сделках).

Главным преимуществом сравнительного подхода является то, что эксперт-оценщик полагается на фактические цены купли-продажи сходных объектов. В данном случае рынок определяет цену, потому что эксперт-оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими соотносимость аналога с оцениваемым объектом. При использовании других подходов эксперт-оценщик определяет стоимость на основании расчетов.

Для сравнительного подхода используется ретро-информация и, следовательно, с помощью него отражаются фактически достигнутые результаты совершения сделок на рынке, в то время как в основе доходного лежат прогнозы относительно перспективных доходов.

Еще одним весомым достоинством сравнительного подхода является действительное отражение спроса и предложения на определенный объект, так

как цена фактически совершенной сделки учитывает ситуацию на рынке на максимальном уровне.

Сравнительный подход в случае существования активного рынка сопоставимых объектов собственности особенно эффективен. Точность оценки по этому подходу зависит от качества собранных данных, достоверности информации о прошлых продажах сопоставимых объектов. Выбор объектов сравнения обычно происходит из среды конкурирующих с объектом оценки бизнесов. Соответствующие корректировки данных на существующие различия осуществляются по принципу вклада. Если сделок было небольшое количество и моменты их исполнения и дату оценки разделяет длительный период или рынок находится в аномальном состоянии (быстрые изменения на рынке приводят к искажению показателей), то происходит снижение действенности (эффективности применения) сравнительного подхода.

Оправдывающий себя сравнительный подход делает теоретической основой объективность резульативной величины и следующие базовые положения.

Номер один: эксперт-оценщик как средство ориентира использует реально образованные рынком цены на аналогичные предприятия (акции). Фактическая цена купли-продажи при наличии развитого финансового рынка предприятия в целом или одной акции наиболее включительно учитывает многочисленные факторы, влияющие на величину стоимости собственного капитала предприятия. К таким факторам относятся соотношение спроса и предложения на данный вид бизнеса, перспективы развития отрасли, уровень риска, конкретные особенности предприятия и так далее. Это, в итоге, упрощает работу оценщика, доверяющего рынку.

Номер два: сравнительный подход в своей основе имеет принцип альтернативных инвестиций. Инвестор, вкладывающий деньги в акции, приобретает, прежде всего, будущий доход. Производственные, технологические и другие особенности конкретного бизнеса интересуют инвестора только с точки зрения возможности получения прибыли.

Стремление извлечь максимальный доход на размещенные инвестиции при адекватном риске и свободном размещении капитала делает выравнивание рыночных цен возможным.

Номер три: производственные и финансовые возможности предприятия отражаются на его цене, положение на рынке, перспективы развития. Следовательно, в аналогичных предприятиях должно совпадать соотношение между ценой и главнейшими финансовыми показателями, такими как прибыль, объем реализации, балансовая стоимость собственного капитала, дивидендные выплаты. Специфика этих финансовых показателей это их определяющая роль в образовании дохода, получаемого инвестором.

Сфера применения сравнительного подхода достаточно широка. Он может применяться как для оценки всех видов недвижимости (при условии, что аналогичные объекты активно используются на рынке в промежуток, близкий к дате оценки), так и для объективной оценки, максимально учитывающей ситуацию рыночную. Сравнительный подход, в основном, активно используется для оценки жилой и коммерческой недвижимости, гораздо сложнее его применять для оценки специализированных объектов и недвижимости, входящей в состав имущественного комплекса промышленных предприятий.

Помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости) сравнительный подход может также использоваться для оценки арендных ставок, износа улучшений или затрат на их образование, коэффициентов наполняемости и других факторов, необходимых для оценки стоимости недвижимости с использованием вариативных подходов.

Поскольку метод опирается на данные о прошлых сделках, то основанные на них показания стоимости, могут сбивать с толку, особенно если рынок меняется очень быстро.

3.2. Использование корректировок при сравнительном подходе к расчету рыночной стоимости объекта исследования

Рыночную стоимость земельного участка с кадастровым номером 31:10:04: 02 023:0065, оценивали на основании метода рыночных сравнений. Возьмем земельные участки, находящиеся в том же районе и примерно с одинаковыми характеристиками. Рыночная стоимость этих участков известна, так как они выставлены на продажу. Результаты установления рыночной стоимости представлены в таблице 3.4.

Таблица 3.4.

Анализ рынка земельных участков, обладающих схожими характеристиками (анализ проведен в период с 15.12.2015 по 07.05.2016)

№	Дата публикации объявления	Стоимость участка в объявлении, руб.	Площадь, сот.	Стоимость 1 сот земли	Характеристика участка
1	2	3	4	5	6
1	15.12.2015	1 300 000	15	86 000	Участок под ИЖС . Ширина по фасаду-36.84 м. в конце участка 39.40 м. Расположен на жилой, асфальтированной улице в п.Яковлево ул. Центральная .
2	29.02.2016	1 350 000	20	67 500	Участок в п.Яковлево ул. Наполная 2/4 илеально полный, огорожен с лвух сторон. не угловой все коммуникации по участку (вода, газ, свет), назначение ИЖС без обременения. Живописное место, рядом лес
3	30.02.2016	1 000 000	20	50 000	Участок под ИЖС в п.Яковлево Советская 3. все коммуникации асфальт развитая инфраструктура. Район полностью заселен, вокруг соседи
4	26.03.2016	900 000	13	69 230	Участок под ИЖС в п.Яковлево. ул. Набережная 15 Ровный. Коммуникации по улице. В 2016 году планируется прокладка участков под ипотеку. Поселок асфальтирован. Инфраструктура: магазины, аптека, школа, дет. сад.

Продолжение таблицы 3.4.

1	2	3	4	5	6
5	27.03.2016	1 300 000	26	50 000	Продам участок в п. Яковлево ул.Красная 4 по 13 соток (пена за кажлый). Граничат вплотную с сосновым и березовым лесом. Энергия. дорога-асфальт, газ. Монастырский полник 500м. Варианты обмена.
6	29.03.2016	1 500 000	15	100 000	Участок в п.Яковлево ул.Ленинская1 под ИЖС повный. газ свет вола прялом, нелостроенный дом 10х12м, плиты перекрытия есть. блочный фундамент - возможна постройка второго этажа, в собственности. без обременений. улипа жилая. асфальт маршрутка, магазин, школа, почта,
7	28.03.2016	1 000 000	15	66 600	продам участок под ИЖС в п. Яковлево ул. Молодежная 3. свет. газ. скважина. Отличное месторасположение с видом на водоём,
8	03.04.2016	1 300 000	25	52 000	Продается участок в мини поселке Яковлево ул.Северная 23. Участок огорожен забором. Имеются газ. свет. вола. асфальтированная дорога. Граничит с лесом. На участке - лесные насаждения. В прелелах 300 метров расположены три озера. Очень красивые виды.
9	11.04.2016	1 550 000	16	96 875	земельный участок под ИЖС 16 соток. Яковлево ул.Капитановая4/1 .асфальт .все коммуникации. на улипе полная застройка. проживают соседи, без обременений.
10	07.05.2016	950 000	15	63 000	участок под ИЖС 15 соток. В п. Яковлево ул.Шаланлина 34. Все коммуникации (газ, свет, вода, асфальт) проходят по границе участка. Участок с небольшим склоном. который не сильно влияет на постройку дома и благоустройства территории. Жилая улипа. Тихое. не проездное место. подъезжают только соседи к своему лому. Красивый вид на природу.

Исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта оценки представлены в таблице 3.4. Из таблицы видно, что аналогичные земельные

участки, находящиеся в частной собственности (вид использования: земли под ИЖС), расположены в поселке Яковлево и выставлены на продажу в электронном периодическом рекламном издании «Авито». Стоимость предложения колеблется от 900000 до 1500000 руб. в зависимости от площади участков и их расположения по отношению к транспортным путям и центру городу. Так, наибольшую величину предложения составляют аналоги 5 и 6, расположенные на улицах Красная и Ленинская и площадью 25 и 26 соток соответственно, а наименьшую имеет аналог 4, площадью 13 соток, расположенный по улице Набережная.

Для определения стоимости оцениваемого объекта, была собрана необходимая информация, для более точного расчета. Информация представлена в таблице 3.5.

Таблица 3.5.

Исходные данные для расчета рыночной стоимости земельного участка методом рыночных сравнений

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
Адрес: Белгородская область п. Яковлево	ул. Молодежная д.22	ул. Центральная	ул. Народная 2/4	ул. Советская 3	ул. Набережная 15	ул. Красная 4	ул. Ленинская 1	ул. Молодежная 3	ул. Северная 3	ул. Каштановая 4/1	ул. Шаландина 34
Площадь земельного участка	16 сот.	15 сот.	20 сот.	20 сот.	13 сот.	26 сот.	15 сот.	15 сот.	25 сот.	16 сот.	15 сот.
Оцениваемые права на участок	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Вид использования	Для ИЖС	Для ИЖС	Для ИЖС	Для ИЖС	Для ИЖС	Для ИЖС	Для ИЖС	Для ИЖС	Для ИЖС	Для ИЖС	Для ИЖС
Условия оплаты	Не установлены	Не установлены	Не установлены	Не установлены	Не установлены	Не установлены	Не установлены	Не установлены	Не установлены	Не установлены	Не установлены
Цена (предложения)	-	1 300 000	1 350 000	1 000 000	900 000	1 300 000	1 500 000	1 000 000	1 300 000	1 150 000	950 000
Источник информации	-	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru	https://www.avito.ru
Дополнит. информация	В поселке Яковлево приближенного к городу Белгород рыночная стоимость земельных участков сложилась в пределах от 50 000 до 96 тыс. рублей за 1 сотку.										

Из таблицы видно, что для оценки земельного участка представлено 10 аналогов. Элементами сравнения в данной таблице выступили такие характеристики как: адрес, площадь, обременения, вид использования, условия оплаты и т.д., исходя из таблицы можно сделать вывод о том, что все участки имеют схожие характеристики. Расчет рыночной стоимости земельного участка представлен в таблице 3.6.

Исходя из таблицы 3.6 видно, что для определения рыночной стоимости объекта применялось десять объектов аналогов, для более точного расчета. Из таблицы можно увидеть, что применялось шесть корректировок:

1. Корректировка на передаваемые права собственности;
2. Корректировка на условия финансирования и на условия продажи;
3. Корректировка на местоположение;
4. Корректировка на время продажи;
5. Корректировка на физические характеристики и техническое состояние;
6. Корректировка на размер.

С учетом все условий, расчет был проведен для корректировки на размер. Корректировка учитывает тот факт, что единицы площади больших участков ниже, чем меньших. Корректировка на размер определена на основании данных анализа рынка. Он показал, что участки площадью 15 соток имеют наивысшую стоимость. Каждая лишняя сотка уменьшает стоимость участка на 1,5%. В результате проведенных расчетов, мы видим скорректированную цену. Результатом проведенного анализа является расчет средневзвешенной стоимости 1 сотки земельного участка в рублях, он равен 68 422,1.

Стоимость всего земельного участка, обладающего теми же характеристиками, что и оцениваемый, равна произведению:

$$68\,422,1 \times 16 = 1\,095\,000 \text{ руб.}$$

Таблица 3.6.

Корректировка цен аналогов

№ п/п	Корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7	Аналог 8	Аналог 9	Аналог 10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Цена аналогов в рублях	1 300 000	1 350 000	1 000 000	900 000	1 300 000	1 500 000	1 000 000	1 300 000	1 150 000	950 000
2	Стоимость 1 сотки аналога в рублях	86 000	67 000	50 000	69 230	50 000	100 000	66 600	52 000	96 875	63 000
3	Корректировка на передаваемые права собственности	Передаваемые имущественные права влияют на цену сделки. По анализируемым объектам аналогам информации о дополнительных ограничениях которые могут влиять на стоимость не выявлена. Корректировка не проводилась, так как все объекты находятся в собственности.									
4	Скорректированная цена в рублях	86 000	67 000	50 000	69 230	50 000	100 000	66 600	52 000	96 875	63 000
5	Корректировка на условия финансирования и на условия продажи	Способ финансирования аналогов – финансирование за счет собственных средств покупателя единым платежом, без использования банковского кредита и без рассрочки. Продажа объекта оценки предполагается на таких же условиях финансирования. Корректировка не проводилась, так как все аналоги предложены на открытом рынке в форме оферты									
6	Скорректированная цена в рублях	86 000	67 000	50 000	69 230	50 000	100 000	66 600	52 000	96 875	63 000
7	Корректировка на местоположение	Объекты-аналоги расположены как и объект оценки в поселке Яковлево приближенного к городу Белгород . Корректировка не вводится.									
8	Скорректированная цена в рублях	86 000	67 000	50 000	69 230	50 000	100 000	66 600	52 000	96 875	63 000

Продолжение таблицы 3.6.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
9	Корректировка на время продажи	Все выбранные аналоги предложены к продаже на дату оценки, корректировки не проводятся									
10	Скорректированная цена в рублях	86 000	67 000	50 000	69 230	50 000	100 000	66 600	52 000	96 875	63 000
11	Корректировка на физические характеристики и техническое состояние	По определившимся данным все аналоги имеют хорошее техническое состояние. Физические характеристики объектов различны, так же различен их конструктивный состав. Поскольку эта информация ограничена корректно рассчитать корректировку не представляется возможным. Корректировка не вводится									
12	Скорректированная цена в рублях	86 000	67 000	50 000	69 230	50 000	100 000	66 600	52 000	96 875	63 000
13	Корректировка на размер:	Корректировка учитывает тот факт, что единицы площади больших участков ниже, чем меньших. Корректировка на размер определена на основании данных анализа рынка. Он показал, что участки площадью 15 соток имеют наивысшую стоимость. Каждая лишняя сотка уменьшает стоимость участка на 1,5%.									
14		+1,5%	-7,5%	-7,5%	+3%	-15%	+1,5%	+1,5%	-13,5%	0%	+1,5%
	Скорректированная цена	87 290	61 975	46 250	71 307	42 500	101 500	67 599	44 980	96 875	63 945
15	Рейтинговый вес аналога	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
16	Средневзвешенная стоимость 1 сотки земельного участка в рублях	$8729 + 6197,5 + 4625 + 7130,7 + 4250 + 10150 + 6759,9 + 4498 + 9687,5 + 6394,5 = 68\,422,1$									

