

УДК 332

**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ
ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

*Е.С. Черных, 5 курс, агрономический факультет
Научный руководитель: к.э.н., доцент С.В. Басенкова
ФГБОУ ВПО «Ульяновская государственная
сельскохозяйственная академия»*

Ключевые слова: Оценочная деятельность, подходы и методы.

Работа посвящена основным подходам к оценке земельной собственности. Дается характеристика методов оценки. Представлен аспект оценки земельного массива методом развития участка

Мы живем во времена рыночных отношений, и земля все чаще становится объектом различных сделок. Инвестирование в земельные участки для различных целей является надежным источником доходов собственников. Земельный участок становится основной ценностью рынка недвижимости по мере его развития. Объекты недвижимости до вовлечения их в рыночный оборот должны иметь определенную денежную оценку.

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости [1].

Рыночная стоимость — это наиболее вероятная цена, которую дает недвижимость в конкурентной и открытой рыночной среде при соблюдении всех условий, необходимых для заключения честной сделки, при этом покупатель и продавец действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, при обсуждении цены стороны не испытывают давления каких – либо чрезвычайных обстоятельств. Потребность в оценке рыночной стоимости земельных участков и прав на них возникает при купле - продажи земельных участков, составлении инвестиционных проектов, получении кредита под залог земельного участка, страховании имущества и т.д.

Потребность в оценке рыночной стоимости являются купля - продажа земельных участков, осуществление инвестиционных проектов, получение кредита под залог земельного участка и т.д.

В зависимости от целей выделяют следующие виды стоимости недвижимого имущества:

- стоимость обмена (объективная);

- стоимость использования (субъективная или потребительская).

Стоимость обмена носит объективный характер и предназначена для проведения операций с недвижимостью на рынке при покупке, продаже, передаче в залог, в том числе и под кредиты, сдаче в аренду и другим функциям.

Стоимость использования - это стоимость собственности для конкретного пользователя, который не собирается выставлять объект на рынок недвижимости. Она основана на эффективности использования недвижимости в форме дохода, полезности или удобств. К этой группе относятся: инвестиционная стоимость, балансовая стоимость, налогооблагаемая стоимость.

В соответствии с принятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Все методы оценки недвижимости, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта на основе цен недавних сделок с аналогичными объектами.

Под доходным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Согласно доходному подходу, стоимость объекта недвижимости определяется его потенциальной способностью приносить доход. Доходный подход используется при наличии рыночной информации о доходах от объектов недвижимости.

Данный подход основан на принципе ожидания с учетом принципов наилучшего и наиболее эффективного использования. К методам оценки земли, применяемым в рамках данного подхода, относят метод прямой капитализации дохода (земельной ренты), а также методы дисконтированных денежных потоков.

К затратному подходу относится совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства (восстановления) либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым. Считается, что разумный инвестор не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного

здания.

При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

При оценке земли могут использоваться методы одного подхода или методы, представляющие их комбинацию. В Методических рекомендациях оценки стоимости земельных участков, утвержденных Минимуществом России, принята следующая классификация:

- метод сравнения продаж;
- метод распределения (переноса, соотношения);
- метод выделения (изъятия);
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка для земли;
- метод предполагаемого использования (развития участка).

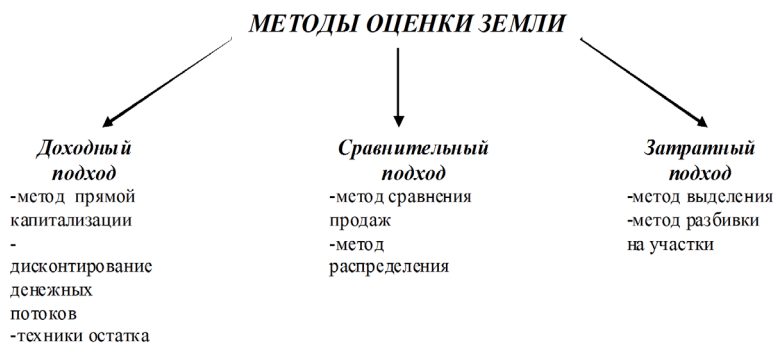


Рисунок 1. Методы оценки земельной собственности

Одним из вариантов применения метода предполагаемого использования для оценки земли (свободного земельного участка) является метод разбивки на участки, если их застройка и последующая продажа считается наиболее эффективным видом использования земли.

В связи с тем, что освоение территории земельного массива занимает некоторое время, и выручка от продаж поступает постепенно, текущая стоимость земли определяется дисконтированием потока чистой выручки от продаж с учетом периодичности поступлений и предполагаемой нормы отдачи проекта.

Рассмотрим применение данного метода на конкретном примере. Требуется оценить земельный массив, который застройщик планирует разделить и продать в зависимости от местоположения, а именно: 95

участков по 200 тыс. руб.; 131 участок по 390 тыс. руб.; 74 участка по 500 тыс. руб. При этом, необходимо учитывать затраты застройщика, которые составили 600 тыс. руб. Сумма чистой выручки от продаж составит:

$$(95*200+131*390+74*500) - 600 = 106400 \text{ тыс. руб.}$$

Текущая стоимость (PVA) земельного массива с учетом равномерного поступления чистого дохода в течение 3 лет и норме отдачи 10% составит:

$$PVA = (\text{Чистая выручка}/t)*K,$$

t- время реализации проекта; i- норма отдачи; K-коэффициент текущей стоимости аннуитета.

$$K=(1- (1+i)^{-t})/i=2,49$$

$$\text{Текущая стоимость} = (106400 \text{ тыс. руб.}/3)*2,49 = 88312 \text{ тыс. руб.}$$

Считается, что данный метод оценки рыночной стоимости земли целесообразно проводить в случаях, когда нет данных о продажах незастроенных земельных участка, но имеются рыночные данные о вероятных ценах продажи застроенных участков или расположенных на них объектов.

Библиографический список

1. Закон РФ от 29 июля 1998г. (ред. от 11 июля 2011г.) №135 «Об оценочной деятельности в РФ»
2. Басенкова С.В. Экономика недвижимости. Учебно-методический комплекс. - Ульяновск, 2007. - 197с.
3. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. / Грибовский С.В. Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е — М.: ИНТЕРПЕКЛА-МА, 2003. - 704 с.

THEORETICAL AND PRACTICAL ASPECTS OF AN ASSESSMENT OF THE LAND LOTS

*E.S. Chernyh the 5th year student of the agronomical faculty
Research supervisor: cand.econ.sciences.,
assistant professor S. V. Basenkova
FSBEI HPE «Ulyanovsk state agricultural academy»*

Keywords: estimate activity, approach, assessment methods.

The article is devoted to the main approaches to an assessment of the landed property. The characteristic of an assessment methods is given. The

practical aspect of the ground massif assessment is presented by the method of land lots development.

УДК 631.135

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ АНТИКРИЗИСНОГО
УПРАВЛЕНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМИ
ПРЕДПРИЯТИЯМИ УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ
В СФЕРЕ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

*Н.А. Кашкуров, Е.Д. Самигуллина, студенты 4
курса экономического факультета
Научный руководитель – М.С. Арбузова, ассистент
ФГБОУ ВПО «Ульяновская государственная
сельскохозяйственная академия им. П.А. Столыпина»*

Ключевые слова: антикризисное управление, банкротство, платежеспособность, финансовое оздоровление, государственное регулирование.

Работа посвящена рассмотрению методов антикризисного управления сельскохозяйственными предприятиями в условиях рынка. Предложены меры по недопущению банкротства предприятий и обоснованы основные направления государственного регулирования в сфере финансового оздоровления сельскохозяйственных организаций.

Антикризисное финансовое управление представляет собой систему принципов и методов разработки и реализации комплекса специальных управленческих решений, направленных на предупреждение и преодоление финансовых кризисов предприятия, а также минимизацию их негативных финансовых последствий [3, с.589].

Опасность наступления кризиса существует всегда. Поэтому от эффективности и правильности управления будет зависеть вероятность наступления кризиса. В связи с этим необходимо научиться предвидеть и предупреждать кризисные ситуации.

Главной проблемой, препятствующей эффективному функционированию предприятий, является неэффективность управления. Данная проблема обусловлена следующими основными причинами:

- отсутствием стратегии в деятельности предприятия;
- низкой квалификацией менеджеров;
- низким уровнем ответственности руководителей пред-