

представителей, система, общающаяся с потребителем в процессе личного контакта – самая что ни на есть «прямая» система сбыта.

Таким образом, на современном этапе рыночных отношений в нашей стране стимулирование сбыта продукции начинает играть важную роль для успешной деятельности любого предприятия. Транспортной организации нужно распределить свой бюджет стимулирования по основным используемым средствам стимулирования. При распределении ассигнований транспортная организация обращает основное внимание на характеристики каждого отдельного средства стимулирования, на тип услуг или рынка, собственную предрасположенность к использованию стратегии продвижения услуг или стратегии привлечения потребителей к услугам, степень готовности потребителей покупать услуги предприятия.

### Библиографический список

1. Гольдштейн Г.Я., Катаев А.В. Маркетинг. Таганрог: ТРТУ, 2009.
2. Алексунин В.А. Маркетинг. М.: Дашков и К, 2008.
3. Басовский Л.Е. Маркетинг. Курс лекций. М.: Инфра-М, 2009.

УДК 332.644

Студ. А.В. Бобре  
Рук. Г.А. Прешкин  
УГЛТУ, Екатеринбург

### **ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ**

Неотъемлемым элементом любого объекта недвижимости, его природным базисом выступает земельный участок.

Земельный участок как объект недвижимости представляет собой часть поверхности земли, имеющую фиксированную границу, площадь местоположение, правовой статус собственника и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Земля как экономический актив в первую очередь имеет право на доходность, приносимый всем объектам недвижимости, поскольку стоимость зданий и сооружений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Кроме того, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, в то время как улучшения имеют определенный срок службы.

Земельная арендная плата — это денежная сумма, выплачиваемая за право пользования земельным участком. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может переводиться в стоимость методом прямой капитализации.\* Исходные данные для капитализации получают из анализа рыночной информации о продажах участков земли, аналогичных оцениваемому и величин арендной платы.

В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости, что обусловлено следующими причинами:

- 1) спецификой данного объекта;
- 2) неразработанностью нормативно-правовой базы;
- 3) неразвитостью земельного рынка в стране.

Каждый из объектов недвижимости характеризуется особыми потребительскими свойствами, приведенными в таблице. Так, например, рассматриваемый объект недвижимости земельный участок как товар характеризуется следующими свойствами:

Некоторые потребительские свойства объекта недвижимости «земля»

Свойство	Характеристика
Назначение	Экологическое, социальное, экономическое. Средство производства, предмет труда, пространственный базис любого бизнеса
Форма функционирования в сфере предпринимательства	Натурально-вещественная и стоимостная форма
Происхождение	Невоспроизводимая естественная часть природы, базовый ресурс всех благ, существует независимо от воли людей
Степень подвижности	Нельзя физически перенести в более удобное место. Большая зависимость цены от местоположения
Длительность хозяйственного кругооборота	Бесконечное использование как в общем, так и в частном случаях
Состояние потребительской формы в процессе использования	Сохраняется натуральная форма в течение всего периода использования и неиспользования
Износ в процессе использования	Изнашивается. Разрушается, теряет свои полезные свойства
Изменение стоимости во времени	Потенциально стоимость не снижается, а повышается из-за растущего ее дефицита, роста инфляции и изменения других взаимодействующих факторов

\* Экономика недвижимости: учебник / Л.С. Васильева. М.: Эксмо, 2008.

Свойство	Характеристика
Количество	Постоянное
Качество	Определяется уникальным местоположением и плодородием, восстанавливаемым естественным путем, а также рельефом и т.д.
Взаимозаменяемость	Не может быть заменена никаким другим ресурсом
Оборотоспособность на рынке	Отдельные виды земли ограничены или исключены из хозяйственного оборота
Возможность сервитута	Иногда есть
Формирование потребительской стоимости	Потребительская стоимость отражает стоимость земли для конкретного пользователя, формируется естественными силами в течение тысячелетий, приложением труда и капитала
Особый способ распоряжения землей	Регламентируется законодательством РФ

При доходном подходе к оценке земли ее стоимость определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые оцениваемый объект может принести.

При использовании доходного метода необходимо определить доход и ставку капитализации. В зависимости от целевого назначения земельного участка в качестве дохода могут выступать:

- рента для оценки сельскохозяйственных и лесных земель;
- часть дохода от единого объекта недвижимости, приходящаяся на застроенный земельный участок;
- арендная плата для оценки земель населенных пунктов;
- доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем или при его залоге под ипотечный кредит.

Одним из методов доходного подхода является капитализация земельной арендной платы. Под арендой понимается предоставление земельного участка арендодателем во владение или пользование арендатору (юридическому или физическому лицу) за плату на определенный срок.

Для оценки земельных участков, застроенных коммерческими объектами, может использоваться техника остатка дохода, приходящегося на земельный участок. Согласно принципу остаточной продуктивности земли зданиям и сооружениям, построенным на земле за счет привлечения капитала, рабочей силы и управления, отдается приоритет при распределении дохода. Оставшийся доход после покрытия всех затрат на привлечение других факторов приписывается земельному участку.