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

РЕФЕРАТ

по дисциплине «Экономическая оценка земли».

Тема «Обзор российских методик оценки земли».

 Выполнила:

 студентка группы ЗИО – 42,

 специальность 21.02.05

 Зайцева Р.В\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Ф.И.О подпись

 Преподаватель

 Бармыкова А. С.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Ф.И.О подпись

Рязань 2023

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ………………………………………………………………..3

1. ТЕОРИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ………………………………………..….4

1.1.ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ……………….…4

1.2.ПРИНЦЫПЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМИ………………….….6

1.3. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ…….…9

ЗАКЛЮЧЕНИЕ…………………………………………………………..12

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ………………………...13

**ВВЕДЕНИЕ**

По мере развития рыночных отношений в современной России земля постепенно становится товаром, то есть объектом хозяйственного оборота, и как любой товар земля должна иметь потребительскую и рыночную стоимость. Рынок земли с учетом его масштабов и огромного неудовлетворенного спроса населения и юридических лиц имеет большие перспективы для развития и перехода на качественно новый уровень отношений его субъектов. Темпы его развития в значительной мере зависят от совершенствования правовой базы и механизма земельных отношений.

Товаром являются земельные участки и отдельные права на них. Как товар земля обладает определенной спецификой, обусловленной ее природой.

К особенностям земли как товара относится: ее ограниченность и невосполнимость, как природного ресурса, долговечность, возможность многофункционального использования, уникальность и невозможность перемещения, то есть недвижимость. Данные особенности являются основными факторами, формирующими стоимость любого земельного участка.

 **1. ТЕОРИТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

**1.1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ**

В соответствии со статьей 7 ЗК РФ (состав земель в Российской федерации) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

-земли сельскохозяйственного назначения; земли поселений;

-земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

-земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Земля в Российской Федерации как природный ресурс, объект недвижимости и основное средство производства подлежит стоимостной оценке.

Оценка - это расчетная или экспертная стоимость объекта недвижимости, либо какого-либо вещного интереса в ней, проводимая уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке недвижимости.

Процесс оценивания - определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки. Процесс обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости. Отчет о проведенной работе по получению оценки содержит описание недвижимости и характеристику обстоятельств или ограничивающих условий, при которых данная оценка сохраняет свое значение. Отчет должен содержать подробное описание оцениваемой недвижимости и дату проведения оценки. В отчет также включаются необходимые вспомогательные сведения и описание проведенного анализа.

Рыночная стоимость земельного участка — это цена, которую можно было бы получить на свободном рынке земельных участков в соответствии с физическими свойствами земельного участка и правовыми и экономическими условиями обычных деловых операций без учета необычных или личных отношений.

Под обычными деловыми операциями понимаются, сделки, формирующие такой рынок земельных участков, на котором:

1) ни покупатель, ни продавец не действуют под давлением или принуждением;

2) покупатель и продавец не действуют в условиях спешки и пользуются обычной практикой продаж (в случае необходимости подключая профессиональных консультантов);

3) стоимость определяется исключительно объективной возможностью стабильного использования земельного участка.

**1.2.ПРИНЦЫПЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ**

В основе применяемых методов оценки рыночной стоимости лежат принципы формирования стоимости, традиционно называемых оценочными принципами. Данные принципы не подчинены законодательному регулированию, а следуют из определения рыночной стоимости как цены, которую можно достичь «в рамках обычных деловых операций». Они вытекают из рыночных механизмов, господствующих на свободно функционирующем рынке земельных участков.

Оценочные принципы позволяют формализовать процедуру оценки по объективным критериям, так как исходят из поведения участников рынка недвижимости и отражают основные факторы, влияющие на формирование рыночной стоимости.

Наиболее важными и существенными принципами формирования стоимости земли являются:

-принцип полезности;

-принцип ожидания;

-принцип предложения и спроса;

-принцип замещения;

-принцип остаточной продуктивности;

-принцип зависимости или местоположения;

-принцип наиболее эффективного использования.

Полезность

Считается, что земля имеет стоимость благодаря ее полезности или способности удовлетворять определенным потребностям конкретных пользователей, например, служить местом для размещения жилого дома или промышленного здания, являться источником получения дохода от производства сельскохозяйственной продукции, заготовки древесины или просто быть местом отдыха. Согласно Международным стандартам оценки стоимость земли устанавливается посредством оценивания ее полезности в терминах юридических, физических, функциональных, экономических и экологических факторов, определяющих ее продуктивность.

Ожидание означает, что стоимость земли создается на основе наших представлений о будущих выгодах, которые можно будет получить при использовании земельного участка. Стоимость земли определяется представлениями участников рынка о величине и продолжительности будущего потока дохода, создаваемого земельным участком, например дохода от ведения сельского хозяйства, размещения торговых объектов, сдачи в аренду помещений после застройки земельного участка или его последующей перепродажи.

Предложение и спрос.

Также как и на любой товар, на стоимость земли оказывают влияние факторы спроса и предложения. Если спрос на земельные участки в каком-то определенном месте растет, а предложение не увеличивается, то растут и цены. Соответственно если спрос падает, а предложение возрастает, то цены снижаются. Когда спрос и предложение равны и сбалансированы, цены, складывающиеся на землю, обычно отражают ее рыночную стоимость.
Принцип замещения означает, что покупатель не будет платить более высокую цену за земельный участок, если он может купить такой же земельный участок, но по более низкой цене. Действие этого принципа в отношении земли означает, что рыночная стоимость землю устанавливается по уровню наиболее низких цен на земельные участки аналогичного качества и предложения. На действии этого принципа построено применение метода сравнения продаж.

Принцип остаточной продуктивности означает, что стоимость земли определяется доходом, оставшимся после оплаты привлеченных к земле рабочей силы, капитала и предпринимательских усилий. Доход, приписываемый земле, называется рентой, которая формирует рыночную стоимость земли. Из принципа остаточной продуктивности следует, что рыночная стоимость земли, взятой отдельно, составляет разницу между общей рыночной стоимостью земельного участка с учетом всех улучшений и стоимостью самих улучшений.

Принцип зависимости или местоположения.

Принцип наиболее эффективного использования означает, что рыночная стоимость земельного участка формируется его наиболее эффективным использованием или таким использованием, которое является наиболее вероятным, физически возможным, юридически допустимым, финансово осуществимым, имеет надлежащее оправдание, и при котором стоимость оцениваемого имущества является наивысшей.

**1.3. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ**

В теории оценки недвижимости для определения стоимости земли используется ряд унифицированных методов. Они являются общими методическими приемами и технологиями оценки, которые могут быть применены для оценки земельных участков с любым типом землепользования. Данные методы могут использоваться как для оценки земли в городах, пригородах, сельских населенных пунктах, так и для оценки сельскохозяйственных и лесных угодий.

Особенностью оценки рыночной стоимости земли является то, что любой земельный участок рассматривается как условно свободный, или не занятый зданиями, сооружениями, строениями или иными объектами недвижимого имущества, которые могут не соответствовать ее наиболее эффективному использованию.

Международными стандартами рассматриваются следующие методы оценки земли:

-метод сравнения продаж;

-метод распределения (соответствует методу разнесения);

-метод выделения (соответствует методу извлечения);

-метод капитализации земельной ренты (соответствует методу капитализации арендной платы за свободный участок);

-метод остатка для земли; метод предполагаемого использования (соответствует способу развития территории).

Метод сравнения продаж

Расчет рыночной стоимости участка земли с использованием метода сравнения продаж основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж может использоваться для оценки земли, которая фактически не застроена или рассматривается как незастроенная для целей оценки. Для использования метода необходима информация о ценах продаж земельных участков, являющихся аналогами оцениваемого земельного участка.

Метод распределения. Метод основан на принципах сбалансированности и вклада, которые утверждают, что существует нормальное или типичное соотношение между стоимостью земли и стоимостью недвижимости в целом. Метод используется при наличии данных о продажах застроенных земельных участках, аналогичных оцениваемому земельному участку при условии, что известно или может быть рассчитано соотношение стоимости земли и стоимости зданий (сооружений).

В зависимости от способа обработки первичной информации о продажах аналогов, возможны, по крайней мере, два варианта использования этого метода.

Один из них предполагает анализ, корректировку цен продаж застроенных земельных участков и расчет итогового значения стоимости, а затем выделение искомой стоимости земли из итогового значения стоимости.

В другом варианте вначале рассчитывается стоимость земли по каждому из имеющихся аналогов, а затем полученные результаты анализируются и корректируются с целью расчета искомой стоимости земельного участка.

Метод выделения.

Метод применяется для определения стоимости земли в составе единого объекта недвижимости — земельного участка с находящимися на нем улучшениями. Поэтому расчет рыночной стоимости участка земли методом выделения применяется для оценки рыночной стоимости застроенных земельных участков (имеется в виду собственно земля). Основным условием применения этого метода является соответствие существующего использования земельного участка и расположенных на нем улучшений его наиболее эффективному использованию. В противном случае может получиться отрицательная величина. Основная проблема при использовании данного метода заключается в правильной оценке стоимости улучшений и учете принципа наиболее эффективного использования земли. Обычно стоимость улучшений рассчитывается затратными методами.

Метод остатка

Применение данного метода основано на принципе остаточной продуктивности земли. Метод применяется для оценки как свободных, так и полностью или частично застроенных земельных участков. При этом застроенные земельные участки должны оцениваться как условно свободные при их наиболее эффективном использовании.

Метод предполагаемого использования также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности. Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок.

Метод капитализации земельной ренты. Метод заключается в капитализации наиболее типичной и устойчивой величины ренты. Рента — доход, приносимый земельным участком.

Величина ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка или как доход от его хозяйственного использования. стоимость земля капитализация рента.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

В заключении необходимо отметить, что земельный рынок, как рынок факторов производства будет востребован всегда.

В развитом рыночном хозяйстве земля становится предметом купли-продажи. На рыночную цену земли определенное влияние оказывает соотношение предложения и спроса на данный товар.

Для современных условий характерна тенденция уменьшения предложения земли по ряду причини. Так непрерывно ускоряется процесс урбанизации и использования земли для других несельскохозяйственных целей. Одновременно растет спрос на землю, вследствие чего цены на землю непрерывно растут.

Формирование цивилизованного рынка земли является сложным и продолжительным по времени процессом. Создается впечатление, что это обусловлено, во-первых, сложностью перехода от государственной к частной собственности на землю, во-вторых, спецификой и важностью данного экономического ресурса, необходимостью его сохранения для будущих поколений, в-третьих, недопустимость со стороны государства спекуляции при совершении рыночных спекуляций землей.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

 1.Земельный кодекс РФ.

2.Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. М.: КноРус, 2008.

4.Ерохин С. Рынок земли: проблемы и пути формирования // АПК: экономика, управление. - 2007.

5.Казначевская Г.Б. Экономическая теория. Учебник для колледжей. - Ростов-на-Дону: Феникс, 2006.

6. <https://www.bibliofond.ru/start/>

7. <https://bank.nauchniestati.ru/>