

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ
Областное государственное бюджетное профессиональное образовательное
учреждение
Рязанский строительный колледж
имени Героя Советского Союза В. А. Беглова

РЕФЕРАТ

по дисциплине «Экономическая оценка земли»
Тема «Основные понятия оценки земельных участков»

Выполнила:

студентка группы ЗИО – 42,

Специальность 21.02.05

_____ А. А. Антонова

Преподаватель

_____ А. С. Бармыкова

Рязань 2023

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	4
1.1 Цели оценки земельного участка.....	4
1.2 Рыночная стоимость.....	5
1.3 Критерии при оценке земельного участка.....	5
1.4 Принципы определения рыночной стоимости земельного участка.....	6
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	9
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	11

ВВЕДЕНИЕ

Земля все чаще и чаще выступает объектом различных сделок и проектов, в которых требуется оценить ее стоимость. Денежная оценка стоимости земли или земельного участка зависит от многих факторов.

Оценка земли, в первую очередь, зависит от ее местоположения, влияния внешних факторов, от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей, и не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение другого участка эквивалентной полезности.

Очевидно, что рыночная стоимость земли и участка со временем меняется, поэтому оценка земли всегда проводится по состоянию на конкретный период времени.

Потребность в оценке земли диктуется условиями нынешнего рынка. Земля – высоколиквидный товар, на стоимость которого влияет масса факторов. Минимальное изменение которых ведет к значительному изменению стоимости. В мегаполисах оценка земли представляет собой оценку права аренды. Вне мегаполисов – подразумевает расчет ее реальной рыночной стоимости.

Факторы, влияющие на рыночную стоимость земли: ее целевое назначение, размеры участка, наличие вблизи (или на территории) коммуникаций, рельеф почвы, плодородность земли, вид и качество произрастающих насаждений. Для определения рыночной стоимости земельных участков эксперту необходимы копии свидетельства о праве собственности (долговременной аренды), копии кадастровых планов для наглядного представления размеров и формы участка. Поскольку на рынке присутствует достаточное количество предложений данного типа и информации об уже проведенных сделках купли-продажи земли, метод сравнения продаж является предпочтительным при оценке земель.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земля является основой всех процессов жизнедеятельности общества, происходящих в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах. В этой связи она обладает стоимостью и адекватная оценка земли представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики и общества. Необходимость в результатах объективной оценки земли (земельных участков) испытывают как государственные, так и муниципальные органы исполнительной власти в целях эффективного управления земельными ресурсами и проведения рациональной земельной и налоговой политики.

Земля 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.

1.1 Цели оценки земельного участка

Оценка земельного участка необходима для следующих целей:

- совершение сделки купли-продажи дарения, мены, ренты, наследования, аренды;
- получение кредита под залог земель (ипотеки);
- сельскохозяйственного назначения;
- разрешение имущественных споров;
- подготовка пакета документов для судебных приставов;
- проведение приватизации имущества;
- оценка инвестиционных проектов;
- проведение страхования;
- привлечение новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций;

- проведение общей оценки стоимости предприятия при использовании затратного подхода (оценка недвижимости, как промежуточный этап);
- оформление части недвижимости в качестве вклада в уставной капитал другого создаваемого предприятия;
- определение размера ущерба, нанесенного недвижимому имуществу третьими лицами;
- определение налоговой базы для исчисления налога на имущество.

Оценка земли — это либо определение рыночной стоимости права собственности на земельный участок, либо — права аренды.

1.2 Рыночная стоимость

Рыночная стоимость права аренды, зависит от:

- правомочий арендатора;
- срока действия права;
- обременений права аренды;
- прав иных лиц на оцениваемый объект;
- целевого назначения земельного участка.

Также на рыночную стоимость права аренды оказывает влияние ожидаемая величина, продолжительность и вероятность получения дохода от права аренды объекта за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании.

1.3 Критерии при оценке земельного участка

При оценке земли учитывают:

- местоположение, количественный и качественный состав коммуникаций;
- возможность присоединения к существующим коммуникационным сетям, в случае если на земельном участке планируется строительство;
- данные инженерно-геологических исследований (состояние и свойства грунта для прогнозирования возможного строительства и затрат на него);
- данные инженерно-геодезических исследований (рельеф местности для прогнозирования возможного строительства и затрат на него);

- конъюнктуру рынка (характера конкуренции продавцов и покупателей);
- ожидаемую величину, срок и вероятность получения прибыли от эксплуатации земельного участка при наиболее эффективном его использовании, без учета доходов от иных видов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности.

1.4 Принципы определения рыночной стоимости земельного участка

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах:

1) *Принцип полезности* — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

2) *Принцип спроса и предложения* — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке. Принцип замещения — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит от того, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный

участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

3) *Принцип ожидания* — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения.

Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

4) *Принцип внешнего влияния* — рыночная стоимость земельного участка зависит от влияния внешних факторов.

5) *Принцип соответствия* — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом.

6) *Принцип наиболее эффективное использование земельного участка*, это наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически

возможным, разумно оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого стоимость земельного участка будет максимальной. Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разбиения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При оценке земельного участка из всех возможных (разрешенных) вариантов его использования выбирается наилучший и наиболее доходный, и именно он используется для оценки.

Если строение на участке имеется, то проводится анализ, увеличивать ли стоимость участка на величину стоимости данного строения или уменьшать на величину затрат по сносу данного строения при выбранном варианте наилучшего использования данного земельного участка, конечно же с учетом имеющихся ограничений.

Данный принцип наиболее применим для оценки свободных земельных участков. Для оценки застроенных земельных участков его применение существенно сложнее, поскольку позволяет выделить из стоимости всего комплекса недвижимости стоимость собственно земельного участка. Здание или сооружение, находящееся на земельном участке, далеко не всегда имеет наибольшую стоимость или приносит наибольший доход.

Таким образом, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Данный принцип важен при оценке не только отдельных земельных участков, но и больших городских территорий. Его использование позволяет оптимизировать земельную и градостроительную политику города на основе строгих экономических расчетов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Одним из решающих условий эффективного использования земельных ресурсов в условиях переходной экономики является корректное определение цены земли, обеспечивающее установление обоснованных размеров разного рода платежей за землю, и в первую очередь величины земельного налога.

Оценочная деятельность только встала на путь своего развития, поэтому, безусловно, требует глубокого изучения и решения возникающих в процессе ее становления проблем. Одной из таких проблем является отсутствие в распоряжении оценщиков адаптированных способов оценки. Так же используются три стандартных подхода: сравнительный (рыночный), доходный и затратный.

Каждый из них предполагает применение специфических методов и приемов, соблюдение своих условий и наличие достаточных факторов. В связи с этим результат, полученный на основе обобщения всех трёх подходов оценки бизнеса, является наиболее обоснованным и объективным.

Плата за Землю в будущем останется насущной и актуальной темой и можно предположить, будет дорабатываться, и подвергнется дальнейшему развитию, а возможно и введению каких-либо нововведений, а также возможно и ужесточение мер к злостным нарушителям режима землепользования и нецелесообразному использованию земель. И в силу этого выделяют ряд причин, исходя из которых, можно сделать вывод о тенденциях развития платы за землю. Первая причина состоит в том, что в последнее время большое развитие получило так называемое садово-огородническое и фермерское движение, а значит появились и люди, которые воспользовались этой возможностью для своих корыстных целей. Они нецелесообразно используют предоставленную им землю и тем самым ухудшают ее качество, а то и полностью разрушают ее плодородный слой. Поэтому, можно сказать, что в ближайшее время плата за землю будет применяться как стимулятор для более рационального и целесообразного использования земли.

Вторая причина это появившийся интерес иностранных фирм к земле. И появилась возможность получить немалый доход для страны, от сдачи в аренду земли иностранным фирмам. Это будет придавать плате за землю окраску некой экономической меры и немаловажного пункта в бюджете страны.

Третья причина заключается в ухудшающейся экологической обстановке в мире.

Переход от социализма к рыночной экономике изменил все, в том числе и земельно-правовые отношения. Буквально за последние года была принята масса указов, постановлений президента и правительства, но с течением времени всё стареет и стареет, и хотелось бы, чтобы земельные отношения всё-таки были полностью урегулированы.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ:

1. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ.
2. «Теория и методы оценки недвижимости» / СПб.: Изд-во СПбь ГУЭФ, 2009.
3. «Экономика недвижимости: Учебное пособие» / Под ред. Ресина В.И. – М.: Дело, 2009.
4. «Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов» / Под ред. Грабового П. Г. Смоленск: Издательство «Смолин Плюс», М: Издательство АСВ, 2009.
5. «Экономика недвижимости: учебное пособие» / А.Н. Асаул, Карасев А.В., 2009.
6. Журнал «Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование» (№ 2-3 (7-8)/2006), статья «Государственный земельный кадастр и государственная кадастровая оценка земель».