Лекция №3

Тема: Принципы, методики и особенности кад. и экономи оценки зем. уч.

① Оценочные принципы

② Особенности зу как товара

③ Понятие стратификации

④ Обзор российских методик оценки земель

⑤ Методика кад оценки земель.

① Рассмотрели на предыдущей лекции

② Земля как товар - это объект купли-продажи, удовлетворяющий различные реальные или потенциальные потребности и имеющий опред количественные и качественные хар-ки. Цена на землю выступает как капитализированная рента. Так же, как и в отношении любого товара, она опред спросом и предложением. По мере снижения цены на рынке увеличивается спрос на зу, а с ростом цен - снижается.

Хар-ой особенностью земли как товара или объекта является неэластичность ее пред-ия на рынке. Поэтому цена земли опред в основном спросом: когда спрос повышается, цена соответственно увеличивается.

Из неэластичности предложения земли на рынке английским экономистом Д. Рикардо (1772 - 1823) сделан след выводы:

Во-первых, распространено мнение, что цена зерна (продовольствия) высока потому, что высока рента на землевладельцев - ошибочно. Не потому цена на зерно, вырабатываемое на ней.

Во-вторых, капитал на доходы землевладельцев не влияет на цену продовольствия, а цена устанавливается по ренту.

В-третьих, стоимость земли определяется включенной в нее продукцией, а не затратами, как это делается в затратах.

Земля - специфический объект рыночных отношений. В цене земли рынок создает и поддерживает отношение к земле как к особой ценности, побуждает к эффективному использованию ее многообразных св-в.

Следует выделить специфические св-ва земли как товара:

При использовании земли предпринимательской цели, строительства и для др целей в первую очередь учитываются такие хар-ки, как местоположение, рельеф, форма, контуры и топография, подъездные пути, способы использования и др.

Тип св-ва земли, формирующие плодородие ее верхнего слоя, - разновидность почвы, содержание гумуса, водный и тепловой режим, имеющие решающий для сельскохоз. производства и лесного хоз-ва

Принципиальное значение для получения особенностей земли как товара имеет классификация земель по категориям в зависимости от целевого назначения, позволяющая обеспечить дифференцированный подход к оценке рыночной стоимости.

(3) Первым этапом оценки стоимости земли или анализ рынка, который включает в себя характеристику, определение сравнения и собственно анализ рыночной информации

Характеристика представляет собой процесс сбора данных по продажам объектов недвижимости и др рыночной инф-ии по некоторым однородным группам (характеристикам). При оценке земли сбор данных должен включать подверженное различным воздействиям рынка его физическое хар-р, различия в зонировании и др регламентах землепользования, а также возможные варианты землепользования. Характеристика земли по категориям

землевладения на ред группе наиболее эффективно. Критерий такой максимизации дохода возможность при оценке стоимости рассматривать ЗУ с аналогичными или конкурирующими между собой вариантами землепользования, которые расположены на одной и той же географ терр. Процедуру стратификации можно упростить за счет использования методов кодирования местоположения вариантов землепользования, иногда опред в законодательном порядке.

В таблице представлен гипотетический пример стратификации земли. Все земледелия разделены на 4 рынка, а затем внутри категорию каждого рынка - на подгруппы по разрешенному правилами зонирования вариантов землепользования. Всего получилось 16 страт; зонирование не допускает любого варианта землепользования в каждом рынке. Если в результате в одну страту попадает слишком малое число ЗУ, что делает невозможным значимый анализ, некоторые варианты землепользования по данной географ терр можно объединить, например, одну страту между всеми вариантами применительно использ ЗУ.

Зона	Зонирование
Рыночная зона 01	Жилой фонд: дом на одну семью Жилой фонд: дом на 2-4 семьи Коммерческая недвижимость Промышленная нед-ть
Рыночная зона 02	Жилой фонд: дом на одну семью Жилой фонд: многоквартир. дома Коммерческая недвижимость
Рыночная зона 03	Жилой фонд: дом на одну семью Жилой фонд: дом на 2-4 семьи Жилой фонд: многоквартир. дома Коммерческая нед-ть Промышленная нед-ть
Рыночная зона 04	Жилой фонд: дом на 2-4 семьи Жилой фонд: многоквартир. дома Коммерческая нед-ть Жилые автотранспорт

14 Норм.-правовой основой существующей методики кад. оценки земель явл. Постановление Правительства РТ от 25.08.99 №945 "О гос. кад. оценке земель" и Постановление Правительства РТ от 08.04.00 №316 "Об утверждении Правил гос. кад. оценки земель". Правила утвержденные вышеуказанным постановлением, определяют проведение гос. кад. оценки (ГКО) земель всех категорий на терр. РТ для целей налогообложения и иных целей, установленных законодательством.

ГКО земель проводится Гос. комитетом РТ по земельной политике, его терр.-ми органами, а также находящимися в их ведении предприятиями и орг.-ми. К указанным работам могут привлекаться иные лица, имеющие лицензию на осущ. оценочной деят.-ти.

ГКО земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду ф.-го использования. Правила ГКО земель регламентируют проведение оценочных работ для тех или иных категорий земельного фонда. Для категорий (подкатегорий) земель вовлеченных в рыночный оборот (земли поселений, сельскохозяйственного, лесного и водного назначения) ГКО осуществляется посредством статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах нед.-ти, а также иных методов массовой оценки нед.-ти.

В основе оценки ед. участка и земель лесного фонда лежит метод капитализации расчетного ренто дохода или иного дохода, необходимого для воспроиз.-ва и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

В процессе ГКО земель проводится оценочное зонирование - деление терр. на оценочные зоны, включающие однородные по целевому назначению и виду ф.-го использования зу с выявленными значениями кад. стоимости.

Методики гос. кад. оценки земель явились

нормативными документами, обязательными к применению при проведении гос кад оценки земли и опред показателя кад стоимости з/у. Часть методик (методика оценки с/х угодий, методика оценки земель лесного фонда) опред показател проведение кад оценки земли по трехуровневой модели: первый уровень - оценка терр всей страны с дифф-ей средних показателей по субъектам РФ; второй уровень - оценка терр в субъекте РФ с дифф-ей показателей кад ст-ти по районам и оценочным зонам; третий уровень - оценка терр районов или оценочных зон с дифф-ей показателей кад ст-ти по хоз-ам или отдельным участкам.

⑤ Методика гос. кад оценки с/х угодий на уровне субъектов РФ

Методика предназначена для опред кад ст-ти с/х угодий в среднем по терр субъектов РФ. Оценка гос кад оценки с/х угодий на уровне субъектов РФ основывается на опред продуктивности и затрат на прод-во с/х культур.

Кад оценка земель с/х назначения представляет собой совокупность административных и технических мероприятий, направленных на опред ст-ти зу в границах административ-терр образов. Качество с/х угодий опред интегральным значением кач-в зу по плодородию почв и агроэкологическим св-м. Используемый в Методике дифф-ый ренталь доход или доп. (сверхнормативный) доходы, образующиеся на земле в зависимости от качества и местоположения. На основе капитализированного рентного дохода опред кад ст-ть земель с/х назначения. С/х угодья оцениваются по их качеству и местоположению как прод-ый ресурс независимо от отрасли видового использования под пашню или кормовые угодья.

Код оценка с/х угодий проводится в 2 этапа. На первом этапе будут межрегиональные оценка земель на уровне субъектов РФ, на втором этапе - оценка с/х угодий в субъектах РФ по административным районам, земледельческим и земледельческим.

Первый этап оценки земель проводится с целью опред средней стоимости 1 га различных с/х угодий субъектов РФ и разработки будущих нормативов для оценки земель внутри субъекта РТ. При проведении кад оценки с/х угодий на уровне субъектов РФ определяются в расчете на 1 га с/х угодий:

- оценочная продуктивность (валовая продукция в рублях и в кормовых единицах);
- оценочные затраты;
- цена произ-ва валовой продукции;
- расчетный ценовой доход;
- кад стоимость.

Первые два вышеуказанных показателя (оценочная продуктивность и затраты) служат базовыми нормативами для оценки с/х угодий внутри субъекта РФ.

Средние оценочные затраты на произ-во с/х культур используются для расчетов цены произ-ва валовой продукции, которая в свою очередь служит для расчета диф-го расчетного дохода, опред как разность продуктивности и цены произ-ва.

Сумма диф расчета дохода и обобщенного расчетных доходов, опред в результате от валовой продукции с 1 га сельхоз угодий в среднем по России, наз расчетным ценовым доходом. Произведение расчетных ценового дохода на срок капитализации 33 года представляет собой кад ст-ть с/х угодий, т.е. то в среднем для каждого субъекта РФ. Величина абсолютного ценового дохода принимается равной опред величине на 1 га

Методика гос кад оценки земель лесного фонда РТ

Гос лесной кадастр содержит сведения об экон, экол и иных комп-ах и кач-ах лесного фонда. Данные гос лесного кадастра исполь при гос упр-ии лесным хоз, орг-ии его ведении, переводе лесных земель в нелесные земли в черте, не связанных с ведением лесного хоз и польз-ии лесным фондом, и (или) изъятии земель лесного фонда, опред размеров платежей за польз лесным фондом, оценке хоз деят-ти лесопользователей и мн, вопр ведение лесного хоз-ва. Ведение гос лесного кад вопр фед-ый орган упр-ия лесным хоз-ом и его терр органа. Перечень показателей гос лесного кад и методика экон оценки лесов опред фед органом упр-ия лесным хоз-ом

Методика гос кад оценки земель лесного фонда предусматривает опред кад ст-ти земель лесного фонда и предусматривает 4 уровня оценки терр лесного фонда:

- в среднем по зонам и подзонам РТ,
- в среднем по лесхозам,
- по участкам земель лесного фонда, в границах лесхозов.

Основой для опред кад ст-ти земель лесного фонда явл рассчитанный ренентный доход, получаемый в результате их использ

Расчетный ренентный доход опред суммированием годовой фикс-ю и годовой абсолютно-ю ренту доходов. Фикс ренентный доход опред делением разности между ожидаемой продуктивностью в денежном выражении и ценой прод-ва древесины на число лет среднего возвратного оборота рубки. Абсолютный ренентный доход устанавливается равным кад ст-ти 1 га худших с/о угодий РТ. Размер годовой ренентной дохода исчисляется

по ставке капитализации равной 0,02.

Продуктивность в денежном выражении опред как произ-ие средневзвешенной цены леса на корню и запаса древесины на 1 га спелых насаждений основной лесообразующей породы в оценочной зоне. Цена леса на корню опред по фактически сложившимся ценам за лес.

Кад ст-ть участков земель лесного фонда в границах лесодов опред как капитализированный потенциальный доход от их использ

Потенциальный доход от участков, предназначенных для заготовки древесины, рассчитывается как произ-ие лесной ренты и запаса древесины на данном участке леса.

Необход инф для опред кад ст-ти земель лесного фонда явл: оценочная продуктивность лесов в натуральном выражении; цена за продаваемый лес на корню; оценочные затраты, складывающиеся из фактических расходов лесодов на восстановление, выращивание, охрану, защиту лесов и управленческие расходы; цена произ-ва древесины, нормативный учетный цикл рентабельность произ-ва и равный 1,07; количество лет в средневзвешенном обороте рубки конк-т капитализации.

Методика гос кад оценки земель водного фонда РФ

Гос водный кадастр представляет собой свод данных о водных объектах, об их водных ресурсах, использ водных объектов, о водопользователях. Гос водный кадастр ведется в РФ по единой системе и основывается на данных гос учета вод. Гос водный кадастр включает поверхностных и подземных вод. Данное гос водного кадастра явл основой для принятия решений при осущ гос упр в области использ и охраны водных объектов.

Опред кад ст-ти зем в составе земель водного фонда осущ для земель, занятых, обособ-

ленными водными объектами, зу в составе земель водоохранных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водных сооружений и объектов.

В зав. от применяемых методических подходов к определению зу в составе земель водного фонда объединяются в следующие группы.

Первая группа включает в себя зу, занятые обособленными водными объектами, находящимися в обороте в соответствии с законодательством РТ. Их кад. стоимость равна их рыночной стоимости.

Кад. стоимость зу, отнесенных ко второй группе, определяется умножением удельного показателя кад. стоимости указанного зу на их площадь.

Вторая группа включает в себя зу занятые:
- обособленными водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте;
- сооружениями, предназначенными для защиты от наводнений и разрушения берегов водоохранных зон и береговых полос рек, водохранилищ (дамбами), гидротехническими сооружениями жилых районов, промышленных и с/х организаций.

Удельные показатели кад. стоимости зу устанавливаются в размере среднего значения удельных показателей кад. стоимости зу по муниципальному образованию в пределах территории района.

Третья группа включает зу в составе земель водоохранных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов, занятые:
- объектами водоснабжения,
- объектами рыбного и охотничьего хозяйства,
- гидротехническими сооружениями,
- водозаборными, портовыми и иными водохозяйственными сооружениями и объектами.

Удельные показ-ли вод-ти рассчитываемые исходя из среднеарифметического значения удельного показателя вод-ти для трещиноватых и иных отд. разностей. В случае, если уч. расположен в пределах прибрежной защитной полосы, удельные показ-ли рассчитываемые исходя из таких двух значений удельного показ-ля вод-ти для трещиноватых и иных отд. разностей.

Шестая группа вкл в себя уч в составе земель водоохранных зон водных объектов, а также земель, входящих для уч-ков полос отвода и зон ограничения водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохоз сооружений и объектов, занятые древесно-кустарниковой или иной растительностью.

Удельные показ-ли вод-ти уч рассчитываемые исходя из двух значений удельного показ-ля вод-ти по виду использ, несвязанные близкими по ар-му значению с оценочными уч.

Седьмая группа включает в себя уч в составе земель водоохранных зон водных объектов, а также земель, входящих для уч-ков полос отвода и зон ограничения водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохоз сооружений и объектов, предназначенные для водохозяйственных, оздоровительных и досуговых объединений.

Удельные показ-ли вод-ти уч рассчитываемые исходя из среднего для тех же административных значений удельного показ-ля вод-ти сад-ых, огород-ых и дачных объединений.

Шестая группа вкл в себя уч в составе земель водоохранных зон водных объектов, а также земель, входящих для уч-ков полос отвода и зон ограничения водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохоз сооружений и объектов, занятые объектами