

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/diplomnaya-rabota/235276>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Экономика

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОСНОВАНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	5
1.1 Сущность и модели системы оценки земельного участка.....	5
1.2 Порядок предоставления земельных участков на торгах.....	10
1.3 Правовое регулирование земельных торгов.....	15
1.4 Методические рекомендации по оценке земельного участка.....	17
2 АНАЛИЗ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОСНОВАНИЯ ЦЕНЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ПРИМЕРЕ ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным «АК БАРС- Горизонт».....	23
2.1 Характеристика стоимости земельного участка.....	23
2.2 Анализ экономического обоснования стоимости земельного участка при его продаже на торгах.....	27
2.3 Проблемы реализации земельного участка на торгах и пути их решения	32
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	43
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	46

ВВЕДЕНИЕ

По мере текущего развития рыночных отношений и законодательного права в России земля как недвижимость постепенно становится товаром, то есть объектом хозяйственного цикла, и как любой рыночный товар земля должна иметь определенную нормами спроса потребительскую и рыночную стоимость. Рынок земли с учетом существующих масштабов и в значительной степени неудовлетворенного спроса населения и юридических лиц имеет очень большие перспективы для дальнейшего развития и перехода на качественно новый уровень отношений его субъектов. Темпы его становления в значительной мере зависят от улучшения правовой базы и механизма земельных отношений.

Товаром являются земельные участки и отдельные права на них. Как товар земля обладает определенными качественными характеристиками, обусловленные природой и расположением на местности.

К особенностям земли как товара относятся: ее размеры и невосполнимость, как природного источника, долговечность, вероятность многофункционального использования, уникальность и неосуществимость перемещения, то есть является недвижимостью. Данные особенности являются основными факторами, формирующими стоимость любого земельного участка.

Реальная оценка стоимости земли содействует принятию результативных решений в области земельных отношений, как в частном секторе, так и в государственном. Исключительно это касается оценки земельных участков в целях налогообложения и продажи. В этих условиях специальное значение приобретает решение проблематики обнаружения и идентификации причин таких значительных расхождений между рыночной и кадастровой стоимостями и выработке рекомендаций по улучшению организации и методологии оценки кадастровой стоимости отдельных объектов недвижимости [7].

Покупка земельного участка является эффективным вложением средств с финансовой точки зрения, от того что в будущем он может быть использован для различных целей: строительства, ведения сельского хозяйства, отдыха и т. п. Особенно эффективным и дешевым методом приобретения земли является получение ее у государственного либо муниципального органа.

Впрочем, для этого претендентам фактически во всех случаях придется пройти процедуру участия в торгах, в ходе которых и будет определен единственный покупатель.

Порядок и правила проведения торгов закреплены на законодательном уровне, а именно в Земельном кодексе РФ. Именно в соответствии с положениями этих статей и осуществляется регулирование порядка проведения торгов по продаже земельных участков.

Что касается последующего заключения договора по результатам торгов, то это происходит в соответствии с нормами, установленными на местном законодательном уровне.

Цель настоящей дипломной работы: изучение экономического обоснования цены земельного участка при его продаже на торгах.

Для достижения поставленной цели в настоящей дипломной работе основными задачами будут являться:

- 1) Изучение теоретических основ оценки земельного участка;
- 2) Изучение процедуры проведения торгов;
- 3) Изучение правовых оснований реализации земельных участков через торги;
- 4) Проведение анализа экономического обоснования стоимости земельного участка;
- 5) Разработка решений проблем реализации земельных участков на торгах.

Объект исследования – организация ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентным «АК БАРС– Горизонт»

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБОСНОВАНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

В соответствии со статьей 7 ЗК РФ (состав земель в Российской Федерации) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории [2]:

- 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.

1.1 Сущность и модели системы оценки земельного участка

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 [3].

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.

В мировой оценочной практике выделяют два вида оценки стоимости земельных участков: массовую (для целей налогообложения или иных государственных целей) и единичных объектов земельной собственности (индивидуальную оценку).

Модели массовой оценки ориентированы на воспроизводство рынка одного или нескольких вариантов землепользования на обширной географической территории. Для выполнения массовой оценки во всех

субъектах Российской Федерации необходимы подготовленные специалисты, работающие по методике Государственной кадастровой оценки земель, унифицирующей процедуру оценки большого числа объектов собственности на конкретную дату в разрезе категорий земель.

Индивидуальная или оценка единичных объектов на конкретную дату осуществляется в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», как правило, небольшим количеством персонала, решение принимается одним специалистом. Качество выполненной работы определяется путем сопоставления с реальными продажами аналогичных объектов. Оба вида оценки представляют собой систематизированные методы расчета стоимости на основе анализа рынка, принципиальная разница заключается в масштабе проведения и контроле качества выполненной оценки. 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 [3]:

- принцип полезности;
- принцип ожидания;
- принцип предложения и спроса;
- принцип замещения;
- принцип остаточной продуктивности;
- принцип зависимости или местоположения;
- принцип наиболее эффективного использования.

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.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001;
3. Федеральный закон от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 21.11.2011 г. № 325-ФЗ «Об организованных торгах»;
5. Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
6. «Федеральный Закон от 29 июля 2598г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,
7. Веденин, Н.Н. Земельное право / Н.Н. Веденин. - М.: Юриспруденция; Издание 4-е, перераб. и доп., 2017г. - 192 с;
8. Документы для оформления и защиты прав на земельные участ-ки. - М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2018г. - 128 с.;
9. Земельное право России / ред. В.В. Петров. - М.: Сто-главъ, 2017г. - 300 с.
10. Краснова, И.О. Земельное право. Элементарный курс / И.О. Краснова. - М.: Юристъ; Издание 2-е, перераб. и доп., 2017г. - 270 с.;
11. Оглоблина, О. М. Документы для оформления и защиты прав на земельные участки / О.М. Оглоблина, М.Ю. Тихомиров. - М.: Изда-ние Тихомирова М. Ю., 2017г. - 128 с.,
12. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, под-ходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Россий-ской

Федерации №297 от 20.05.2015г,

13. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №297 от 20.05.2015г,

14. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №297 от 20.05.2015г,

15. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от №611 от 25.09.2014г.

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/gotovye-raboty/diplomnaya-rabota/235276>