Содержание

Введение 2

1 Нормативно-правовое регулирование рынка земли 5

2 Теоретическое обоснование рынка земельных участков 14

2.1 Общая характеристика рынка земельных участков и его особенность 14

2.2 Факторы спроса и предложения на рынке земли 19

2.3 Виды использования земельных участков в целях коммерческого назначения 23

3 Анализ рынка земельных участков для коммерческого использования г.Уфы 32

3.1 Состояние рынка земельных участков г.Уфы 32

3.2 Ретроспективный анализ рынка земельных участков и основных ценообразующих факторов 35

3.3 Анализ данных о ценах сделок и предложений на рынке земельных участков 40

Выводы и предложения 47

4 Список литературы 51

Приложение А - Таблица Категории земель с определениями и основными характеристиками 53

Приложение Б - Рисунок Виды разрешённого использования земельных участков с примерами 55

Введение

В настоящее время в Российской Федерации формируется новая экономическая среда, многие элементы которой находятся в стадии становления и изучения. К ним относится и рынок земли. Долгое время земля является одним из важнейших товаров, удовлетворяющих разнообразные личные потребности людей и одновременно капиталом в вещной форме, приносящим доход.

Рынок земли — сфера товарного оборота земельных угодий, которые можно использовать либо для земледелия, либо для строительства зданий, сооружений, объектов инфраструктуры. Следует иметь в виду, что под земельным рынком понимается оборот земли, включающий как непосредственную ее куплю-продажу, так и иные сделки с землей (аренда земельных участков).

Земельный рынок - это часть системы земельных отношений, регуляторами которой являются право собственности (владение, пользование, распоряжение), возможность передачи этого права (аренда, продажа, залог и так далее), конкуренция (свободный выбор участка), денежная оценка и свободно складывающие цены на землю.

Дело в том, что именно земля является одним из главных звеньев всей системы рыночных отношений. Вложения в нее обычно представляют собой инвестирование с целью получения прибыли. К тому же, земля – основа национального богатства страны, имеющая по числу собственников массовый, всенародный характер.

Земельный участок — часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в государственном кадастре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование. Согласно Земельному кодексу России, границы участка должны быть определены в соответствии с федеральными законами. На рынке земельных участков с одной стороны, выступают собственники земельных

ресурсов, с другой – люди, владеющие деньгами и желающие свои деньги и свой труд вложить в использование земельных угодий и стать предпринимателями. Собственники земли предлагают свои земли в аренду, тем самым формируют предложение на землю.

Земли для коммерческого использования составляют самостоятельную категорию земель Российской Федерации, являются национальным богатством страны. Приоритетное значение земель коммерческого использования обусловлено их социально-экономической значимостью. Важнейшим показателем, которой является создание новых рабочих мест, повышение уровня занятости населения, развитие экономики.

Т.к. рынок земельных участков под коммерческое использование является развивающимся, по этой причине отсутствует четкое ценовое зонирование между объектами недвижимости с сопоставимыми по доходу видами деятельности, следовательно, данная тема выпускной квалификационной работы является актуальной.

Цель данной выпускной квалификационной работы заключается в исследовании рынка земельных участков для коммерческого использования.

Для достижения намеченной цели были поставлены следующие задачи:

- Рассмотреть нормативно-правовое регулирование рынка земли;

- Изучить теоретические основы рынка земельных участков;

- Проанализировать рынок земельных участков для коммерческого использования г.Уфы.

Предметом исследования выступает рынок земельных участков для коммерческого использования г. Уфы.

Объектом исследования в данной работе является спрос и предложение на рынке земельных участков.

При написании выпускной квалификационной работы использовалась научная, учебно-методическая литература, а так же статистический материал Росстата по РБ и интернет ресурс.

Выпускная квалификационная работа состоит из введения, основной части, выводов и предложений.

Во введении сформулирована главная цель и в соответствии с ней задачи данной работы, определена актуальность темы.

В основной части будет рассмотрена юридическая сторона регулирования рынка земли; рассмотрим факторы спроса и предложения на рынке земли и виды использования земельных участков в целях коммерческого назначения; проведем ретроспективный анализ рынка земельных участков и основных ценообразующих факторов.

Выводы и предложения содержат основные заключения по исследуемым вопросам.

1 Нормативно-правовое регулирование рынка земли

В нормативно-правовом регулировании рынка земли основным источником выделяется Конституция РФ. К законодательным актам конституционного уровня относятся Конституция РФ и федеральные конституционные законы, изданные в связи с принятием в Российскую Федерацию нового субъекта (ч. 2 ст. 65 Конституции РФ), а также в соответствии с ч. 1 ст. 76 по предмету ведения и другим вопросам, предусмотренным Конституцией РФ.

Федеральный конституционный закон от 21.07.94 № 1-ФКЗ «О Конституционном Суде Российской Федерации» и другие нормативно-правовые акты обеспечивают механизм действия законодательства конституционного уровня.

Многие из содержащихся в Конституции РФ общих норм имеют земельно-правовую направленность. Так, конституционные нормы устанавливают, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (п. 1 ст. 9 Конституции РФ). Примечательно, что ни о каком другом природном объекте ни в одном законодательном акте не говорится ничего подобного.

Таким образом, Конституция РФ ставит землю в особое положение по сравнению с другими объектами правового регулирования, отмечая ее уникальность и неповторимость.

Согласно п. 1 и 2 ст. 9 Конституции РФ земли могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности, которые признаются и защищаются равным образом. В п. 1 и 2 ст. 35 сказано, что право частной собственности охраняется законом. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю. Владение, пользование и распоряжение землей и другими

природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не приносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона (ст. 36).

Конституция РФ предусматривает регулирование земельных отношений на основе приоритета публично-правовых норм земельного законодательства. Это означает, что право частной собственности на землю не может быть абсолютным правом. Права частных земельных собственников могут и должны быть ограничены в интересах общества.

Немаловажное значение для земельного права имеют конституционные нормы, регулирующие экологические отношения. Так, в соответствии с Конституцией РФ каждый имеет право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о ее состоянии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическим правонарушением (ст. 42), а также обязан охранять природу и окружающую среду, бережно относиться к природным богатствам (ст. 58). В п. «д» ст. 71 Конституции РФ установлено, что в ведении Российской Федерации находятся федеральная государственная собственность и управление ею (в том числе и федеральная земельная собственность). К совместному ведению Российской Федерации и ее субъектов относятся: разграничение государственной собственности (п. «г» ст. 72); природопользование; охрана окружающей среды и обеспечение экологической безопасности; особо охраняемые природные территории, охрана памятников истории и культуры (п. «д» ст. 72), а также земельное, водное, лесное законодательство, законодательство о недрах, об охране окружающей среды (п. «к» ст. 72).

В соответствии с Конституцией РФ общепризнанными принципами и нормами международного права и международными договорами с Российской Федерацией она осуществляет свои суверенные права и юрисдикцию на своем континентальном шельфе (Федеральный закон от 30.11.95 № 187-ФЗ «О

континентальном шельфе Российской Федерации») и в исключительной экономической зоне (Федеральный закон от 17.12.98 № 191-ФЗ «Об исключительной экономической зоне Российской Федерации» (в ред. от 30.06.03)).

Третьим уровнем источников земельного права являются федеральные конституционные законы, которые принимаются по вопросам, предусмотренным Конституцией РФ (ст. 65, 66, 68, 70, 84, 114, 118, 128 и 135).

Важное значение для земельного права имеют конституционные нормы, гарантирующие государственную защиту прав и свобод гражданина путем признания, соблюдения и защиты. В частности, ст. 45 Конституции РФ гласит, что каждый гражданин вправе защищать свои права всеми способами, не запрещенными законом. Одним из таких способов является право обращения в суд или арбитражный суд.

Статья 120 Конституции РФ — важная гарантия правильного рассмотрения любого земельного спора, устанавливающая независимость судей и подчинение их только закону, а в случае несоответствия акта государственного или иного органа закону — принятие решения в соответствии с законом.

Законодательная форма как источник земельного права в настоящее время значительно расширена. В соответствии со ст. 5, 76 Конституции РФ законодательные акты теперь принимаются не только на федеральном и республиканском уровне, но и на уровне субъектов РФ.

Они осуществляют собственное правовое регулирование, включая принятие закона и иных нормативно-правовых актов.

В Земельном кодексе РФ представлены основные принципы и состав земельного законодательства, описаны отношения, регулируемые этим законодательством, охарактеризованы объекты и субъекты земельных отношений, ранжированы полномочия субъектов права на разных уровнях государственного управления. Здесь вводится категорирование земель по целевому назначению,

определяется порядок отнесения земель к той или иной категории, оговаривается система мер по охране земли.

Кодексом устанавливаются правила и порядок передачи земель гражданам и юридическим лицам в собственность и в аренду, а юридическим лицам — и в постоянное пользование (без права распоряжения).

Оговариваются условия предоставления участков под строительство, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства и огородничества, для дачного строительства и иных, не запрещенных законом целей.

Анализ нормативных актов Президента РФ дает основание утверждать, что они изданы по самым разнообразным проблемам правового регулирования земельных отношений в период проведения земельной реформы в России, начиная с Указа Президента РФ от 27.10.93 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России».

ЗК РФ 2001 г. состоит из 18 глав и 103 статей. Работа над новым ЗК РФ продолжалась около десяти лет.

Постановления и распоряжения Правительства РФ также относятся к федеральному уровню.

Источниками земельного права являются также подзаконные нормативно-правовые акты исполнительных органов государственной власти, изданные в пределах их компетенции и во исполнение Законов и указов Президента РФ.

Специфика этого уровня заключается в том, что подзаконные нормативно-правовые акты издаются в пределах своей компетенции государственными органами, выполняющими исполнительно-распорядительные функции; данные акты не должны противоречить федеральным законам, нормативным указам Президента РФ, которые в свою очередь не должны противоречить конституционным законам.

Постановления Правительства РФ касаются самых разнообразных сторон правового регулирования земельных отношений и потому занимают самое важное место среди подзаконных нормативных правовых актов.

Это постановление Правительства РФ от 05.02.93 № 100 «О государственной программе мониторинга земель Российской Федерации на 1993—1995 годы», постановление Правительства РФ от 05.08.92 № 555 «Об утверждении Положения о порядке консервации деградированных сельскохозяйственных угодий и земель, загрязненных токсичными промышленными отходами и радиоактивными веществами», распоряжение Правительства РФ от 10.08.92 № 1453-р «Об отмене администрацией Московской области решений районных, городских, поселковых и сельских администраций об изъятии земель государственного лесного фонда и передаче лесов на территория лесопаркового пояса г. Москвы другим пользователям», постановление Правительства РФ от 28.01.93 № 77 «Об утверждении Положения о порядке возмещения убытков собственникам, землевладельцам, землепользователям, арендаторам и потерь сельскохозяйственного производства» (в ред. от 15.05.99)4; постановление Правительства РФ от 19.11.02 № 833 «О государственном земельном контроле» и утвержденное им Положение; постановление Правительства РФ от 28.11.02 № 846 «Об утверждении Положения об осуществлении государственного мониторинга земель».

Акты министерств и иных государственных органов федеральной исполнительной власти. В межотраслевом и отраслевом масштабах источниками земельного права служат нормативные акты государственных комитетов, министерств и служб РФ — нормативные приказы, инструкции и др.

По общему правилу, эти акты обязательны только для учреждений и должностных лиц данного ведомства. Однако в тех случаях, когда данное ведомство в силу закона или постановления Правительства РФ получило право на издание обязательного акта, а также если этот ведомственный акт был утвержден постановлением Правительства РФ, он получает общеобязательную силу.

Нормативно-правовые акты субъектов РФ. В республиках, входящих в состав Российской Федерации, роль источников земельного права выполняют конституции республик, а также нормативные постановления по

вопросам использования и охраны отдельных природных ресурсов, нормативные указы президентов республик (там, где они выбраны), а также нормативные постановления и распоряжения правительств республик. Поэтому в некоторых из них приняты земельные кодексы (Карелия, Коми и др.), а в некоторых они находятся в стадии разработки.

В субъектах РФ общее управление использованием и охраной земель осуществляют соответствующие органы государственной власти субъектов. В других субъектах РФ (в областях, автономных областях и округах) источниками земельного права помимо законодательных актов выступают уставы субъектов РФ и издаваемые органами исполнительной власти нормативно-правовые акты, а также решения представительных органов субъектов, постановления и распоряжения глав администраций.

Согласно ст. 72 и 76 Конституции РФ земельное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов РФ. По предметам ведения издаются федеральные законы, в соответствии с которыми принимаются нормативно-правовые акты субъектов РФ. Но Конституция РФ не содержит положения, которое бы разрешало нарушать эту очередность.

В соответствии с п. «в» ст. 71 Конституции РФ вопросы создания единого рынка земли отнесены исключительно к ведению Российской Федерации.

В совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов находятся вопросы разграничения государственной собственности на землю и другие природные ресурсы, а также природно-ресурсовое законодательство, законодательство об охране окружающей среды и др.

В соответствии со ст. 73 Конституции РФ вне пределов ведения Российской Федерации и ее полномочий по предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов РФ субъекты РФ обладают всей полнотой государственной власти.

В соответствии со ст. 12 Конституции РФ в Российской Федерации признается и гарантируется местное самоуправление, которое является самостоятельным в пределах своих полномочий. Органы самоуправления не входят в систему органов государственной власти.

Местное самоуправление в Российской Федерации обеспечивает самостоятельное решение вопросов местного самоуправления, владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью.

В результате правоприменительной практики издаются руководящие постановления Пленума Верховного Суда РФ и решения Высшего Арбитражного Суда РФ.

Данные виды нормативных актов специфичны тем, что они имеют обязательную силу для судов указанных систем при разрешении ими конкретных дел. В правовом же регулировании они не могут быть использованы в качестве непосредственных регуляторов общественных отношений.

Однако любой субъект правоотношений, чей спор или чье дело рассматривается в судах судебной или арбитражной системы, неизбежно попадает под действие указанных актов.

Так, утвержденная государственным арбитражем методика исчисления убытков, полученных в результате нарушения договорных обязательств, применяется арбитражными судами и при рассмотрении дел о причинении вреда земельным угодьям вследствие незаконного решения органов управления.

Руководящие постановления пленумов Верховного Суда РФ и решения Высшего Арбитражного Суда РФ:

а) устраняют пробел правовых норм в сфере земельного законодательства, применяя при разрешении конкретных дел аналогию закона или аналогию права; затем, на основании обобщения данных дел, выносятся обобщающие, «выстраданные» судебной практикой новые нормативные правила;

б) в дальнейшем становятся базой для совершенствования действующего земельного законодательства, поскольку судебные системы в лице своих

верховных органов обладают по Конституции РФ правом законодательной инициативы, опыт (прецедент) судебной и арбитражной практики становится основой вновь принятых нормативно-правовых актов.

Определенную вспомогательную роль по совершенствованию правоприменительной деятельности играют стандарты. Так, ГОСТ 17.5.1.01—78 «Охрана природы. Рекультивация земель» регламентирует основные положения, определенные ЗК РФ для землепользователей в качестве обязанности по восстановлению нарушенных земель.

Эти стандарты обеспечивают «расшифровку» содержания закона, предостерегая от возможных ошибок в правоприменительной практике. Так, раскрытие п. 17 ГОСТа 266.40—85 «Земли. Термины и определения» понятия рационального использования земель позволяет правильно применять положение ЗК РФ об обязанностях рационального использования земель собственниками, землевладельцами, арендаторами и землепользователями.

Таким образом в нормативно-правовом регулировании рынка земли различают несколько уровней:

- Конституция РФ и федеральные конституционные законы;
- федеральные законы;
- указы Президента РФ;
- акты Правительства РФ;
- акты министерств и иных государственных органов федеральной исполнительной власти;
- международно-правовые договоры;
- нормативно-правовые акты субъектов РФ; нормативно-правовые акты органов местного самоуправления.

Данная система наделена механизмом устранения противоречий, возникающих в ней, через Конституционный Суд РФ, органы прокуратуры РФ, Верховный Суд РФ и Высший Арбитражный Суд РФ, которые своими решениями

признают незаконными и недействительными нормативно-правовые акты, принятые с нарушением правил иерархической системы.

Система нормативно-правовых актов, являющихся источниками права, представляет по существу систему законодательства и постоянно совершенствуется в связи с реализацией земельной и других реформ.

2. Теоретическое обоснование рынка земельных участков

2.1 Общая характеристика рынка земельных участков и его особенность

Земельный участок — часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном кадастре недвижимости и документах государственной регистрации прав на землю.

Рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства. Земля - важнейший ресурс, занимающий исключительное место в жизни и деятельности любого общества. Рынок земли обладает целым рядом специфических особенностей :

Во-первых, земля является бесплатным даром природы, что позволяет говорить об иррациональном характере ее стоимости. Тем не менее, земля является объектом купли-продажи; с ней связаны земельные арендные отношения.

Во-вторых, в зависимости от тех или иных природно-климатических условий, а также местонахождения участков земли, последние подразделяются на лучшие, средние и худшие. В основе такого деления лежит естественное плодородие почвы, от которого зависит продуктивность земли. Но она может быть улучшена в результате дополнительных вложений в нее труда и капитала. Это улучшенное плодородие почвы называется экономическим. Повышение экономического плодородия почвы практически возможно на любых участках. Однако оно имеет определенные границы, связанные с известным законом убывающего плодородия почвы, когда при сложившейся технологии обработки земли каждая последующая единица затрат обеспечивает все меньшую и меньшую отдачу.

В-третьих, в следствие фиксированности площади земельных угодий природой, предложение земли характеризуется в общественном масштабе совершенной неэластичностью, хотя для конкретного пользователя землей дело обстоит иначе: предложение земли обладает определенной эластичностью, поскольку пользователь имеет возможность увеличить имеющуюся у него земельную площадь за счет конкурентов. Ограниченность предложения земельных ресурсов усиливается закрепленностью земли в частную собственность. В условиях рынка земельные собственники весьма неохотно идут на продажу своих земельных участков, отдавая предпочтение сдаче земли в виде аренды, они получают право получения стабильного дохода, именно поэтому каждый определенный момент продается лишь незначительная часть земельного фонда, в этом заключается принципиальная особенность рынка земли.

Земельный рынок формирует условия, стимулирующие эффективное использование земли и вынуждает отдельных субъектов отказаться от части земли или от всего участка, если он не функционирует эффективно.

Однако рынок земли далек от совершенства и не является гарантом стабильности. Восполнение недостатков рынка - важнейшая задача государства. Государство обязано в первую очередь создать условия защиты прав собственности на землю, соблюдения субъектами своих договорных обязательств, целенаправленного и разумного использования земельного фонда страны, при этом политика государства должна базироваться на сочетании интересов всех хозяйствующих субъектов аграрного сектора. Любая государственная система управления должна базироваться на земельном кадастре - это официально составленный, систематизированный свод сведений, касающийся земельного фонда страны. Очевидно, что вне наличия у государства банка данных о земле невозможно разрешение проблем аграрного сектора.

Под рынком земли следует понимать не только куплю-продажу земли, но и предоставление ее в аренду, а также весь рынок сельскохозяйственной продукции, на котором реализуются в той или иной форме отношения собственности на землю.

Земельный рынок – это одна из самых прибыльных статей доходов бюджета многих государств. В этот нелегкий для нашей страны период, когда в государстве растут внутренние и внешние задолженности, спад производства, увеличение безработицы и ухудшение уровня жизни населения, развитие рынка земли могло бы стать дополнительным источником бюджетных поступлений.

Оценщики рассматривают стоимость в контексте рынков недвижимости, поэтому исследование рынка является важной частью процедуры оценки. Рынки недвижимости отличаются от рынков других товаров и услуг экономическими характеристиками и поведением покупателей и продавцов, а также характеристиками находящихся в обороте товаров. Рынки недвижимости подразделяются на сегменты исходя из различий между типами недвижимости и их привлекательности для различных участников рынка.

В процессе определения стоимости земли (в частности, рыночной стоимости) знание оценщиком земельного рынка позволяет ему выработать критерии для изучения, отбора и интерпретации сопоставимости других земельных участков. Чтобы определить рыночную стоимость, оценщику необходимо идентифицировать и проанализировать земельный рынок или рынок недвижимости в целом, оказывающие влияние на стоимость оцениваемого земельного участка.

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения. На рисунке 1 представим основные группы субъектов рынка земли.

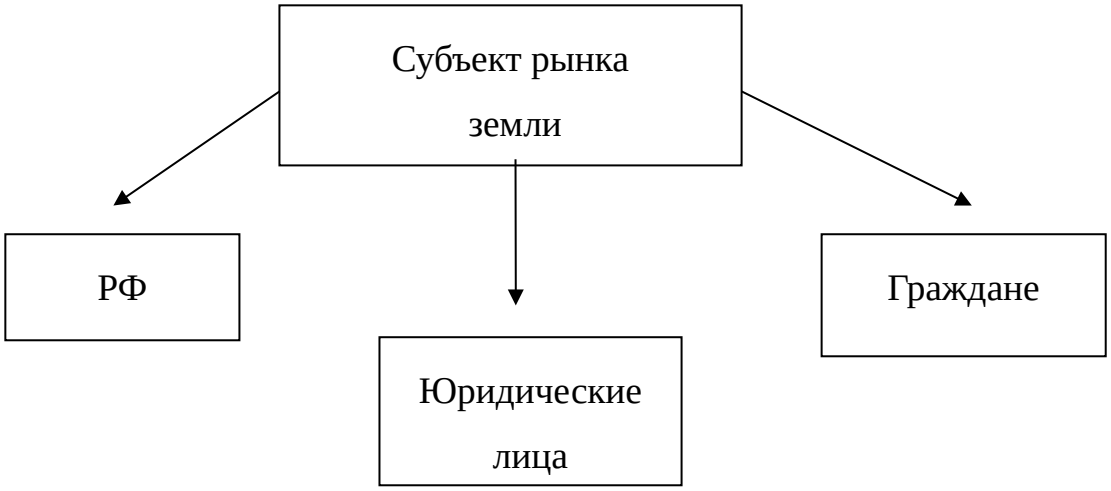


Рисунок 1 - Основные групы субъектов рынка земли.

Российская Федерация (Президент, Государственная дума. Совет Федерации) и субъекты РФ в лице органов государственной власти; города, районы, населенные пункты в лице органов местного самоуправления.

Юридические лица — коммерческие и другие организации, в том числе иностранные.

Граждане и их объединения, семьи, народы и, в определенных случаях, иностранные граждане.

Учет специфики рынка недвижимости позволяет более обоснованно оценить текущее влияние основных ценообразующих факторов на величину стоимости по аналогам и оцениваемому объекту в рамках сравнительного подхода. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности земли как объекта для инвестирования (если оценка заказывается потенциальным инвестором) требует обязательного прогнозирования тенденций развития рынка недвижимости. Знание оценщиком конкретного сегмента земельного рынка позволяет ему выработать

критерии для изучения, отбора и интерпретации сопоставимости других объектов недвижимости.

При оценке стоимости земельных участков необходимо учитывать следующие особенности земельного рынка:

- объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, поскольку каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и физические характеристики, кроме того, ценность участка в значительной мере зависит от внешнего окружения;
- предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара. Спрос менее эластичен, чем на других рынках, и во многом зависит от местоположения участка.
- предложение и спрос, как правило, не сбалансированы, и возможности приведения их в равновесие посредством цен ограничены;
- на рынке земли в качестве товара выступают права на объекты. Сами земельные участки имеют фиксированное положение. Сделки с земельными участками затрагивают много юридических формальностей и требуют документального оформления и государственной регистрации. Поэтому операции на рынке земли связаны со значительными издержками на проверку прав собственности и регистрацию;
- информация на рынке земельных участков не столь открыта, как на рынках ценных бумаг или потребительских товаров, поскольку сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов;
- сделки с земельными участками требуют сравнительно крупных инвестиций, поэтому развитие рынка земельных участков сильно зависит от возможностей заемного финансирования, в частности от стоимости привлечения кредитов на освоение земли;

- рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий. Эффективное местное управление повышает инвестиционную привлекательность территорий и активно используется в некоторых городах, для внесения земельных участков в качестве инвестиционной составляющей во многие проекты;
- для российского рынка земли характерна относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи по сравнению с развитыми странами. Это объясняется процессом становления земельного законодательства и, прежде всего, разделением государственной собственности на землю, созданием Государственного земельного кадастра, неразвитостью многих сегментов рынка (например, сельскохозяйственных угодий), что сдерживает развитие рынка и не позволяет реализовать основной рыночный принцип — эффективное управление собственностью.

Рыночная стоимость земельных участков складывается в процессе взаимодействия спроса и предложения. Взаимодействие спроса и предложения выражает взаимозависимость между растущей потребностью в земельных участках в процессе социально-экономического развития общества и природной ограниченностью их предложения.

2.2 Факторы спроса и предложения на рынке земли

Основными факторами, регулирующими рынок любых товаров и услуг, является спрос и предложение, в результате взаимодействия которых создаётся рынок продавцов или рынок покупателей.

Спрос – количество земельных участков

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов. На рисунке 2 представим факторы влияющие на спрос и предложения на рынке земли.

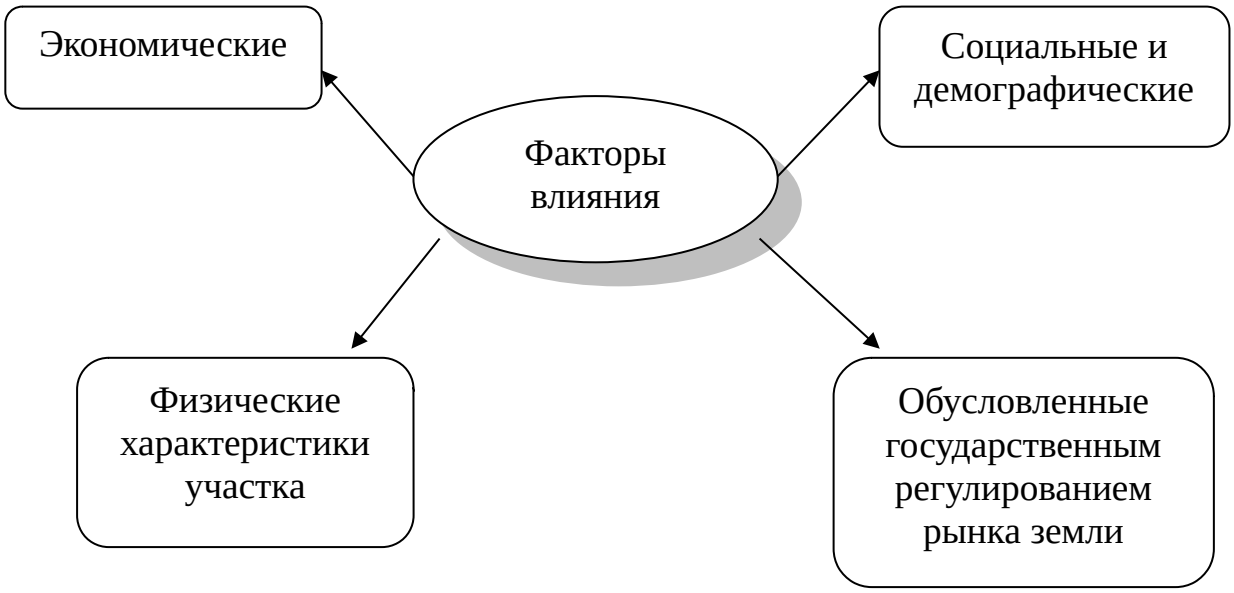


Рисунок 2 - Факторы влияния на спрос и предложение на рынке земли.

Экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе.

Социальные и демографические факторы (численность и плотность населения и др.)

Факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли (правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне)

Факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения).

Рост спроса вызывает усиление активности на рынке. Объединительным условием роста является расширение экономических возможностей потенциальных потребителей, рост их доходов, который приводит к усилению активности на рынке земли. Аналогично снижению платежеспособности спроса введет к депрессии на рынке. Важным фактором роста спроса на рынке земли

является рост численности населения, но сам по себе рост численности населения не вызывает активности на рынке недвижимости. Необходимо увеличение платежеспособности населения.

Предложение – это количество земельных участков выставляемых на рынок по определённым ценам.

Цена – количество денег уплаченных за единицу земельной площади в осуществленных сделках.

Цена на землю, как и на любой товар определяется спросом и предложением. По мере понижения цены на рынке увеличивается спрос на земельные участки, а с ростом цен – снижается.

Состояние спроса и предложения в зависимости от изменения рыночных условий определяется понятием эластичности. Эластичность спроса показывает на сколько процентов изменится спрос при увеличении цен на земельные участки на один процент. Эластичность предложения показывает как увеличится предложение, если цены на земельные участки увеличатся на один процент.

Характерной особенностью земли как товара является абсолютная не эластичность её предложения. Количество предлагаемой на рынке земли ограничено самой природой.

Любой землевладелец заинтересованный в максимизации своих доходов, будет представлять землю бизнесу за любую плату, так как в противном случае он лишится ренты вообще. Поэтому цена земли полностью формируется спросом, то есть уровнем цен продуктов, производимых на земле. Например, если цены на зерно, картофель и т.д. сильно упадут, то и производный от них спрос на землю, на которой они выращиваются, также резко сократится, и цена на землю соответственно понизится.

Из неэластичности предложения земли на рынке ещё Давид Рикардо сделал весьма важные и не всеми ещё до сих пор осознаваемые выводы.

Во-первых, расхожие мнение, что цена зерна высока по тому, что высока рента землевладельцев, ошибочно. Не по тому цена хлеба высока, что высокая

цена земли, а наоборот, цена земли потому большая, что высокие цены на зерно, выращиваемое на ней.

Во-вторых, налоги на доходы землевладельцев не влияют на цены продовольствия, а просто уменьшают их ренту.

В-третьих, стоимость земли полностью определяется стоимостью выращиваемой на ней продукции, а не наоборот, как это кажется внешне.

Количественный анализ рынка земли основан на основе на расчёте ёмкости рынка. При анализе рынка земли определяется коэффициент ёмкости рынка и коэффициент проникновения на рынок.

Коэффициент ёмкости рынка земли позволяет определить сколько единиц земельных участков будет продано или сдано в аренду на региональном рынке недвижимости. Этот коэффициент определяется отдельно для земельных участков подлежащих продаж и для земельных участков, подлежащих сдаче в аренду.

Коэффициент ёмкости рынка определяется по формуле:

$$\text{Коэффициент ёмкости рынка} = \frac{\text{Количество проданных земельных участков за год}}{\text{Общие количество продаваемых земельных участков}}$$

Низкий коэффициент ёмкости рынка указывает либо на излишек участков земли, существующей на рынке земли, либо на недостаточный платежеспособный спрос населения. Чем ниже среднерыночный коэффициент ёмкости рынка, тем ниже экономическая активность на данном рынке.

Высокий коэффициент ёмкости рынка свидетельствует о высоком спросе на земельные участки, об увеличении цен на них, об экономическом росте в данном регионе.

Коэффициент проникновения на рынок характеризует уровень сдачи земельных участков в аренду и определяется по формуле:

$$\text{Коэффициент проникновения на рынок} = \frac{\text{Количество земельных участков сданных в аренду за год}}{\text{Общие количество конкурирующих}}$$

Увеличение коэффициента проникновения на рынок характеризует прежде всего, степень рыночной привлекательности сдаваемого в аренду земельного участка.

Соотношение спроса и предложения определяет текущий уровень цен на земельные участки. На земельном рынке возможны три ситуации. Если спрос равен предложению, то цены близки к общественно-нормальному уровню. Когда спрос превышает предложение, цены продажи земельных участков растут. Возникает опасность протекционизма и коррупции. Наконец, если предложение превышает спрос, то цены снижаются, и земельный рынок приходит в депрессивное состояние.

2.3 Виды использования земельных участков в целях коммерческого назначения

Законы в Российской Федерации определяют для любого участка земли его вид, из которого вытекают определенные условия пользования землей и ограничения на ту или иную деятельность. Так называемое Целевое назначение земли ориентировано на грамотное пользование землями, поддержание баланса окружающей среды, обеспечение комфортных условий жизни населения.

Целевое назначение земли обязательно прописывается в кадастровом паспорте участка и указывается при сделках с недвижимостью (землей или объектами, возведенными на ней) непосредственно в договоре купли-продажи. Все планы строительства или ведения иной хозяйственной деятельности, согласования проектов рассматриваются только в свете целевого назначения участка. Виды целевого назначения земельного участка. Виды целевого назначения прописаны в Земельном кодексе РФ. На рисунке 3 представим категории земель РФ. Более подробно приведено в приложении А.



Рисунок 3 - Категории земель в РФ.

Раскрытие темы о видах использования земельных участков связано с применением ряда специальных терминов: генеральный план поселения, Правила землепользования и застройки (ПЗЗ), функциональные зоны, территориальное планирование муниципального района, градостроительный регламент. Уместно напомнить об их сути, прежде чем приступить к изложению вопроса.

Генеральный план - градостроительная документация по планированию развития территорий городских и сельских поселений.

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ)- нормативный правовой документ - акт. Принимается муниципальными образованиями в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, иными федеральными законами, Уставом муниципального образования, Генеральным планом муниципального образования, а также с учётом положений иных актов и документов.

ПЗЗ отражают основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны объектов

культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Территория поселения в пределах его административных границ делится на территориальные зоны. Документы зонирования территорий утверждаются и изменяются правилами землепользования и застройки.

В пределах одной территориальной зоны обеспечивается сочетание различных видов существующего и планируемого использования земельных участков.

Градостроительный регламент - это порядок использования участков в территориальных зонах, учитывающий:

1. виды территориальных зон;

2. функциональные зоны и характеристики их планируемого развития;

3. фактическое использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

4. возможность сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5. требования охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Для каждой территориальной зоны градостроительный регламент устанавливает:

1. виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства - например, жилые дома, объекты торговли и повседневного обслуживания, деловые и коммерческие объекты, промышленные предприятия, склады, и пр.;

2. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства - к примеру, этажность и плотность застройки, минимально допустимые отступы (расстояния) от стен зданий до

границ земельных участков и красных линий, минимальная доля озелененных территорий земельного участка, минимальное количество мест на автостоянках и пр.;

3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель запаса, особо охраняемых участков, сельскохозяйственных угодий и т.д.

Вид разрешённого использования земельного участка (ВРИ) - это главный параметр, определяющий возможные способы использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к каждой территориальной зоне Градостроительным кодексом РФ разделены на типы. Их рассмотрим на рисунке 4. Более подробно с примерами представлены в приложении Б.



Рисунок 4 - Виды разрешённого использования земельных участков .

Основные виды разрешенного использования - главные виды использования участка. Определяются градостроительным регламентом.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель с поверхностными водами, лесного фонда, особо охраняемых природных территорий и т.д.

При необходимости изменения основного ВРИ собственник в заявительном порядке может сделать самостоятельный выбор предпочтительного вида по Классификатору-2015 из состава видов использования для соответствующей территориальной зоны. Установление нового ВРИ в таком случае не требует каких-либо отдельных согласований.

Условно разрешённые виды разрешенного использования - не относятся к основным, но введение их допустимо градостроительным регламентом той территориальной зоны, к которой относится участок. Для установления условно разрешённого ВРИ участка требуется проведение дополнительных согласований через рассмотрение в Комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования и публичные слушания.

Вспомогательные виды разрешенного использования - являются дополнительными к основным и условно разрешённым видам использования, не могут быть самостоятельными от них и быть преимущественными, осуществляются только совместно с основными и условно разрешёнными видами использования участков. К вспомогательным относятся такие, как, например, под гаражи, локальные объекты инженерной инфраструктуры и пр. Выбирать вспомогательные виды без выбора основного запрещено.

До ноября 2015 года состав основных видов разрешённого использования не был чётко регламентирован и устанавливался муниципалитетами, что влияло на кадастровую стоимость участков и объектов на них.

За основу брались классификаторы видов использований, рекомендуемые Министерством экономического развития РФ.

При изменении основного вида разрешённого использования правообладатели земельных участков, ориентируясь на градостроительный регламент той территориальной зоны, к которой относится участок, могли сделать

выбор необходимого варианта ВРИ из самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласований.

С 3 ноября 2015 года вступили в силу изменения, внесённые Министерством экономического развития РФ (Приказ № 709 от 30 сентября 2015 года) в ранее утверждённый в декабре 2014 года Классификатор видов разрешённого использования земельных участков.

Новый Классификатор ВРИ-2015 применяется только к основным видам использования участка, включая во многие из них дополнительные функции, но не включая условно разрешённые виды, которые могут быть установлены в соответствии с град. регламентами той или иной территориальной зоной.

Основные виды разрешённого использования (ВРИ) земельных участков и возможность строительства объектов на них теперь будут определяться только в соответствии с Классификатором 2015, и в государственный кадастр недвижимости виды использования земельных участков, не предусмотренные Классификатором, вноситься не будут.

Изменение одной основного вида разрешённого использования земельных участков на другой вид использования проводится в строгом соответствии с Классификатором ВРИ-2015.

Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанных с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

Основной вид разрешённого использования земельного участка будет считаться изменённым с момента внесения соответствующей записи в Государственный кадастр недвижимости.

Поскольку основные ВРИ с ноября 2015 года устанавливаются только в соответствии с Классификатором - 2015, их характеристику необходимо делать именно по нему.

Основные виды разрешённого использования земельных участков сгруппированы по разделам, соответствующим целевым назначениям участков:

- сельскохозяйственное использование
- жилая застройка
- общественное использование объектов капитального строительства
- предпринимательство
- отдых (рекреация)
- производственная деятельность
- транспорт
- обеспечение обороны и безопасности
- деятельность по особой охране и изучению природы
- лесная
- водные объекты
- общее пользование территории.

Каждый из разделов, в свою очередь, состоит из подразделов, объединяющих группы ВРИ земельных участков для той иной территориальной зоны.

Для ситуаций, когда вид разрешённого использования земельного участка был установлен до утверждения Классификатора ВРИ, он остаётся действительным, независимо от того, соответствует он или нет Классификатору. И это полностью согласуется с частью 11 ст. 34 ФЗ №171 от 23.06.2014 г. “О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации". Замене ВРИ не подлежит, если только у собственника не возникнет надобность в этой замене. А изменить вид разрешённого использования земельного участка можно будет уже только в соответствии с Классификатором ВРИ.

Перечень условно разрешённых видов использования конкретного земельного участка определяется градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой находится земельный участок, в соответствии с условиями Правил землепользования и застройки.

В отличие от условно разрешенного вида использования земельного участка и объектов капитального строительства от их основного вида разрешенного использования заключается в том, что если для выбора одного из основных видов разрешённого использования участка его правообладателю не требуется получения каких-либо согласований и разрешений от соответствующих органов, то для выбора одного из видов условно разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства они требуются.

Порядок получения данного разрешения установлен Градостроительным кодексом РФ и заключается в следующем:

- Правообладатель земельного участка, заинтересованный в изменении основного ВРИ и предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в специальный орган (комиссию, совет и т.д.) в составе органов местного самоуправления.
- Администрация организует и проводит в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ, публичные слушания о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и объектов капитального строительства и готовит соответствующее заключение.
- На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования готовятся рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или делается отказ в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.
- Если решение является положительным, соответствующая запись об условно разрешенном виде использования вносится в государственный кадастр недвижимости.

Вспомогательный вид использования направлен на обеспечение функционирования основного вида использования.

Для всех видов объектов с основными и условно разрешёнными видами использования вспомогательные виды разрешённого использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешённый вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.

В новом Классификаторе ВРИ-2015, не разделяющим виды использований на основные, условно разрешённые и вспомогательные, сопутствующие использования земельных участков, являющиеся, по сути, вспомогательными видами разрешённого использования, введены, как неразрывно связанные с основным назначением земельных участков, и они не требует отдельных процедур, так как уже учтены новым Классификатором ВРИ.

3. Анализ рынка земельных участков для коммерческого использования г.Уфы

3.1 Состояние рынка земельных участков г.Уфы

На рынке земельных участков преимущественно представлены три группы:

1.Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности г. Уфа, и предлагаемые городом в аренду на период строительства. Такие участки, как правило, реализуются с аукционов (торгов) с одним - максимум двумя участниками и одним-двумя шагами аукциона. То есть практически без конкуренции.

Большая часть предложений - участки большой площади в застроенных районах для целей комплексного освоения или развития территории с объемом затрат, не поддающимся предварительной оценке. В том числе и по этой причине цены на такие участки являются очень низкими. И даже по таким ценам большая часть торгов не вызывает интереса у инвесторов.

2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности г. Уфы, уже переданные городом в аренду на период строительства, права на которые перепродаются вместе с юридическим лицом, на которое права оформлены.

3.Земельные участки, находящиеся в частной собственности. Как правило, такие участки являются частью территории ранее приватизированных предприятий или участки под индивидуальными жилыми домами.

Участки двух последних групп предлагаются открыто. В таблице 1 приведено распределение земель по формам собственности.

Таблица 1 - Распределение земель по формам собственности г.Уфы.

	На 1 января 2015г. га	Уд.вес, %	На 1 января 2016г. га	Уд.вес, %	Изменение, га
Общая площадь	70793	100	70793	100	-
В собственности граждан	2065	2,92	2177	3,07	112

Продолжение таблицы 1

В собственности юридических лиц	227	0,32	261	0,37	34
В государственной и муниципальной собственности	68501	96,76	68355	96,56	-146

Из данной таблицы следует что в 2016 году произошло увеличение площади находящихся в личной собственности граждан, на 112га (0,15%) и площади находящихся в собственности юридических лиц на, 34га (0,05%).Следовательно в государственной и муниципальной собственности произошло уменьшение на 146га, (0,20%). Структура земель по формам собственности представлена на рисунке 5.

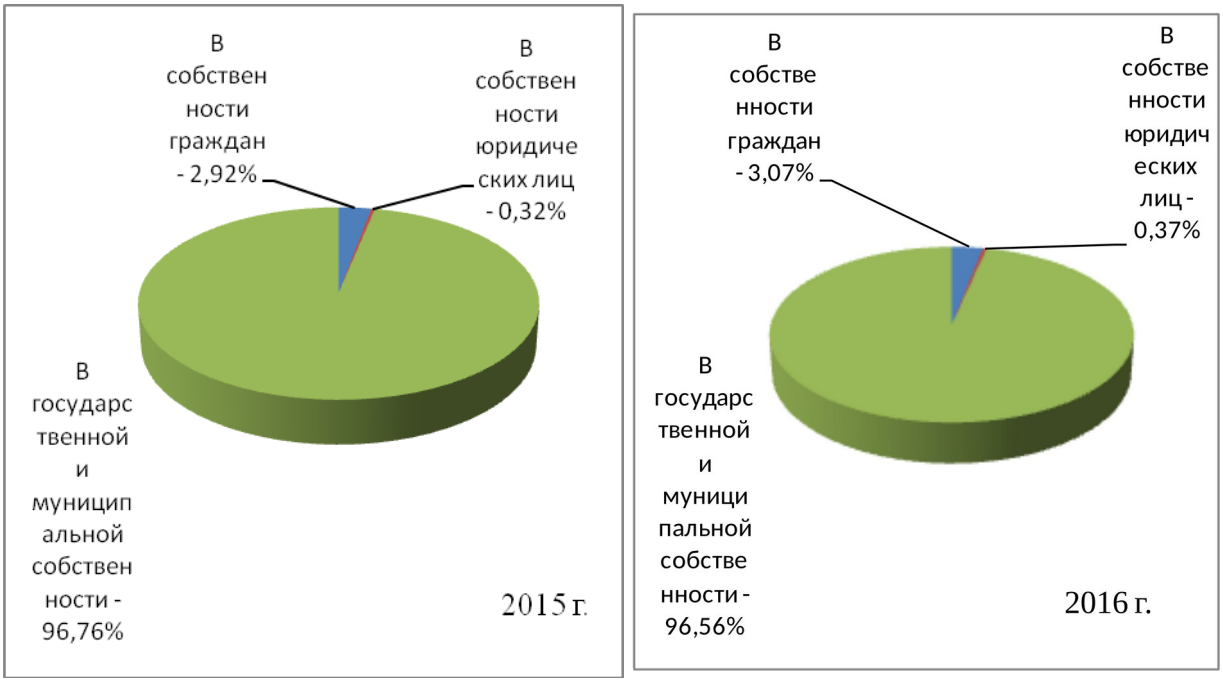


Рисунок 5 - Структура земель по формам собственности за 2015-2016 гг.

Т.е за 2015-2016г структура земель по формам собственности изменилась незначительно.

Рынок земельных участков для коммерческого использования изменяется под влиянием всех факторов, оказывающих влияние на экономику в целом и рынок недвижимости в частности.

Одним из факторов, препятствующих покупке земельного участка среди потенциальных покупателей является не структурированность и непрозрачность рынка земли под коммерческое использование. Что влияет на отсутствие у покупателей понимания таких факторов как среднерыночная стоимость, справедливость цены земли в целом. Другим фактором является предложение на рынке низколиквидных объектов, в которых отсутствуют либо подъездные пути, либо коммуникации, либо другие характеристики, что препятствует совершению сделки. А участки, имеющие положительные характеристики (выгодное месторасположение, все коммуникации, земля в собственности, развитую окружающую инфраструктуру) отличаются весьма завышенной стоимостью, неприемлемой для большинства потенциальных покупателей. На рисунке 6 представлена структура спроса на земельные участки по назначению.

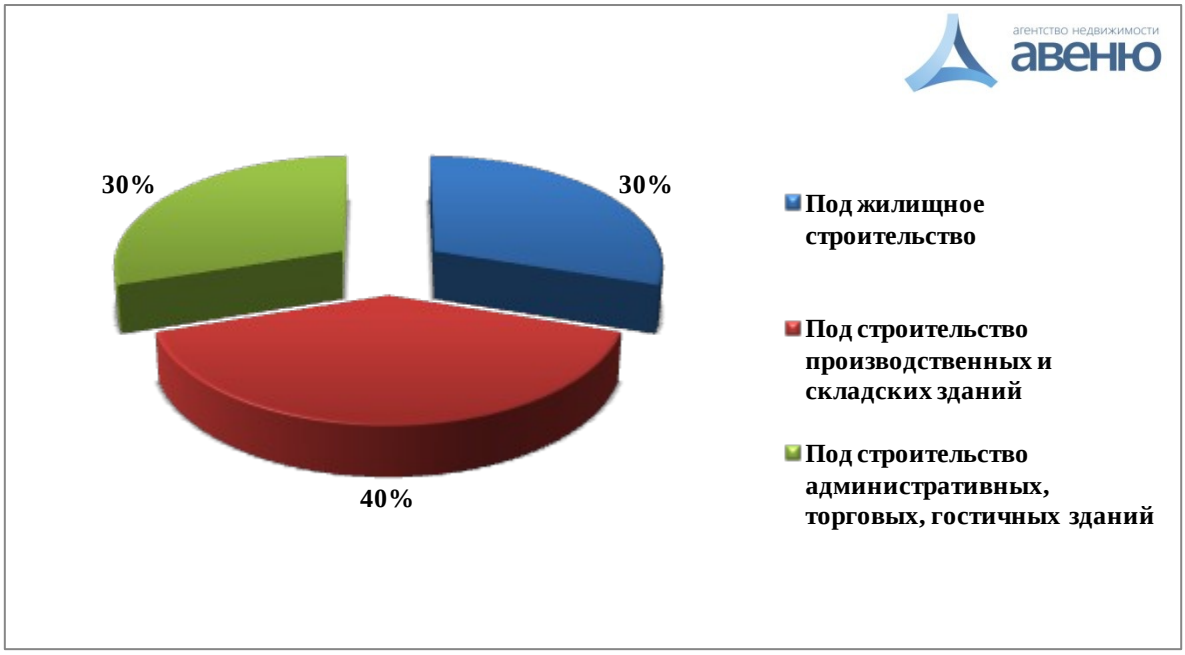


Рисунок 6 - Структура спроса на земельные участки по назначению, %.

Основной спрос приходится на земельные участки под строительство производственных и складских зданий – 40%. Доля спроса на земельные участки под строительство административных и торговых зданий составила – 30%. В качестве таких участков потенциальные покупатели рассматривают лишь те,

которые имеют перспективно выгодное расположение, наличие подъездных дорог и коммуникаций. Так же 30% земельных участков приходится на земельные участки под жилищное строительство.

На рисунке 7 проанализируем спрос предложения в зависимости от земельного участка.

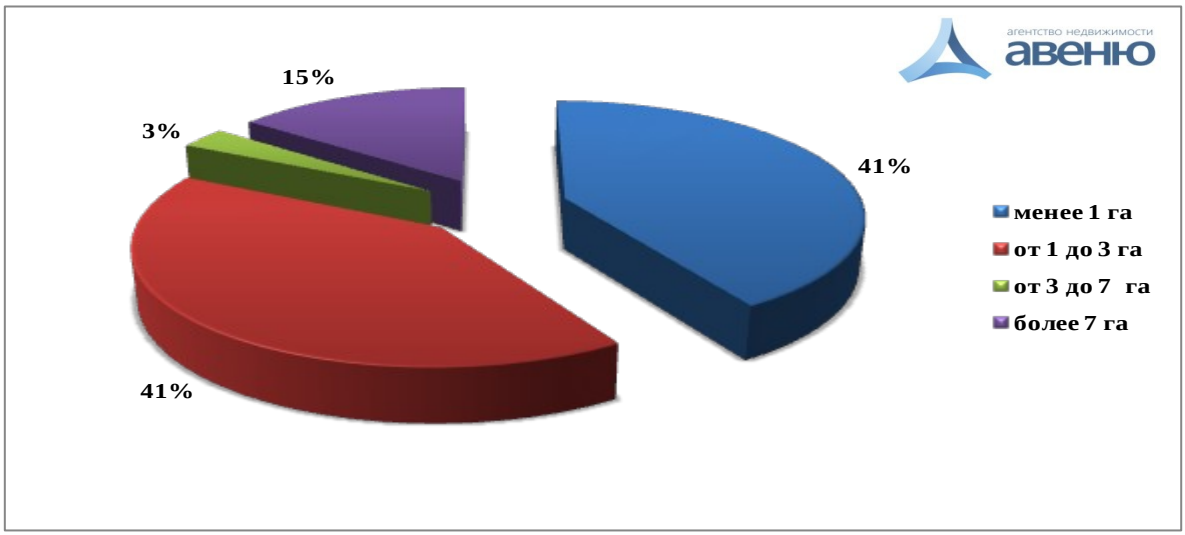


Рисунок 7 - Структура предложения в зависимости от площади земельного участка, %.

При сегментации спроса на земельные участки по площади наибольшая доля приходится на участки площадью менее 1 га и от 1 до 3 га – по 41% каждый. Минимальная доля спроса отмечена на участки площадью от 3 до 7 га – 3%. Доля спроса на участки более 7 га – 15%.

3.2 Ретроспективный анализ рынка земельных участков и основных ценообразующих факторов

Смысл ретроспективного анализа заключается в том, что он, во-первых, дает исчерпывающую характеристику экономического процесса в статистике (уровень в выбранный отрезок времени) и в динамике за прошедший период. Во-вторых,

выявляет причины и ведущие тенденции их действия, которые определяли экономическую ситуацию в прошлом (недавнем прошлом).

Ретроспективный анализ в значительной степени базируется на данных, которые собираются и систематизируются постоянно при оперативном анализе, поэтому от качества выполнения последнего зависит как результативность ретроспективного анализа, так и объем выполняемой при этом работы.

Рынок земельных участков для коммерческого использования изменяется под влиянием всех факторов, оказывающих влияние на экономику в целом и рынок недвижимости в частности. В таблице 2 рассмотрим ретроспективный анализ земельных участков.

Таблица 2 - Ретроспективный анализ земельных участков.

№	Показатель	01.01.2014	01.07.2014	01.01.2015	01.07.2015	01.01.2016	01.07.2016
1	Ср.цена предложения ЗУ в г.Уфе (без пригородов), руб./кв.м	5 603,8	6 077,9	6 884,9	5 466,2	4 526,5	3 259,9
2	Изменение, %	1,00	8,50	13,30	-20,60	-17,20	-28,00
3	Ср.цена предложения ЗУ в пригородах г.Уфы, руб./кв.м	929,3	1 049,0	1 171,2	913,9	655,0	836,2
4	Изменение, %	1,00	12,90	11,60	-22,00	-28,30	27,70

Из таблицы видно что средняя цена 1кв.м выставленного на продажу земельного участка в г.Уфе показала рост цен предложения в 1 полугодии 2014г. по сравнению с предыдущим периодом составила 6077,9 (8,5%) руб., в 2015 относительно 2014 года замечен резкий спад стоимости на 20,6% (5466,2 руб.), в 1 полугодии 2016 года стоимость 1 кв.м земельного участка уменьшилась на 3259 (28%) руб. Изменение стоимости земельного участка в пригородах г.Уфы имеют похожую ситуацию так в 2014 относительно 2013 года увеличение стоимости на 1049 (12,9%) руб., стоимость в 1 полугодии 2015 года уменьшилось на 22% (9913,9 руб.), стоимость предложения в 1 полугодии 2016 года значительно увеличилась на 27,7% (836,2). Графическое изменение цен приведено на рисунке 8.

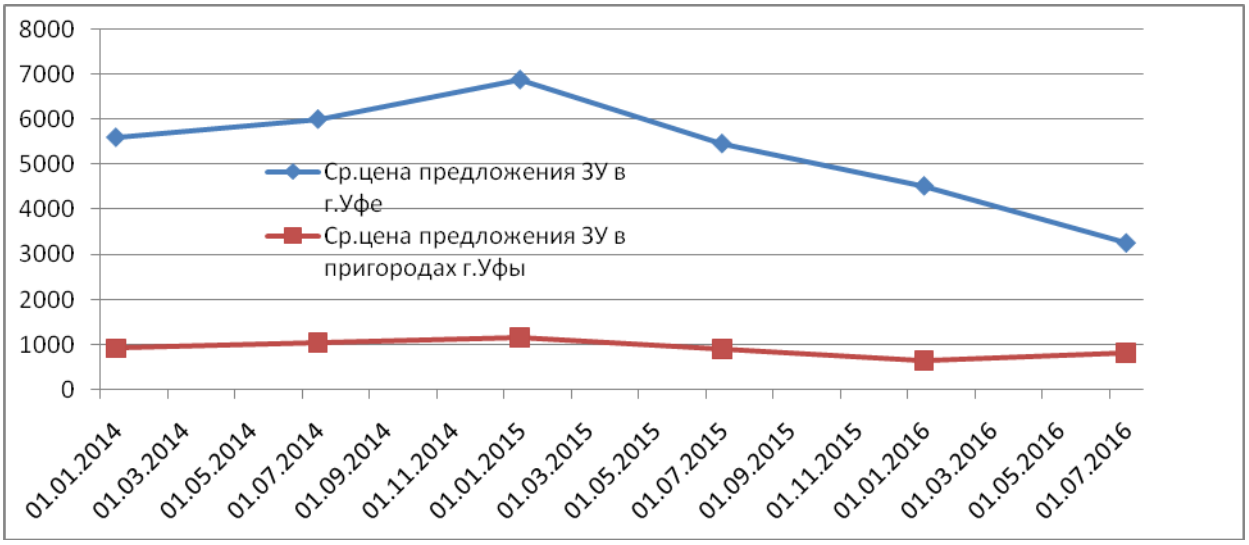


Рисунок 8 - Динамика изменения цен на земельные участки.

В таблице 3 приведены ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков.

Таблица 3 - Ценообразующие факторы.

№	Показатель	Факторы
1	Качественные показатели	Местоположение
		Удаленность от красной линии
		Качество улицы
		Окружающая застройка
		Наличие инженерной инфраструктуры
2	Количественные показатели	Удаленность от центра
		Общая площадь земельного участка

Все эти факторы имеют достаточно высокую частную корреляцию с ценой предложения, и чаще всего значимы в построенных многофакторных моделях.

Большая часть ценообразующих факторов, примененных в расчете, является общеизвестной и не требует особого описания. Описание этих факторов с первоначально присвоенным значением баллов приведено в таблице 4.

Таблица 4 - Описание ценообразующих факторов.

№			
1	Местоположение	Общегородское положение (5 баллов).	5 баллов. Расположение в пределах центральной, самой дорогой части города. 4 балла. Расположение в жилой части города за пределами центральной, самой дорогой части. 3 балла. Расположение на границе жилой и промышленной частей города в пределах видимости жилых домов. 2 балла. Расположение на границе жилой и промышленной частей города за пределами видимости жилых домов. 1 балл. Расположение непосредственно в промышленной зоне или на значительном удалении от любой застройки.
		Наличие рядом крупных автодорог (магистральных улиц), 5 баллов.	5 баллов. Наличие на незначительном (до 500м) удалении двух и более крупных магистральных улиц или дорог. 4 балла. Наличие на более значительном (500-1000м) удалении двух и более крупных магистральных улиц или дорог. Или наличие на незначительном (до 500м) удалении одной крупной магистральной улицы или дороги. 3 балла. Ближайшая крупная автодорога расположена далее 500м. 2 балла. Ближайшая крупная автодорога расположена далее 1000м. 1 балл. Расположение на значительном удалении от крупных автодорог.
		Удаленность от «красной линии» (5 баллов).	5 баллов. Расположение непосредственно на «Красной линии» улицы. Между зданием и «Красной линией» отсутствуют любые ограничивающие факторы. 4 балла. Расположение на «Красной линии» улицы, но при наличии дополнительных ограничивающих факторов: инженерные сети, расположение чуть в глубине, наличие на фасаде павильонов и т.д. 3 балла. Расположение на второй линии домов или внутри квартала при наличии хорошего доступа. Здание проглядывается с улицы. 2 балла. Расположение на третьей линии домов или глубоко внутри квартала при наличии удовлетворительного доступа. Здание не проглядывается с улицы. 1 балл. Расположение очень глубоко внутри большого квартала (дальше чем третья линия) при наличии сложного доступа.

Продолжение таблицы 4

		Внутрирайонное расположение (окружающая застройка, коммерческая престижность), 5 баллов.	5 баллов. Объект расположен значительно лучше среднего по району: в торговом коридоре, на рынке, крупной остановке, в ином создающем значительный трафик месте. 4 балла. Объект расположен лучше среднего по району. 3 балла. Среднее для данного района место: есть значительно лучше и значительно хуже. 2 балла. Объект расположен в стороне от районных локальных узлов. 1 балл. Объект расположен на окраине района при полном отсутствии транзитного трафика или при отсутствии застройки.
2	Качество улицы		3 балла - несколько центральных наиболее дорогих улиц города: Пр.Октября, 50 лет Октября, Ленина, Цюрупы, К.Маркса, Коммунистическая, Пушкина, Чернышевского, Кирова, Достоевского, Первомайская, перекресток ул.Победы - ул.Кольцевая. 2 балла - все остальные улицы города. 1 балл - все окраинные удаленные улицы и совсем второстепенные проезды в удаленных местах, вся Северная промзона, все ближние пригороды. 0,5 балла - дальние пригороды
3	Передаваемые права.		2,5 балла - Объекты, по которым передается право собственности. 2,0 балла - объекты с передаваемым правом долгосрочной аренды. 1,0 балл - объекты с передаваемым правом краткосрочной аренды без права капстроительства
4	Окружающая застройка.		3 балла - Чисто жилая и общественно-торговая застройка. 2 балла - возможность совмещения жилой, общественно-торговой и производственно-складской застройки. 1 балл - Чисто производственно-складская застройка.
5	Удаленность от красной линии.		3 балла - Прямой выход на красную линию улицы. 1 балл - значительное удаление. 2 балла - все остальные варианты.
6	Тип сделки.		3 балла- оферта 2,5 балла- Несостоявшийся аукцион 2,0 балла- Сделка (состоявшийся аукцион)

Продолжение таблицы 4

7	Наличие наружных сетей.		1 балл-1 сеть, если эта сеть просто есть рядом. +1 балл-за каждую сеть, если имеется подключение к сети (технические условия на подключение).
8	Условный район.	Каждый условный район, в котором имеются объекты для сравнения, был принят в качестве ценообразующего фактора со значением	1 балл- при нахождении в данном конкретном районе 0 баллов - если нет.

Поскольку теоретически не удается выявить влияние всех этих факторов на стоимость земельного участка, то единственным адекватным методом исследования является применение статистических методов, в частности метода корреляционно-регрессионного анализа.

В качестве единицы сравнения при исследовании рынка земли обычно принято рассматривать стоимость 1-й сотки земельного участка.

В набор ценообразующих факторов должны быть включены только те факторы, которые оказывают существенное влияние на стоимость объектов оценки и могут быть достоверно определены и объективно измерены.

3.3 Анализ данных о ценах сделок и предложений на рынке земельных участков

Рынком земли является сфера товарного оборота земельных угодий, которые можно использовать либо для земледелия, либо для строительства зданий, сооружений, объектов инфраструктуры. При этом следует иметь в виду, что под земельным рынком понимается оборот земли, включающий как непосредственную ее куплю-продажу, так и иные сделки с землей (аренда земельных участков). Подробно структура спроса, на земельные участки в зависимости от совершенных сделок представим на рисунке 9.

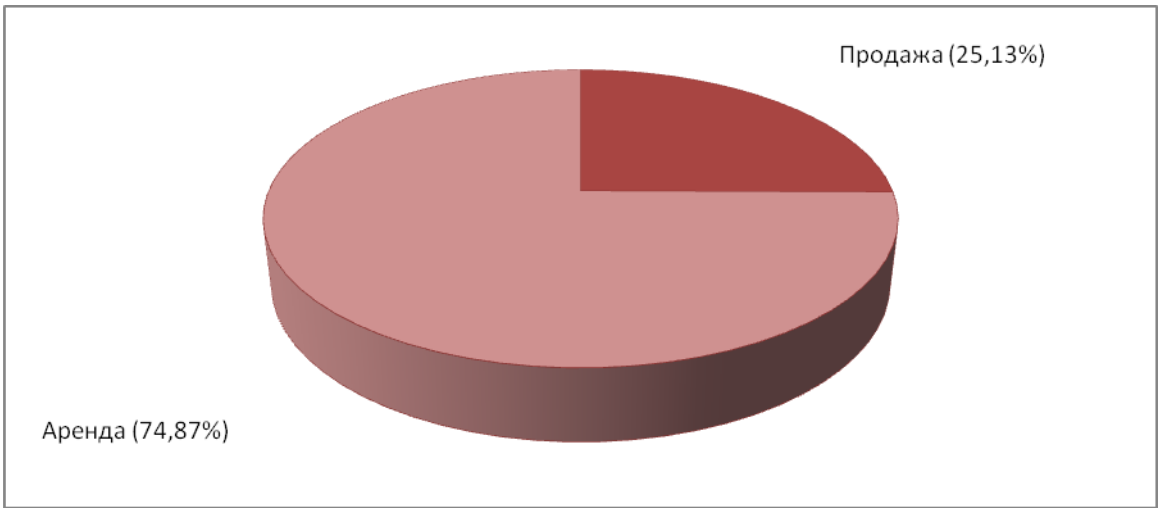


Рисунок 9 - Структура спроса по типу сделок с земельными участками.

Таким образом наибольшим спросом пользуются земельные участки сдающиеся в аренду (74,87%), нежели те которые продаются (25,13%).

Сущность анализа рынка земельных участков состоит в том, чтобы, собрав наиболее достоверную и точную информацию об объектах на рынке и их параметрах, оценить состояние рынка, соотношение его компонентов, доступность и ликвидность объектов и эффективности инвестиций в них. В таблице 5 рассмотрим основные характеристики рынка земельных участков, а также графически изобразим их.

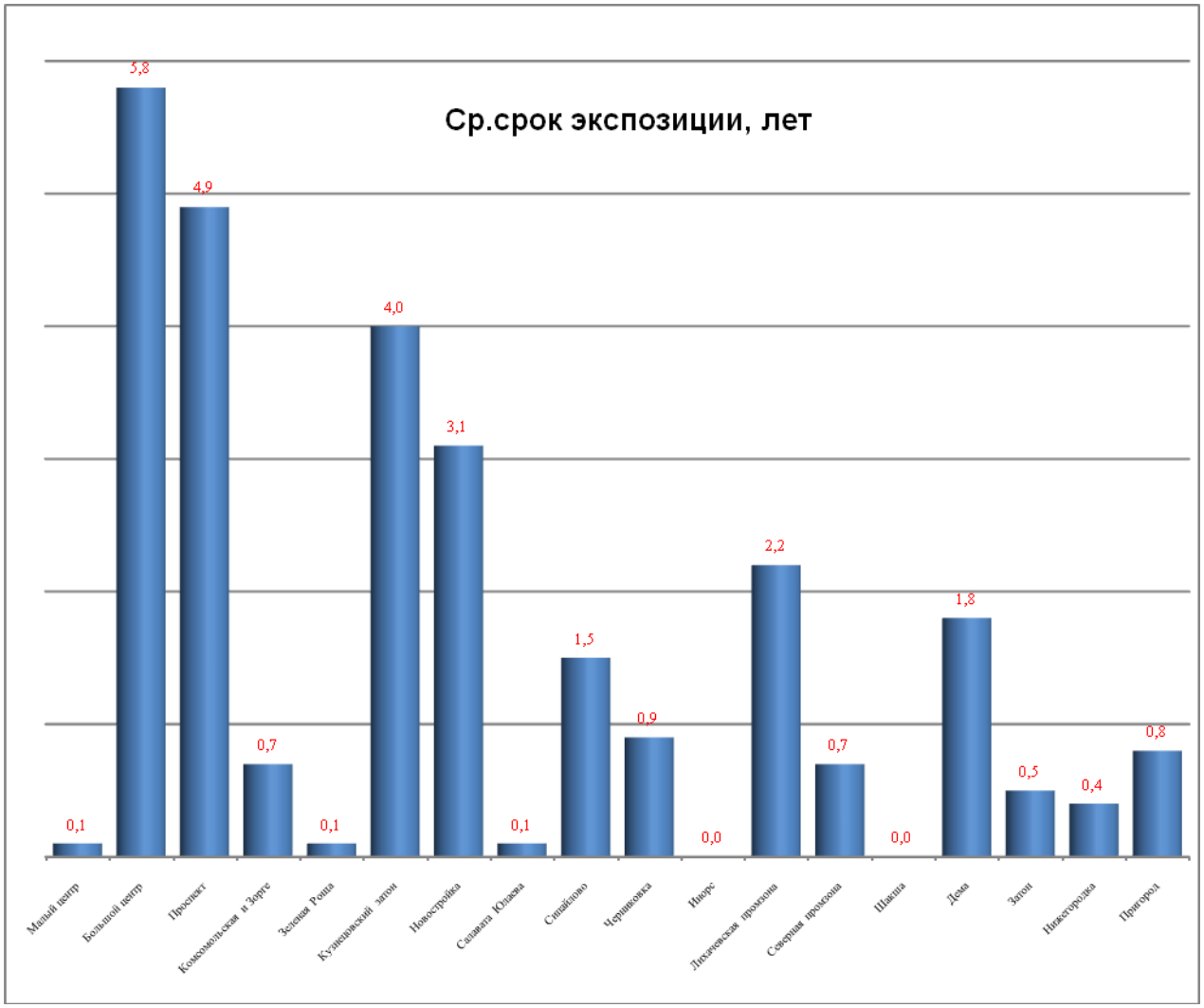
Таблица 5 - Основные характеристики рынка земельных участков.

№	Дислокация	Кол-во участ-ков	Суммар-ная площадь, кв.м	В т.ч. по правам, шт.			Ср.срок экспо-зиции, лет	В т.ч. по типу сделки, шт.		
				ПС*	ПА*	ПКА*		Сделки	Несосто-явшиеся аукционы	Оферты
1	Город без пригородов, в т.ч.:	58	507 616,0	34	24	0	1,1	2	1	55
1.1.	Малый центр	2	1 867,0	2	0	0	0,1	0	0	2
1.2.	Большой центр	1	1 239,0	1	0	0	5,8	0	0	1
1.3.	Проспект	1	17 079,0	1	0	0	4,9	0	0	1
1.4.	Комсомольская и Зорге	8	59 592,0	6	2	0	0,7	0	0	8
1.5.	Зеленая Роща	3	7 160,0	0	3	0	0,1	1	0	2
1.6.	Кузнецовский затон	1	25 704,0	0	1	0	4	0	0	1
1.7.	Новостройка	1	1 776,0	1	0	0	3,1	0	0	1
1.8.	Салавата Юлаева	1	2 100,0	1	0	0	0,1	0	0	1
1.9.	Сипайлово	2	21 692,0	0	2	0	1,5	0	0	2
1.10.	Черниковка	4	40 383,0	3	1	0	0,9	0	0	4
1.11.	Инорс	0	0,0	0	0	0	0,0	0	0	0
1.12.	Лихачевскаяпромзона	5	48 745,0	3	2	0	2,2	0	0	5
1.13.	Северная промзона	16	147 029,0	8	8	0	0,7	1	1	14
1.14.	Шакша	0	0,0	0	0	0	0,0	0	0	0
1.15.	Дема	5	60 635,0	2	3	0	1,8	0	0	5
1.16.	Затон	6	52 012,0	5	1	0	0,5	0	0	6
1.17.	Нижегородка	2	20 603,0	1	1	0	0,4	0	0	2
2	Пригород	79	5 098 364,0	58	21	0	0,8	0	0	79
3	ВСЕГО по городу и пригородам	137	5 605 980,0	92	45	0	0,943	2	1	134
4	Ср.взвешенное	X	X	X	X	X	0,7215	X	X	X

*ПС - передаваемое право собственности

*ПА - передаваемое право арендовать участок на длительный срок для целей капитального строительства.

*ПКА - передаваемое право арендовать участок на короткий срок для целей, не связанных со строительством.



Как видно из приведенной выше таблицы и диаграммы, общее количество совершенных сделок с земельными участками всего по городу Уфа составило 2шт. Сделки с передаваемым правом собственности в анализируемый период в городе было совершено 34шт., а в пригороде 58 шт. Сделок по участкам с передаваемым правом арендовать участок на длительные срок в городе составило 24шт., в пригороде 21 шт. Сделок или оферт по земельным участкам с передаваемым правом краткосрочной аренды за анализируемый период не было. Период экспозиции в целом по рынку является значительным: в среднем по городу - 0,9 года, а с учетом площади участка (среднее взвешенное по площади) - 0,7 года. При этом все объекты с небольшим сроком экспозиции - это участки, которые выставлены на продажу недавно или участки, проданные с торгов.

Следует отметить, что многие компании начинают избавляться от недоходных активов, что соответственно влияет на увеличение предложения.

Таблица 6 - Структура продажи земельных участков по районам г. Уфы*.

Район	Количество объектов, шт.	Удельный вес, %
Калининский	96	32,8
Кировский	53	18,1
Орджоникидзевский	39	13,3
Дёмский	39	13,3
Ленинский	29	9,9
Октябрьский	22	7,5
Советский	15	5,1
Всего	293	100

* Расчеты производились на основе объявлений, на данный момент (1 мая) размещенных на сайте Avito.ru.

Из таблицы следует, что на данный момент, из 293 объявлений о продаже земельных участков большая часть их предлагается в Калининском (32,8%) и Кировском (18,1%) районах. Одинаково малое количество предлагается в Орджоникидзевском и Дёмском (по 13,3%) районах. В Ленинском районе количество предлагаемых объектов составляет 29 шт. (9,9%), в Октябрьском – 22 (7,5%), в Советском – 15 шт. (5,1%). Для наглядности, ниже представлена диаграмма распределения земельных участков по районам г. Уфы.

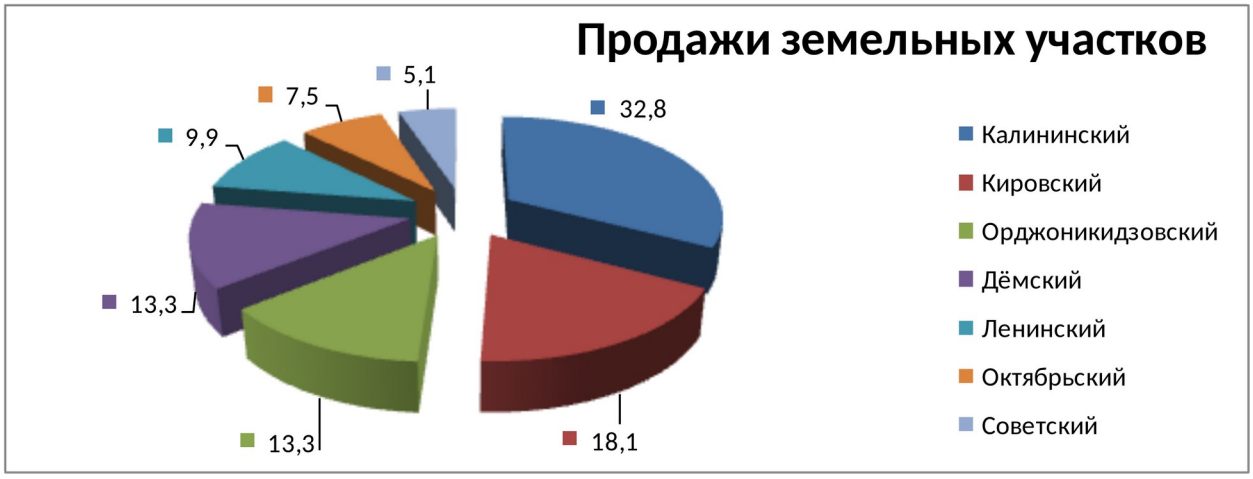


Рисунок 10 - Структура распределения продажи земельных участков по районам г.Уфы.

Таблица 7 - Структура продаж земельных участков по величине площади*.

Диапазон площади, сотки	Количество объектов, шт.	Удельный вес, %
5-50	278	94,9
51-100	5	1,7
101-300	5	1,7
301-500	1	0,3
501-800	2	0,8
801-1000	1	0,3
1001-1500	-	-
1501-3000	1	0,3
Всего	293	100

* Расчеты производились на основе объявлений, на данный момент (1 мая) размещенных на сайте Avito.ru.

Из таблицы следует, что большее количество земельных участков имеют площадь от 5 до 50 соток (94,9%). Самый наименьший удельный вес имеет диапазон площади от 301-500, 801-1000 и 1501-3000 (по 0,3%).

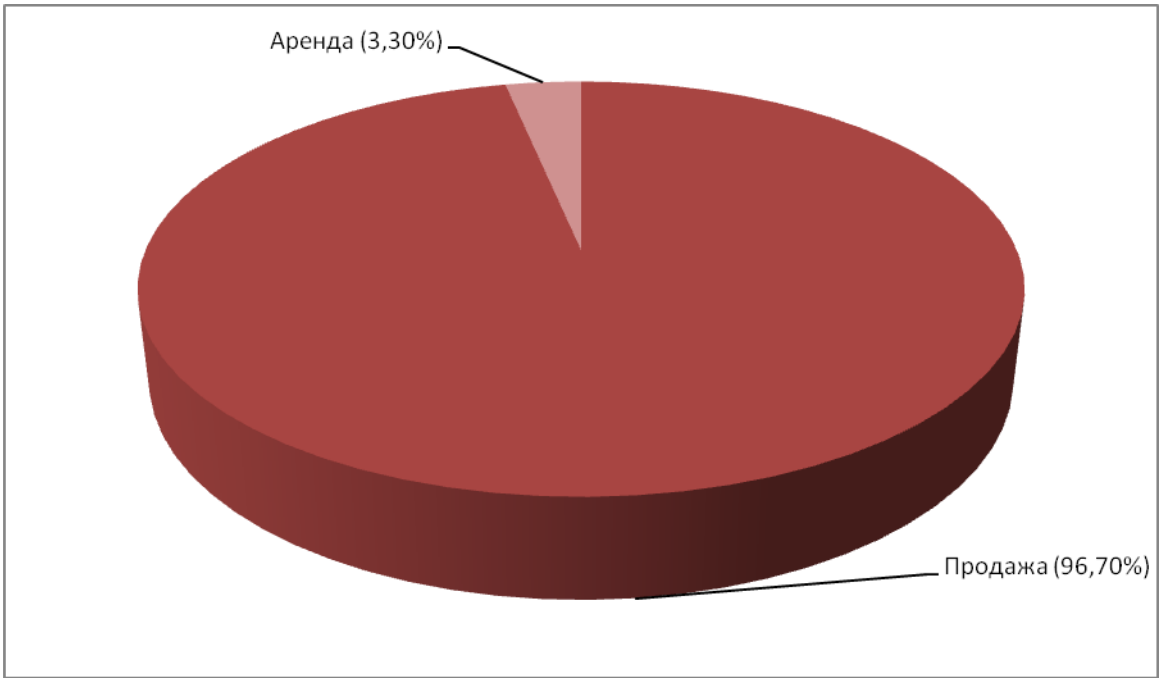


Рисунок 11 - Структура распределения предложения земельных участков в зависимости от приобретаемых прав по г.Уфа.

На данный момент (1 мая) количество выставленных на продажу земельных участков превышает сдаваемых в аренду. Так, из общей суммы земельных участков (303 шт.) продается – 293 объектов (96,7%), в аренду сдается 10 объектов (3,3%).

Следует отметить, что в данный момент на рынке спрос практически отсутствует, даже на участки с целевым назначением, соответствующим инвестиционным задачам потенциального покупателя. Пока со стороны покупателей наблюдается выжидательная позиция, которая определяется как общей ситуацией в стране, так и неготовностью продавцов снижать цены. В то же время участков с хорошим месторасположением очень мало, их не может быть много в силу физических ограничений. И цены на эти участки еще не снизились до тех пределов, когда инвестор готов был бы их покупать.

Выводы и предложения

Земля выступает основой жизни и деятельности человеческого общества. Она является сложным и специфическим объектом оценки, что обусловлено особенностями земли, такими как неподвижность, многофункциональность, ограниченность предложения. В России земля – один из наиболее сложных объектов оценки в составе недвижимости (также и из-за низкой степени развития земельного рынка и неразвитости земельного законодательства).

Цель данной выпускной квалификационной работы заключалась в исследовании рынка земельных участков для коммерческого использования. Ее реализация позволила получить следующие результаты и сформулировать ряд существенных выводов.

В первой главе рассмотрели юридическую сторону, т.е в нормативно-правовую базу регулирования рынка земли, которая включает в себя:

- Конституцию РФ и федеральные конституционные законы;
- федеральные законы;
- указы Президента РФ;
- акты Правительства РФ;
- акты министерств и иных государственных органов федеральной исполнительной власти;
- международно-правовые договоры;
- нормативно-правовые акты субъектов РФ; нормативно-правовые акты органов местного самоуправления.

Следовательно, система нормативно-правовых актов, является источниками права, представляет по существу систему законодательства и постоянно совершенствуется в связи с реализацией земельной и других реформ.

Во второй главе выпускной квалификационной работы дали общую характеристику земельным участкам, так же рассмотрели факторы спроса и предложения на рынке земли и виды использования земельных участков. Таким

образом земельный участок — часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в Государственном кадастре недвижимости и документах государственной регистрации прав на землю. Основные особенности рынка земли – это ограниченность земли как фактора производства, абсолютная неэластичность предложения земли, а, следовательно, основное влияние спроса на рыночное равновесие. Вместе с этим земли для коммерческого использования составляют самостоятельную категорию земель Российской Федерации, являются национальным богатством. Приоритетное значение земель коммерческого использования обусловлено их социально-экономической значимостью, важнейшим показателем, которой является создание новых рабочих мест, повышение уровня занятости населения, развитие экономики.

В третьей главе был проведен анализ рынка земельных участков для коммерческого использования г.Уфы, он показал что наибольшим спросом пользуются земельные участки сдающиеся в аренду (74,87%), нежели те которые продаются (25,13%). Можно сделать вывод, что главным собственником, который формирует предложение на рынке земли, является государство в лице муниципальных органов. А спрос, на первичном рынке, вызывается, как правило, крупными инвесторами. Следует отметить, что в данный момент на рынке спрос практически отсутствует, даже на участки с целевым назначением, соответствующим инвестиционным задачам потенциального покупателя. Пока со стороны покупателей наблюдается выжидательная позиция, которая определяется как общей ситуацией в стране, так и неготовностью продавцов снижать цены. В то же время участков с хорошим месторасположением очень мало, их не может быть много в силу физических ограничений. И цены на эти участки еще не снизились до тех пределов, когда инвестор готов был бы их покупать.

Таким образом, последующее регулирование рынка земли государством должно быть направлено на усовершенствование правового обеспечения земельных отношений, дальнейшее развитие инфраструктуры рынка, обеспечение

рыночных субъектов объективной информацией и стимулирование поведения его участников.

В отличие от любого другого имущества, имеющего как материальный, так и нематериальный характер, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени. Отсюда, владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка.

Однако, стремясь к созданию российского конкурентного земельного рынка, государство продолжает совершенствовать правовое обеспечение земельных отношений, развивает инфраструктуру рынка, обеспечивая финансовую поддержку предпринимательства, которое ориентировано на долгосрочное земельное пользование.

Данная проблема включает в себя необоснованное перераспределение и разграничение земель между землепользователями и землевладельцами. Вопрос в большей степени касается земель сельскохозяйственного назначения, являющимися наиболее ценными, которые часто используются неэффективно и приобретаются с целью их вовлечения в коммерческий оборот.

Для устранения данной проблемы, необходимо сделать отвод земельных участков, имеющих большие площади, на конкурентной основе в соответствии с бизнес-планами по использованию территории, где должна содержаться информация о капиталовложении, трудовых ресурсов, наличии основных производственных фондов. Также нужно ввести ограничения относительно максимальной площади земельных участков, которые могут находиться в частной собственности одного лица для ведения сельскохозяйственного производства. По возможности ужесточить контроль со стороны антимонопольного органа, который бы не допускал концентрации больших площадей в собственности одного лица без обоснованного на то решения.

Следующая проблема в данном аспекте заключается в том, что на протяжении долгого времени в нашей стране отсутствовало право частной собственности на землю, следовательно, возникла необходимость в определении местоположения границ земельных участков и их описании. Это привело к появлению территориальных недостатков.

Пути решения данной проблемы заключаются в необходимости обязательного государственного контроля при переподготовке, подготовке, повышении квалификации специалистов для землеустройства, проведения государственной аттестации специалистов. Также основные виды землеустроительных работ должны обязательно финансироваться государством и выполняться специализированными государственными проектными организациями, которые в свою очередь могут привлекать на конкурсной основе других лицензированных специалистов для выполнения различных видов землеустроительной деятельности. Обязательно основой для юридического оформления нового землевладения и землепользования должен стать проект землеустройства, а отсутствие данного документа должно рассматриваться как нарушение законодательства, которое может повлечь за собой определенные меры ответственности.

Проанализировав данную информацию можно сделать вывод о том, что данные вопросы и пути их разрешения будут особенно актуальны в ближайшей перспективе.

4 Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс РФ.
3. Конституция Российской Федерации.
4. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Республике Башкортостан в 2015 году.
5. Боголюбов С.А. «Земельное право». – М.: Высшее образование, 2015.
6. Петров В.И., Оценка стоимости земельных участков, 2016. – 360 с.
7. Тихомиров М., Предоставление земельных участков для строительства. Новые правила, 2015.
8. Ерофеев Б. В. Земельное право России : учебник для вузов / Б. Ф. Ерофеев. - 12-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2012. - 679 с.
9. Васильев Э.Х. Правовые механизмы обеспечения прав граждан при предоставлении земель для строительства объектов недвижимости // Современное право. - 2014. - № 7. - С. 70 - 74.
10. Железнов Д.С. Новеллы правового регулирования предоставления земельных участков для строительства в свете ключевых положений Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ // Аграрное и земельное право. - 2014. - № 11. - С. 46 - 50.
11. Земельное право/ Под ред. С.А. Боголюбова. - М.: Проспект, 2016. - 376 с.
12. Железнов Д.С. Правоотношения по предоставлению земельных участков для строительства: понятие, структура, элементы // Аграрное и земельное право. - 2015. - № 5. - С. 12 - 16.
13. Алексеев В.А. Понятие земельного участка и его определение в российском законодательстве // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. № 11. С. 150-157.
14. Власова Е.В. К вопросу о разделе земельного участка как способе образования земельных участков // Норма. Закон. Законодательство.

Право: материалы XVI Всероссийской научно-практической конференции молодых ученых- Пермь, 2014. С. 91-93.

15. Ялбулганов А.А., Савенко Г.В. Некоторые вопросы образования земельного участка: кадастровый и юридический аспекты // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. № 10. С. 12-21.
16. Стародумова С.Ю. Образование земельного участка как объекта недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 24-28.
17. Сергеев А.Ю. Соотношение правовых понятий земля и земельный участок // Аграрное и земельное право. 2016. № 5 (137). С. 15-20.
18. Грибовский С.В. О принципах и проблемах оценки недвижимости для целей налогообложения. – М.: Имущественные отношения в Российской Федерации, 2012, №2.
19. Асаул А.Н., Старинский В.Н., Асаул М.А., Грахова Е.В. Оценка объектовнедвижимости, учебник, 2016 г. – 384 с.
20. Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан [Электронный ресурс] – URL: www.mziorb.ru.

Приложение А

(Обязательное)

Таблица - Категории земель с определениями и основными характеристиками

Категории земель по целевому назначению	Определение и состав земель
Земли сельскохозяйственного назначения (Глава XIV ЗК РФ)	Земли, которые находятся за границами населенного пункта, предоставленные и предназначенные для нужд сельского хозяйства. Состав: 1) сельскохозяйственные угодья; 2) земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия; 3) земли, занятые водными объектами, а также зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
Земли населенных пунктов (Глава XV ЗК РФ)	Земли, предназначенные и используемые для застройки и развития населенных пунктов. Земли городских и сельских населенных пунктов отделены границами от земель иных категорий Включают земельные участки, отнесенные к территориальным зонам: 1) жилым; 2) общественно-деловым; 3) производственным; 4) инженерных и транспортных инфраструктур; 5) рекреационным; 6) сельскохозяйственного использования; 7) специального назначения; 8) военных объектов; 9) иным территориальным зонам.
Земли промышленности и иного специального назначения (Глава XVI ЗК РФ)	Земли, которые расположены за границами населенных пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности. Состав: 1) земли промышленности; 2) земли энергетики; 3) земли транспорта; 4) земли связи, радиовещания, телевидения, информатики; 5) земли для обеспечения космической деятельности; 6) земли обороны и безопасности; 7) земли иного специального назначения.

Продолжение таблицы

Земли особо охраняемых территорий и объектов (Глава XVII ЗК РФ)	Земли: — имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, — изъятые, в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления, полностью или частично из хозяйственного использования и оборота, для которых установлен особый правовой режим. Относятся земли: 1) особо охраняемых природных территорий; 2) природоохранного назначения; 3) рекреационного назначения; 4) историко-культурного назначения; 5) особо ценные земли.
Земли лесного фонда (Глава XVIII, ст. 101 ЗК РФ)	Земли: — покрытые лесной растительностью, — предназначенные для восстановления леса (вырубки, гари, редины, прогалины и другие), — нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).
Земли водного фонда (Глава XVIII, ст. 102 ЗК РФ)	Земли, занятые водоемами, ледниками, гидротехническими, водохозяйственными сооружениями, а также выделенные под водоохранные зоны и полосы отвода по берегам водоемов. Относятся земли: 1) покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах; 2) занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах.
Земли запаса (Глава XVIII, ст. 103 ЗК РФ)	Земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не предоставленные гражданам или юридическим лицам.

Приложение Б

(Обязательное)



Рисунок - Виды разрешённого использования земельных участков с примерами