



ТАШКЕНТСКИЙ ИНСТИТУТ ИНЖЕНЕРОВ ИРРИГАЦИИ И МЕХАНИЗАЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА



Предмет:

**УПРАВЛЕНИЕ
ЗЕМЕЛЬНЫМИ
РЕСУРСАМИ**

**Тема
28.**

Понятие цены земли



Нигмаджанов Учкун
Холметович



Проф. Кафедры
Государственных кадастров

 + 998 90 965 7212





Понятия «издержки», «стоимость» и «цена» товара являются фундаментальными экономическими категориями.

Издержки производства характеризуют затраты всех видов ресурсов, необходимых для производства продукта. Стоимость товара есть совокупность овеществленного в товаре труда (живого-нынешнего и прошлого-воплощенного в средствах труда). Цена – это сумма денег, за которую продавец согласен продать, а покупатель готов купить единицу товара, равная, как правило, рыночной равновесной цене. Она играет ведущую роль в деятельности товаропроизводителей, определяя эффективность предпринимательства (возмещение издержек и получение дохода) или убыточность (цена не покрывает издержки производства). Кроме того, цена товара регулирует, в какие сферы деятельности и отрасли экономики, в производство каких товаров будут направляться усилия и средства предпринимателей (туда где норма прибыли или рентабельность производства более высока или отвечает его целям предпринимателя),



В практике ценообразования самыми распространенными и являются следующие методы:

- средние издержки плюс прибыль;**
- обеспечение безубыточности и целевой прибыли;**
- «ощущение» ценности товара;**
- использование текущих цен.**

Первый метод образования цены - средние издержки плюс прибыль, является наиболее упрощенным, когда цена товара определяется суммой себестоимости товара и начисленной стандартной наценкой, размер которой зависит от вида товара.

При образовании цены вторым методом - обеспечения безубыточности и целевой прибыли товаропроизводитель определяет цену товару исходя из необходимости получения прибыли соответствующего размера.

Метод - «ощущения» ценности товара состоит в том, что главным действующим лицом в сделке является покупатель, который дает оценку ценности (полезности) товара, а не продавец, который при ценообразовании исходит из издержек производства товара.



В четвертом случае – использование текущих цен – ценообразование, как правило, базируется на текущих ценах, по которым был реализован товар в ближайшее время.

Новым направлением в теории стоимости является установление цены «равновесной» (английский экономист А. Маршалл), которая определяется равновесием рыночных сил. Цена равновесия спроса и предложения устанавливается при равенстве величин спроса и предложения в ситуации, когда цена продавца и цена покупателя в рамках страны в результате торга и взаимного сближения, последовательных уступок совпали между собой.

**Земля является природным ресурсом и не имеет цены, цена ее является
понятием иррациональным.**

**Однако в
условиях рыночной экономики она как природный ресурс вовлекается в
рыночные отношения и принимает форму товара, возникает необходимость
стоимостной рыночной оценки земли.**



При функционирующем рынке земли цена устанавливается рыночными методами, при отсутствии рынка – нормативными кадастровыми методами.

В Узбекистане в настоящее время отсутствует рынок земли (помимо цен, определяемых на аукционной продаже неиспользуемых земель, а также нелегальной продаже) что повышает требования к степени объективности установления ее кадастровой нормативной цены.

Теоретически цена земли в условиях рынка может рассматриваться как совокупность трех составляющих компонентов:

- а) цены земельного участка как ресурса,**
- б) дополнительной стоимости создаваемой влиянием градообразующих внешних и внутренних факторов;**
- в) дополнительной стоимости вследствие конъюнктуры рынка**

$$Цз = Цр + Цф + Цк, \quad (15)$$

а при отсутствии рынка земли

$$Цз = Цр + Цф. \quad (16)$$

где $Цз$ – цена земельного участка;

$Цр$ – цена земли-ресурса;

$Цф$ – дополнительная стоимость (цена) земельного участка вследствие проведения улучшений на нем;

$Цк$ – приращение стоимости (цены) земельного участка вследствие конъюнктуры рынка.

Первые два а) и б) ценообразующие компоненты формул являются общими для рыночной и нормативной цен на землю. Поэтому исследование их является необходимым как при частной собственности на землю, так и при государственной.

В условиях ограниченности земельных ресурсов, роста населения, экономического подъема, интенсификации предпринимательской деятельности цена на землю возрастает. Следовательно, составляющие компоненты цены земли носят динамичный характер.





В этом случае расчеты по установлению дополнительных потребительских свойств других земельных участков будут менее сложными.

С развитием экономической ситуации и при наличии (усилении) инвестиций в недвижимость и благоустройство населенного пункта (города) влияние факторов на потребительские свойства земельных участков будет усиливаться и (Цф) все в большей степени будет увеличивать абсолютную величину цены земельного участка (Цз) и изменять ее структурное соотношение в свою пользу (сравнительно с Цр).

При этом, с увеличением эффективности использования земельных участков в населенном пункте цена эталонного земельного участка как ресурса (Цр) возрастет вследствие качественно нового уровня экономических отношений и определенного изменения количественного соотношения между Цф и Цр в пользу последней. Эта закономерность динамики (Цр) очевидна при экономическом росте и не требует доказательств.



Однако проблемой здесь является установление закономерностей и разработка механизма, устанавливающего темп и количественную меру роста цены земельного ресурса (Цр).

Дальнейшие инвестиции и улучшения, проводимые как на земельном участке, так и в населенном пункте в целом, будут оказывать влияние на рост дополнительной цены земельного участка - Цф, Со временем, на качественно новом витке развития экономических отношений, в очередной раз, приведет к увеличению цены ресурса - Цр и т. д.

Таким образом, цена земельного участка (Цз) будет увеличиваться при одновременном увеличении обеих составляющих, но более активной и результативной остается вторая, т. е. Цф (рис.13).



В формуле (16) первый компонент (Π_r) является понятием иррациональным, его величина может быть принята только условной в соответствии с экономическими, социальными и экологическими условиями развития общества. В то же время величина второго компонента (Π_f) методологически может быть установлена только на основе величины первого. В этой связи и Π_f , рассчитываемый на основе корреляционной зависимости (17), в строгом смысле имеет относительную экономическую сущность.

Таким образом, при установлении цены земельных участков населенного пункта необходимо последовательно решать следующие вопросы:

- выбор земельного участка-эталона;
- установление всего комплекса факторов, влияющих на потребительские свойства оцениваемого земельного участка;
- ранжировка всего ряда факторов по степени их влияния;
- установление цены земельного участка- ресурса (эталона);
- бонитировка земель населенного пункта;
- стоимостная оценка степени влияния каждого вида фактора;
- установление удельных весов составляющих цену земельного участка (Π_r , Π_f и Π_k);
- установление закономерностей динамики цены земельного участка- ресурса (эталона) и механизма учета степени ее изменения;
- разработка механизма учета степени влияния конъюнктуры рынка на цену земельного участка и установления составляющей Π_k .



Первые три вопроса, хотя и сложные с точки зрения необходимости сбора значительного количества статистических данных и большого объема работ при их обработке, тем не менее они разрешимы. Остальные могут быть решены с учетом конкретных задач и условий, в т.ч., в зависимости от целевого назначения стоимостной оценки земель.

Потребительские свойства зависят от природных факторов, которые включают: рельеф местности, тип, механический состав и другие физические характеристики грунтов, уровень залегания грунтовых вод, сейсмичность зоны.

Факторы функционального назначения подразделяются в зависимости от целевого назначения земель населенного пункта:

- | | |
|--|--|
| промышленная зона; | -жилая зона, |
| центра; | -зона общественного культурного |
| -зона ---земель общего пользования; | |
| | -земли зеленой зон; |



К градообразующим факторам относятся:

- обеспеченность той или иной части территории (земельного участка) транспортными средствами связи;**
- взаимное размещение объектов промышленности, культурно-бытового (в т.ч. исторических памятников) и социального назначения, торговых, а также жилых массивов на территории населенного пункта;**
- степень благоустройства самого земельного участка и той или иной части населенного пункта, включая наличие инженерных коммуникаций, обводнения, озеленения, освещения.**

К экологическим факторам отнесены: степень загрязнения атмосферы в той или иной части населенного пункта, степень загрязнения земель населенного пункта промышленными и бытовыми отходами, сточными водами.

После установления всего комплекса факторов, влияющих на качественное состояние земельного участка, осуществляется их ранжировка по степени количественного влияния каждого из них на потребительскую ценность земельного участка.



С этой целью необходимо разработать механизм учета количественной меры этого влияния и произвести качественную оценку каждого фактора. В результате такой качественной оценки влияния всего комплекса факторов должна осуществляться бонитировка земель населенного пункта, которая в дальнейшем кладется в основу стоимостной оценки земель населенного пункта.

Важной составной частью кадастровой стоимостной оценки земель является непрерывное обновление материалов бонитировки земель и корректировка стоимости земельного участка-аналога.

Необходимость корректировки материалов бонитировки земель населенных пунктов объясняется непрерывным изменением факторов, влияющих на качество земельных участков, и динамикой степени этого влияния на стоимостную оценку земельных участков. С этой целью необходимо разработать механизм обновления материалов бонитировки земель.



Необходимость корректировки исходной стоимости земельного участка-эталона как природного ресурса объясняется тем, что в связи с непрерывным осуществлением благоустройства населенных пунктов часть «прироста» стоимости земельных участков вследствие усиления влияния градообразующих факторов на потребительские свойства земельных участков трансформируется в стоимость земельного участка-эталона как природного ресурса. Поэтому при каждой последующей стоимостной оценке земельных участков «исходная» стоимость земельного участка-эталона будет, в известной степени, выше.

Задачей здесь является разработка механизма определения (исчисления) величины «приращения» исходной стоимостной оценки земельного участка-эталона.

В условиях формирования и развития рынка земли фактор его конъюнктуры будет дополнительно влиять на кадастровую стоимость земельного участка и определять его окончательную стоимость (цену).

Таким образом, кадастровая стоимостная оценка земель возможна только на основе учета влияния градообразующих и потребительных свойств земельных участков.

Вопросы для самопроверки.



- 1. Какие категории являются решающими для определения стоимости земли?**
- 2. Дайте определение понятию стоимость товара?**
- 3. Что такое цена товара и какова его роль в условиях рынка?**
- 4. Какие методы ценообразования являются наиболее распространенными?**
- 5. Почему цена земли является понятием иррациональным?**
- 6. Чем диктуется необходимость установления цены на землю?**
- 7. Почему цена земли является понятием иррациональным?**
- 8. Из каких составляющих складывается цена земли?**
- 9. Как можно установить цену природного ресурса- земля?**
- 10. Какие факторы влияют на улучшение потребительных свойств земельного участка?**
- 11. Что такое бонитировка земли?**
- 12. Что является базой для установления второй составляющей цены земли?**
- 13. Как устанавливается величина третьей составляющей цены на землю?**
- 14. Что понимается под равновесной ценой товара, земли?**