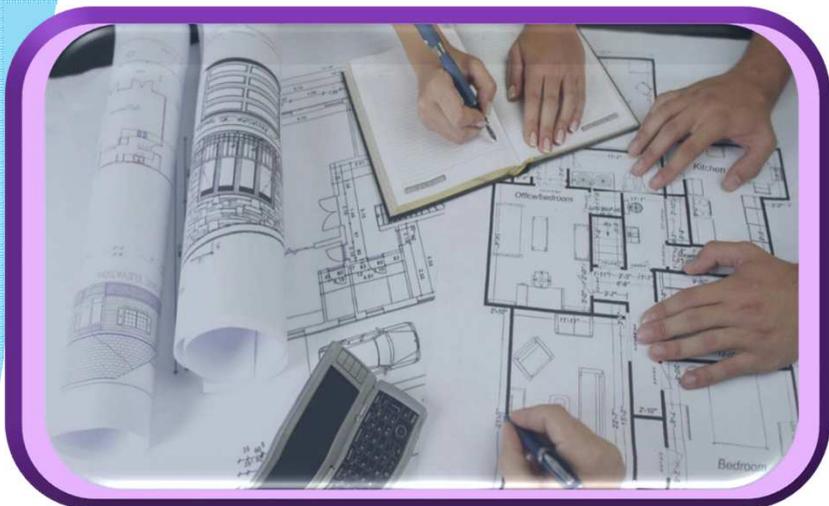




**ТАШКЕНСТКИЙ ИНСТИТУТ ИНЖЕНЕРОВ  
ИРРИГАЦИИ И МЕХАНИЗАЦИИ  
СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА**



**Предмет:**

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ  
КАДАСТР**

**Тема  
27.**

**Специфика земельного  
участка  
как объект оценки**



**Нигмаджанов Учкун  
Холматович**



**Проф. Кафедры  
Государственных кадастров**

## ВВЕДЕНИЕ

Земельные ресурсы, используемые во всех сферах деятельности общества, имеют природное происхождение, не связанное с деятельностью человека. В этой связи в строгом смысле земельные участки не имеют цены, то есть цена на землю является понятием иррациональным. Вместе с тем, потребности развивающегося общества и, прежде всего, рыночной экономики, требуют установления стоимости земельных участков для осуществления платежей за использование земельных ресурсов, совершения рыночных сделок с землей. Поэтому в условиях рыночных отношений земельные участки выступают в качестве объекта оценки, хотя и сохраняют при этом определенную специфику оценки.

Земельный участок как природный ресурс реально не имеет цены. Земля является продуктом природы, а не труда человека, поэтому цена земли является понятием иррациональным, и она не имеет истинной стоимости. Земля, будучи вовлечённой в рыночные отношения, приобретает потребительную стоимость и форму товара, что требует ее стоимостной оценки. Устанавливаемая стоимость земли в рыночных условиях не является ее истинным значением (истинная цена земли отсутствует), а представляет собой ту или иную степень приближения к ней, что зависит от достоверности учета экономических условий развития общества и достоверности метода оценки.

опенки

взвешивая общество и достоверности метода

Стоимость земельного участка является величиной динамичной и обуславливается развитием социально-экономической ситуации в обществе. Стоимость земли является величиной переменной и зависит от многих социально-экономических факторов. Важнейшими экономическими факторами, влияющими на стоимость земли, являются:

- платность пользования земельными ресурсами (налог)
- наличие рынка земли (и прав на землю)
- развитие арендных земельных отношений
- развитие института ипотеки
- увеличение инвестиций в качество земли
- создание свободных экономических зон и др.

Динамика перечисленных и ряда других социально-экономических факторов влияет на конъюнктуру рынка, вызывает изменение соотношения спроса и предложения на землю и её цены.

Стоимостная оценка земельных участков, предоставленных на разных видах прав, требует различного методологического подхода. Данное различие определяется, прежде всего, экономическими условиями приобретения самого вида права:



- собственности
- владения
- аренды
- пользования (на рынке, на аукционе в условиях отсутствия рынка, бесплатное предоставление государством)

Далее, субъект каждого из перечисленных видов прав на землю приобретает разную степень распоряжения земельным участком или правом на него:

- наибольшим набором прав обладает собственник;
- меньшими владелец;
- еще меньшими - арендатор.

Поэтому оценка стоимости земли требует одного методологического подхода, а оценка права владения, аренды, пользования земельным участком - другого. Кроме того, даже для оценки разного вида права на земельный участок - владения, пользования, аренды - также требуются специфические методики их стоимостной оценки.

Стоимостная оценка земельных участков при наличии рынка земли или его отсутствия требует различного методологического подхода.

При функционировании рынка земли (или рынка права на земельные участки) стоимостная оценка их осуществляется рыночными методами, базирующимися, как правило, на статистических рыночных данных о купле-продаже земельных участков (прав на них) в ближайшем прошлом.

При отсутствии рынка земли (прав на землю), как правило, применяются нормативные методы. Различия методов оценки требуют различия в методологических подходах к данному процессу.

Стоимостная оценка застроенных и не застроенных земельных участков требует различного методологического подхода. Данное обстоятельство обусловлено тем, что в рыночных условиях объекты недвижимости реализуются вместе с земельными участками.



В этой связи оценка застроенного земельного участка усложняется сравнительно с незастроенным, так как связана с необходимостью достоверного разделения стоимости всей недвижимости на стоимость здания (и сооружения) и стоимость земельного участка. Естественно, содержание и порядок оценки застроенного и незастроенного земельного участка будут разными.

Стоимостная оценка земельных участков разного целевого назначения требует разные методологические подходы. Большинство методов стоимостной оценки земельных участков (особенно, нормативных) базируются на эффективности (доходе) их использования. Так, производственное (включая торговлю и сферу услуг) использование земельных участков связано с получением экономической эффективности, и стоимостная оценка их, как правило, осуществляется доходным методом (рыночным и нормативным). Более сложные методологические подходы требуются при оценке земельных участков, используемых в социальных и рекреационных целях, поскольку здесь имеет место не экономическая, а социальная и рекреационная эффективность. В этих случаях методологические подходы оценки таких земельных участков требуют предварительного перевода социальной и рекреационной эффективности в экономическую.

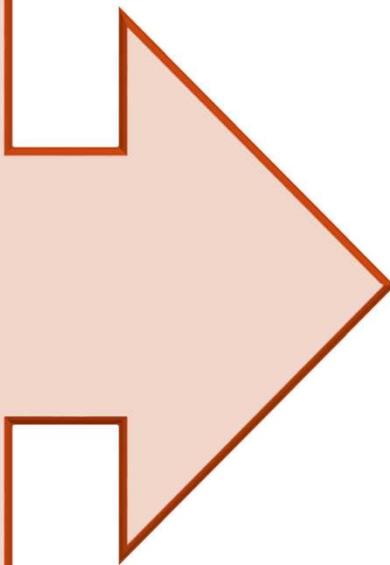
**Стоимостная нормативная оценка земельных участков производится в два этапа:**

Первый этап оценки земельного участка включает его качественную оценку (бонитировку)

Второй этап включает стоимостную оценку

Бонитировка земли или почвы, как правило, характеризуется интегральным показателем - баллом бонитета земли или почв (ББЗ или ББП). Второй характерен для земель сельскохозяйственного назначения, первый - для несельскохозяйственного назначения. Сущность бонитировки состоит в том, что ее результаты позволяют дифференцировать стоимость земельного участка по его качеству и величине получаемой эффективности от его использования. Без бонитировки почв нарушается дифференцированный подход к оценке земель разных по качеству и доходности, без нее нарушается достоверность стоимостной оценки. При рыночных методах оценки земельных участков необходимость в бонитировке земли (почв) отпадает.

Стоимостная оценка земельных участков имеет сравнительный характер. При нормативных методах стоимостной оценки изучаемого земельного участка его качественная оценка - бонитировка земли или почвы - производится по свойствам земли или почвы.



Она осуществляется относительно свойств лучшего или худшего земельного участка на данном массиве, в хозяйстве или населенном пункте и т.д., то есть носит сравнительный характер и сущность и, следовательно, является относительной. При рыночной оценке земельных участков преимущественно применяется также сравнительный метод оценки, то есть и в данном случае имеет место сравнительная сущность оценочного процесса.

Для оценки различных видов прав на земельные участки - владения, пользования, аренды требуются специфические методики их стоимостной оценки. В республике согласно земельному законодательству имеют место следующие виды имущественных прав на земельные участки:

право пожизненного наследуемого владения;

право пользования (постоянное, временное);

право аренды;

право собственности.

Земельные участки в пожизненное наследуемое владение предоставляются гражданам республики для индивидуального жилищного строительства и обслуживания дома, организации и ведения дехканского хозяйства (ЛПХ), коллективного садоводства и виноградарства (ст.19 Земельного кодекса Республики Узбекистан).

Земельные участки в пользование (постоянное или временное) предоставляются гражданам республики, промышленным, транспортным и другим несельскохозяйственным предприятиям, учреждениям и организациям, предприятиям с иностранными инвестициями, международным объединениям и организациям, иностранным юридическим и физическим лицам (ст.20 Земельного кодекса Республики Узбекистан).

Земельные участки на договорной основе в аренду предоставляются: гражданам и юридическим лицам республики, предприятиям с иностранными инвестициями, международным объединениям и организациям, иностранным юридическим и физическим лицам (ст.24 Земельного кодекса Республики Узбекистан).

Право собственности на земельные участки дипломатических представительств и приравненных к ним международных организаций, аккредитованных в Республике Узбекистан, возникает при реализации им в порядке, установленном законодательством, зданий или частей зданий, используемых под помещения представительств, включая резиденцию главы представительства, вместе с земельными участками, на которых они размещены, а также земельных участков для строительства зданий этих представительств. Право собственности иностранных и физических лиц на земельные участки - сотрудников дипломатического корпуса, представителей прессы, аккредитованных в Республике Узбекистан, сотрудников постоянных представительств фирм, компаний и международных организаций, лиц, работающих на постоянной основе на предприятиях с иностранными инвестициями, а также лиц, постоянно проживающих в республике и имеющих вид на жительство, возникает при реализации им в порядке, установленном законодательством, жилых помещений вместе с земельными участками, на которых они размещены (ст.18 Земельного кодекса Республики Узбекистан).