

*Гудзь А.Р.*

*Студентка 2 курса, направление подготовки:*

*«Земельно-имущественные отношения»,*

*профиль подготовки: «технический»,*

*Академия маркетинга и социально-информационных технологий*

*ИМСИТ Россия (г. Краснодар)*

*Научный руководитель А.Н. Сотникова*

*Кандидат географических наук, преподаватель*

*ИМСИТ Россия (г. Краснодар)*

*A. R. Gudz*

*Student of the 2nd year, direction of training:*

*«Land and property relations»,*

*profile of training: "technical",*

*Academy of Marketing and Socio-Information Technologies*

*IMSIT Russia (Krasnodar)*

*The supervisor of studies is A.N. Sotnikova*

*Candidate of geographical Sciences, Teacher*

*IMSIT Russia (Krasnodar)*

## **ПРИМЕНЕНИЕ ЭКОНОМИКО-МАТЕМАТИЧЕСКИХ МЕТОДОВ ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

*Аннотация: Для чего проводится оценка? Оценка позволяет определить стоимость, т.е. ценность – показатель, отражающий приносимую или которую можно получить пользу. Полезность же есть результат эффективного использования. Таким образом оценка необходима для определения эффективности. В то же время при оценивании стремятся учитывать как можно больше факторов, влияющих на ценность, что бы повысить точность оценки, а вместе с ней точность определения эффективности. Данное утверждение верно для любого оцениваемого объекта, в том числе и для земельных участков.*

## **THE USE OF ECONOMIC-MATHEMATICAL METHODS IN ASSESSING THE MARKET VALUE OF THE LAND**

*Abstract: why is the assessment conducted? The assessment allows to determine the value, i.e. the value-an indicator that reflects the value to be brought or that can be obtained. Utility is the result of effective use. Therefore, evaluation is necessary to determine effectiveness. At the same time, the evaluation seeks to take into account as many factors affecting the value as possible to improve the accuracy of the assessment, and with it the accuracy of the determination of efficiency. This statement is true for any estimated object, including land.*

*Используется два вида оценки стоимости земли: кадастровая и рыночная.*

*Кадастровая стоимость – это стоимость земельного участка, определяемая на основе характеристик земельного участка с применением методов и правил статистической обработки информации по ее производственной силе, по доходности (ренте).*

*Рыночная стоимость – это стоимость, формируемая на рынке в соответствии с законами спроса и предложения. Её определяют оценщики, применяя три подхода: доходный, сравнительный и затратный.*

*Рыночная и кадастровая стоимости должны быть близки к друг другу, но при этом кадастровая стоимость считается базовой, т.е. по определению наименьшей. На ее основе рассчитываются земельный налог и арендная плата. Однако, на практике не всегда рыночная стоимость больше.*

*Рыночная стоимость - это идеальный стандарт, который не всегда достижим. Поэтому цена сделки не всегда совпадает с обоснованной рыночной стоимостью. В силу допущений, положенных в определение рыночной стоимости, чаще всего оценщик определяет наиболее вероятную продажную цену. Наиболее вероятная продажная цена - это показатель вероятной цены, по которой объект земельной собственности может быть продан с учетом существующих рыночных условий, фактической осведомленности и адекватного поведения продавца и покупателя.*

*Так же по современным методикам ни при расчете кадастровой ни при расчете рыночной стоимости не учитывается влияние загрязнения окружающей среды, т.е. экологического фактора. По мнению автора, это приводит к неточности определения стоимостей, как следствие, ошибочному расчету величин налога и арендной платы, которые, зачастую завышенные, ложатся несправедливым бременем на владельцев и арендаторов земельных участков. Больше страдают земли участки, функциональное использование которых не приводит к незначительному загрязнению окружающей среды: постройка жилых и коммерческих зданий (в частности, склады), больничных культурно-образовательных учреждений, сельское хозяйство и т.д. В итоге все приводит к неэффективности использования земли.*

*На основании анализа мирового опыта можно выделить два основных подхода к проведению массовой оценки земель.*

*Первый подход ориентируется на формализацию мнений экспертов (специалистов) о характере зависимости рыночной стоимости объекта от*

его параметров. В основе данного подхода лежит личное мнение, квалификация и опыт оценщика-эксперта. В этом его и преимущества, и недостатки. Существуют различные разработки и методики, которые призваны способствовать более точной и объективной работе оценщика, однако они не позволяют преодолеть главную проблему - субъективизм оценщика. Другим недостатком является относительная дороговизна; а достоинством - высокая точность и возможность применения в условиях нехватки информации и при оценке уникальных объектов.

Второй подход базируется на использовании современных экономико-математических методов, моделей и алгоритмов. Путем статистической обработки имеющейся информации о параметрах большого числа однородных объектов определяется математическая зависимость стоимости от параметров, которая наилучшим образом соответствует имеющейся информации. Получаемые при этом результаты зависят, в основном, от представленной на обработку информации и в меньшей степени - от выбранных стандартных методов ее обработки, они имеют воспроизводимый, объективный характер и мало зависят от человека, проводящего анализ. Одним из основных преимуществ данного подхода по сравнению с экспертной оценкой является объективность, поскольку здесь нет влияния личных пристрастий и заблуждений эксперта. Другие достоинства - относительная дешевизна, способность быстро оценивать большое число объектов, возможность отслеживать такие нетривиальные факторы как сезонное колебание цен, центры локального влияния и т.д.

Земля как основной базис всех процессов жизнедеятельности общества в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах обладает свойствами. И подводя итог, можно сказать, что адекватная оценка земель является одним из важнейших условий эффективного функционирования и развития

экономики. Необходимость в получении достоверной стоимости земельных участков испытывают как государственные, так и муниципальные органы исполнительной власти при управлении земельными ресурсами, проведении рациональной земельной и налоговой политики. Методически корректное определение цены земли обеспечивает установление обоснованных размеров разного рода платежей за землю, и в первую очередь величины земельного налога. Точная оценка стоимости земли способствует правильному принятию решений в области землепользования не только в государственном, но и в частном секторе.

#### **Использованные источники:**

1. Анисимова И.Н. Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к количеству сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом//Вопросы оценки. 2003. - № 1. - 2-7 с.
2. Гальченко С.А. Основы кадастра недвижимости: Учебник для студентов учреждений высшего профессионального образования. - М.: Издательство «Академия», 2013. - 220 с.
3. Государственный кадастр недвижимости: краткий курс лекций для аспирантов 1 курса направления подготовки 25.00.26 Землеустройство, кадастр и мониторинг земель / Сост.: Н.М. Губин, // ФГБОУ ВПО «Саратовский ГАУ». – Саратов, 2015.
4. Замков О.О., Толстопятенко А.В., Черемных Ю.Н. Математические методы в экономике. М.: ДИС, 1997. - 368 с.
5. Комов Н.В. Земельные отношения и землеустройство в России. - М.: Русслит, 1995. -512 с.