

---

**УДК: 332.62**

## **ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ**

*Воронова А.А., студентка 1 курса факультета агротехнологий,  
земельных ресурсов и пищевых производств  
Научный руководитель – Хвостов Н. В., кандидат  
сельскохозяйственных наук, доцент  
ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА*

**Ключевые слова:** оценка, земли, цена, рента, землепользование

*В данной статье рассматривается задачи экономической оценки городских земель, отмечены особенности формирования стоимости земли.*

Во всех развитых странах объективно сформировались механизмы определения рыночной платы за землю, цены земли, земельной ренты и т.д. Эта проблема остро встала перед экономикой России в связи с принятием первой части Земельного Кодекса, предусматривающего платное землепользование, и переходом от командно административной системы управления к рыночному регулированию производственных отношений. [1]

Процесс внедрения платного землепользования вызывает необходимость определения рыночной оценочной стоимости недвижимости и земли и платежей за пользование в виде дифференцированных по территории города стартовых оценок.[2]

Современная экономическая наука располагает хорошим логическим и математическим аппаратом для качественного анализа различных экономических явлений на различных иерархических уровнях системы управления экономикой. При проведении экономической оценки городских земель важна не только общая оценка стоимости капитализированных в объектах недвижимости затрат различного рода (прежде всего городского бюджета и внебюджетных фондов), но и ее дифференциация по территории города, землям различного функционального назначения, административным образованиям.

Оценка стоимости земельного городского участка – упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости соответствующего вида с учётом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретно-

го сегмента рынка. Особенностью процесса оценки стоимости объекта недвижимости является его рыночный характер, необходим учет совокупности рыночных факторов, экономических особенностей оцениваемого объекта, а также макроэкономические и микроэкономические окружения. [3]

Процедуру оценки городских земель можно разбить на две самостоятельные и одинаково важные задачи. Первая относится к оценке величины и пространственно-функционального распределения затратной составляющей стоимости городской земельной недвижимости. Вторая задача экономической оценки – это определение величины рентной составляющей в стоимости городских земель различного назначения, то есть реальной или потенциальной прибыли от их использования. Однако следует заметить, что рентная доходность городских участков землепользования различного функционального назначения зависит не только от капитализации (оборудованности) собственно участка, но и от его местоположения внутри городской территории (рента по местоположению). [4]

В итоге экономическая оценка городских земель позволит создать современные экономические рычаги для изменения системы существующего рынка недвижимости и землепользования в интересах оптимизации условий жизни, работы и отдыха жителей, более гармоничного развития города в целом.

#### *Библиографический список*

1. Аксенова, М.Ю. Экономико-географический анализ селитебных территорий: территориальная организация качественный состав, ценовое зонирование: автореф. дис. ... канд. наук / М.Ю. Аксенова.-2009.
2. Аленичева, Е.В. Методы оценки объектов недвижимости: методические указания / Е.В. Аленичева. - Тамбов: Изд-во Тамбовского государственного технического университета, 2005.- 32с.
3. Экономика недвижимости: учебник [Электронный ресурс] : официальный сайт: Электронные книги по экономике недвижимости/ Валерия Анатольевна Боровкова, Виктория Анатольевна Боровкова, В.О. Мокин, О.Е. Пирогова - Режим доступа: <http://www.aup.ru>.
4. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Том 1/под ред. Дж. Эккерта. - М.: «Стар Интер», 2003.-382с.

## **ECONOMIC EVALUATION OF URBAN LAND**

Voronova A.A.

**Keywords:** *evaluation, land, price, rent, land use.*

*This article discusses the problem of economic evaluation of urban land, marked peculiarities of the land value.*