

Проведенный анализ работы сельского хозяйства в анализируемые годы, показывает, что проводимые и ведущие преобразования привели агропромышленный комплекс к затянувшемуся кризису, что еще в большей мере усиливает воздействие субъективных факторов проявления хозяйственного риска и неопределенности на предпринимательские структуры.

Для совершенствования структуры сельского хозяйства требуется в первую очередь развивать то, что наиболее выгодно для отдельного хозяйственного субъекта. Но при этом органам государственного управления необходимо анализировать ситуацию на рынке, внимательно следя за тем, чтобы не было допущено больших перевесов вследствие монополизма и других издержек рыночной экономики, и своевременно принимать оперативные меры, включая экономические, организационные и административные рычаги. Выявление рискованных ситуаций и управления ими, совершенствование организационно-экономических отношений, углубление интеграции, применение ресурсосберегающих технологий во всех звеньях АПК – важнейшие предпосылки вывода АПК из кризиса. Только на основе системного решения хозяйственных проблем возможно обеспечить рентабельное ведение производства.

Литература

1. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики <http://gks.ru>, <http://belg.gks.ru>
2. Официальный сайт Российской газеты – <http://www.rg.ru>

СОВРЕМЕННАЯ ПРАКТИКА ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ИЖС

*Т.В. Гончаренко
г.Белгород, Россия*

Оценка земель – весьма востребованная в современном обществе процедура. Ежедневно к услугам компаний по оценке земли прибегают тысячи людей. По разрешенному использованию земельные участки делятся на: земли сельскохозяйственного назначения, земли под дачное строительство, земли под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), земли промышленного назначения, земли для ведения личного подсобного хозяйства. По категориям земель: земли сельскохозяйственного назначения; земли поселений; земли промышленности, земли особо охраняемых природных территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса. Особенность оценки земельных участков под индивидуальное жилищное строительство состоит в том, что земельный участок оценивается как это объект недвижимости и все имущество, которое находится на территории участка, учитывается в процессе оценки [1, 2].

Оценка земельных участков под ИЖС независимым оценщиком включает в себя не только определение их рыночной стоимости, но и официальное суждение оценщика об их легитимности, объеме закрепляемых прав собственности, правомочности владения и правомочности использования.

В современных рыночных условиях, такая оценка проводится, в основном, в следующих случаях:

- совершение сделок купли-продажи участка земли;
 - сдача участка в аренду;
 - выставление земли при получении кредита в качестве залога;
 - наследование участка;
 - вложение инвестиций в земельные ресурсы и др.
- Исходя из цели оценки земли, определяют задачи оценки земли:
- определяется стоимость участка на рынке;
 - определяется арендная стоимость;
 - определяется залоговая стоимость;
 - определяется инвестиционная стоимость.

Точно определить стоимость земли важно для покупателя и продавца. Важно, что именно на дату совершения сделки определяется рыночная стоимость земли. Это связано с

тем, что цены на недвижимость меняются достаточно быстро. Поэтому оценка рыночной стоимости земельного участка – процедура довольно таки сложная, т.к. приходится учитывать множество факторов.

Это в первую очередь имущественные права на землю. Наиболее распространенные права, требующие оценки: оценка права собственности земельного участка и оценка права аренды земли. Во-вторых, это фактор местоположения, оказывающий разное влияние на определенную категорию земель. Например, при оценке участка земли под ИЖС наличие рядом водоема, леса, коммуникаций увеличивает рыночную стоимость земли в несколько раз. В то же время, если проводится оценка земли складского и промышленного назначения, то здесь имеют значение уже другие факторы. В-третьих, это рыночные факторы. Рыночную стоимость имеют только те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (принцип полезности). Оценка стоимости земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке земли. Одним из важных отличий земли как объекта оценки, является тот факт, что предложение земли "не безгранично", т.е. оно не может резко увеличиться при возрастании цены. Денежная оценка земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на покупку аналогичной недвижимости (принцип замещения). Именно на этом принципе построен метод сравнительных продаж. Оценка стоимости земельного участка зависит от срока и вероятности получения дохода за определенный период времени при наиболее эффективном использовании. Рыночная оценка земли зависит от целевого назначения земли, разрешенного использования. Изменение целевого назначения может быть в определенной степени осложнено нормами ФЗ "О переводе земель и земельных участков из одной категории в другую". На оценку стоимости земли, как и другой недвижимости, оказывает влияние фактор местоположения, подведенные коммуникации или перспектива их наличия. Оценка стоимости земли проходит в несколько этапов:

1. Сбор и анализ первичной документации и необходимой информации.
2. Применение общепринятых методов оценки рыночной стоимости объектов оценки.
3. Согласование результатов и выбор итоговой стоимости.
4. Написание Отчета об оценке.

Основой для оценки земельных участков под ИЖС является определение их кадастровой стоимости. Изучение современных тенденций в сфере государственной кадастровой оценки земель является весьма актуальной задачей. Не смотря на совершенствование нормативно-правовой базы и методического обеспечения кадастровой оценки земель населённых пунктов обсуждения о её проблематичности не прекращаются [4, 72]. Как показала практика, кадастровая стоимость земельных участков не соответствует рыночной стоимости. Кадастровая оценка земель населённых пунктов осуществляется, в частности, на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости. Основными источниками рыночной информации являются публикации о сделках в специализированных изданиях: официальные сведения Росреестра. Но иногда стоимость объектов недвижимости занижается или завышается, что отражается на результатах кадастровой оценки. Учёт ограниченного числа факторов также вносит искажения в кадастровую стоимость и провоцирует волну недовольств, как со стороны плательщиков земельного налога, так и органов местного самоуправления [6, 179].

В настоящее время, механизм определения кадастровой стоимости земельного участка фактически закрыт для широкой общественности и, следовательно, его нельзя проверить. Оценка с применением кадастрового метода доведена до автоматизма. Результаты оценки являются усреднёнными и, как правило, не всегда отражают объективное состояние конкретно рассматриваемого земельного участка.

Таким образом, разработка методики комплексной оценки земель населённых пунктов, обеспечивающей результаты, максимально отражающие реальное состояние объектов и понятные в плане методологии субъектам земельного рынка, в т.ч. потенциальным инвесторам, крайне необходима.

Совершенствование нормативно-правовой базы позволит устранить противоречий в законодательных актах. Разработка методики комплексной оценки земель, обеспечивающей

прозрачную систему ценообразования позволит устранить непрозрачность (методика не позволяет субъектам рынка недвижимости проверить правильность расчёта кадастровой стоимости земель) и учёт ограниченного числа факторов стоимости и т.д. А ведение системного мониторинга за состоянием земельных участков минимизирует неполноту и недостоверность исходной информации, используемой при проведении оценки.

Социально-экономическими следствиями применения результатов государственной кадастровой оценки земель для установления налоговых платежей за землю становится возрастание наполняемости бюджетов [3, 314]. Актуализация результатов государственной кадастровой оценки земель, особенно земель населённых пунктов, весьма важное мероприятие. Но оно требует существенной модернизации, направленной на повышение качества земельно-оценочных работ и адекватное пополнение бюджетов всех уровней.

При проведении комплекса мероприятий по оценке стоимости акций необходимо правильно учесть макроэкономические и региональные факторы, особенно отрасли, в которой работает компания, в том числе используя «интегральный индексы, учитывающие общее состояние регионального рынка ценных бумаг ...» [5, 154] финансово-экономическое положение компании и другие показатели. Вот почему оценка акций банка требует высочайшего профессионализма и знаний в самых различных областях экономики и бизнеса. Поэтому привлечение профессиональных оценщиков при определении стоимости ценных бумаг как никогда актуально. Практика показывает, что привлечение независимого оценщика при осуществлении сделок позволяет в полном объёме учесть баланс интересов сторон.

Литература

1. Российская Федерация. Государственная Дума. Федеральный закон от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями по состоянию на 01.01.2012 г.) Электронный ресурс. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru>.
2. Российская Федерация. Государственная Дума. Постановление Правительства Российской Федерации от 07.06.2002 г. № 395 «О лицензировании оценочной деятельности». Постановление Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки». Электронный
3. Бобошко Н.М. Методологические основы налогообложения и оценки земли [Текст] / Н.М. Бобошко // Экономические науки. 2011. № 74. С. 312-315.
4. Истомина Н.А. Особенности оценки земель и лесов для целей налогообложения в финансовой практике губерний Российской империи / Н.А. Истомина // Финансы и кредит. 2012. № 29. С. 71-75.
5. Кухарук Н.С. Актуализация результатов кадастровой оценки земель населённых пунктов [Текст] / Н.С. Кухарук, Л.В. Марциневская, А.М. Митрайкина // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Естественные науки. 2011. Т. 17. № 21. С. 150-160.
6. Межуева Т.В. Государственная кадастровая оценка земель населённых пунктов на современном этапе [Текст] / Т.В. Межуева // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2012. Т. 3. № 1. С. 177-181.

ЭЛЕКТРОННЫЕ ДЕНЬГИ: ПРОБЛЕМЫ СУЩНОСТИ И СФЕРЫ ПРИМЕНЕНИЯ

*Ю. Горелкина, Ю.В. Всяких
г. Белгород, Россия*

Еще совсем недавно понятие электронных денег в нашей стране было новизной. Но уже сегодня с электронными деньгами сталкивается практически каждый человек. В больших магазинах, кафе, ресторанах заметен логотип, означающий, что оплату можно сделать посредством электронных денег. И с каждым днем пользователей данной системы оплаты становится все больше и больше.

Свое развитие электронные деньги начинают с появлением электронных платежных систем. Электронные платежные системы – это технология, позволяющая производить расчеты напрямую между контрагентами. В данном случае отсутствует необходимость перевода денег с одного счета на другой в банке или другой финансовой организации. Другим важным преимуществом способа расчетов при помощи электронных платежных систем является анонимность. Первые платежные системы были созданы на Западе в 1997 году. Россия практически не отставала от Западных стран и уже к 1998 году была создана первая система