
том числе);

- предоставлять субсидии из федерального бюджета на приобретение оборудования для заготовки, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, закупаемой у населения;

- признать кооперацию сектором социальной экономики и обеспечить льготами, позволяющими кооперативному сектору развиваться опережающими темпами;

- разработать и принять комплексные целевые программы развития сельскохозяйственной потребительской кооперации, агротуризма;

- осуществлять поддержку проведения ежегодных ярмарок, выставок-ярмарок, научно-практических конференций, координационных совещаний по проблемам развития сельскохозяйственной кооперации;

- систематически осуществлять подготовку и повышение квалификации кадров;

- изучать и пропагандировать передовой опыт и преимущества сельскохозяйственной кооперации;

- оказывать повсеместную поддержку сельскохозяйственной кооперации в аренде помещений, сельскохозяйственной техники, оборудования;

- разработать положение по формированию залоговых фондов в регионах, что будет способствовать успешной реализации Госпрограммы;

В настоящее время сельскохозяйственная кооперация это одна из наиболее эффективных норм, способствующих укреплению взаимодействия между промышленностью и сельским хозяйством и способствует решению проблемы «продовольственной безопасности» страны.

УДК 338.5

ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ И СПРОС НА ЗЕМЕЛЬНОМ РЫНКЕ

***О.В. Гончарова, 5 курс, агрономический факультет
Научный руководитель – к.э.н., доцент С.В. Басенкова
ФГОУ ВПО «Ульяновская ГСХА»***

С начала 90-х годов в России начал формироваться рынок недвижимости. Развитию рынка недвижимости предшествовали формирование многообразия форм собственности, определенной правовой базы, появление профессиональных участников на рынке по предоставлению своих услуг. Введение объектов недвижимости в рыночный оборот происходит посредством совершения с ними различных сделок: купли – продажи, аренды, мены, дарения и т.д. Для того чтобы провести с недвижимым имуществом какие-либо сделки, оно должно пройти процедуру оценки, которая невозможна без учета всей совокупности факторов, влияющих на величину оценки.

Цель данного исследования – обозначить факторы, формирующие цены на земельном рынке, а также проследить закономерность влияния спроса и предложе-

ния на ценообразование.

Земли, являющиеся сегодня предметом купли-продажи могут принадлежать к разным категориям и иметь различные виды разрешенного использования внутри категорий. Так, земли сельскохозяйственного назначения могут быть использованы:

- для дачного строительства;
- для садоводства и огородничества;
- личного подсобного хозяйства;
- крестьянско-фермерского хозяйства;
- для товарного сельскохозяйственного производства.

Участники земельного рынка – это крупные собственники земли, латифундисты, которые сконцентрировали в своих руках значительные земельные активы путем скупки паев и акций у крестьян; ленд-девелоперы, скупающие значительные земельные массивы у крупных собственников с целью улучшения потребительских свойств за счет ленд-девелопмента и дальнейшей перепродажи застройщику; инвесторы-застройщики, приобретающие землю с целью ее застройки; риэлторы и посредники, которые сотрудничают со всеми тремя категориями, перечисленными выше; представители государственных структур, которые оказывают влияние на рынок [1].

Часть сельскохозяйственных земель предприниматели пускают в девелоперскую проработку, наиболее привлекательные земельные массивы они пытаются использовать для реализации собственных строительных проектов, но, все же, основную массу своей земли они продают в сельхозвиде по рыночной стоимости.

Основными покупателями сельхозземель являются ленд-девелоперы и инвесторы-застройщики. Причем, застройщики в чистом виде делают это крайне редко и предпочитают иметь дело с землями, уже выведенными из сельхозоборота. Ленд-девелопмент же – это отдельный бизнес, который заключается в превращении земли в ликвидный товар. Процесс ленд-девелопмента может начаться с перевода земли в другую категорию и закончиться получением разрешительной документации на строительство и включать в себя как проработку инженерных коммуникаций, так и строительство подъездных дорог. В результате ленд-девелопмента стоимость земельного участка может увеличиться на 150 – 300 % по сравнению со стоимостью этого участка в категории сельхозназначения. Но инвесторы и застройщики готовы платить такие деньги, так как получают практически «землю под ключ».

После застройки стоимость земельного участка может повыситься еще на 50 – 60 %. Далее участок с постройкой реализуется потребителю. Если в процессе принимают участие риэлторы или посредники, цена поднимается еще на 1,5 – 3 % [2].

Как известно, от цели оценки выбирается тот или иной вид стоимости [2]. Так, потребительская стоимость отражает стоимость земли для конкретного использования. Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена продажи участка на конкурентном и открытом рынке при осознанных и рациональных действиях в своих интересах покупателя и продавца, которые хорошо информированы и не используют давления при чрезвычайных обстоятельствах.

Оценочная стоимость - цена свершившейся конкретной сделки по купле-продаже. При этом на цену сделки влияют объективные и субъективные факторы: особый интерес покупателя к данному участку; особые условия продавца или покупателя; недостаток информации о конъюнктуре рынка и другое.

На рыночную стоимость оказывают влияние и такие факторы как полезность,

отчуждаемость, спрос, дефицитность, ликвидность. Взаимодействие этих факторов приводит к формированию равновесной рыночной стоимости земельного участка.

Вариант наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли определяется рядом критериев таких как, юридическая оправданность; технологическая осуществимость; финансовая обоснованность. Использование земельного участка наилучшим и наиболее эффективным вариантом обеспечивает наивысшую стоимость этого земельного участка.

Величина стоимости земельного участка определяется различными методами [3].

1. Метод сравнения продаж. При наличии необходимой информации этот метод является наиболее предпочтительным. После сбора информации и выбора единицы сравнения, цены продаж сравниваемых участков корректируются по следующим элементам: права собственности; условия финансирования; условия продажи; условия рынка; местоположение; физические характеристики и др.

2. Метод распределения. Этот метод основан на том, что для каждого типа недвижимости существует соотношение между стоимостью земли и стоимостью построек. С увеличением возраста построек отношение стоимости земли в общей стоимости объекта увеличивается.

3. Метод выделения. Разновидность метода распределения. Стоимость земли выделяется из стоимости недвижимости вычитанием стоимости улучшений с учетом износа. Как и предыдущий метод используется при недостатке или отсутствии информации о продажах свободных земельных участков в близких окрестностях.

4. Метод разбивки на участки. Применяется, когда разбивка на меньшие по размеру участки представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли. При этом внешние и внутренние улучшения участков, создаваемые при разбивке, обеспечивают условия наилучшего и наиболее эффективного использования. Расчет стоимости участка выполняется в следующей последовательности:

- определяется количество и размеры участков, исходя из физических и юридических возможностей и экономической целесообразности
- определяется потенциальный доход от продажи или сдачи в аренду подготовленных участков
- определяется чистый доход от продаж, который рассчитывается как разность между потенциальным доходом от продаж и суммой всех издержек на улучшение (расходы на разбивку, на устройство дорог и инженерных сетей, налоги, расходы на маркетинг и пр.)

5. Метод техники остатка. Применяется при отсутствии данных о продажах свободных участков земли. Для определения стоимости участка необходима: стоимость зданий, чистый доход от всей недвижимости, коэффициенты капитализации для земли и зданий. Данный метод осуществляется в следующей последовательности:

- определяются улучшения, представляющие наилучшее и наиболее эффективное использование;
- на основе данных о рыночной арендной плате и предполагаемых расходах определяется чистый доход всей недвижимости
- исходя из стоимости строительства и коэффициента капитализации для здания, определяется часть чистого дохода, относящегося к зданию
- определяется стоимость земли путем капитализации части дохода, относя-

щегося к земле.

6. Метод капитализации земельной ренты. Арендная плата, относимая к земле, капитализируется с помощью коэффициента капитализации для земли, который определяется по рыночным данным.

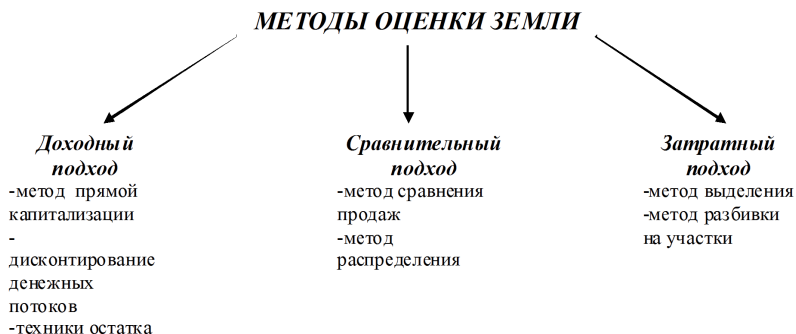


Рис. 1 – Классификация основных методов оценки земли

Структура земельного рынка является достаточно сложной, включает в себя спрос и предложение, взаимодействие которых определяет равновесные цены. На спрос влияют достаточно стандартные факторы, известные во всем мире: демографические факторы; экономические факторы; социальные факторы; экологические факторы.

Выделяют так называемый субъективный или покупательский вид спроса. Это спрос на объекты земельного рынка с конкретным набором потребительских свойств [1].

Факторы, влияющие на повышение покупательского спроса на земельные участки, могут быть следующими: масштабные инвестиции в развитие инфраструктуры; развитие дорожной сети; коммуникации; активное строительство вокруг.

Отрицательными потребительскими свойствами при этом могут являться высокая плотность застройки, перенаселенность, высокая нагрузка на экологию и коммуникации, перегруженные транспортные артерии.

Факторы, влияющие на понижение потребительских свойств земельных участков – устранимые и неустраиваемые [1]. Устранимые – плохая транспортная доступность, недостаточно развитая инфраструктура; плохие коммуникации. Неустраиваемые – плохая экология, скудный ландшафт, отсутствие естественных водоемов, близость промышленных предприятий и аэропортов, чрезвычайно плотная застройка, неблагоприятный климат.

Следовательно, при характеристике того или иного земельного участка, необходимо не просто перечислять положительные и отрицательные потребительские свойства, а отмечать баланс положительных и отрицательных качеств, обязательно принимая во внимание характер недостатков - устранимые или неустраиваемые. Только в этом случае можно говорить об объективной характеристике и оценке того или иного участка.

Таким образом, величина стоимости земельного участка – есть производная многих факторов, учет которых позволят определить обоснованную меру стоимости земли.

Литература

1. www.realprice.ru (официальный сайт газеты «Недвижимость и цены»)
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости / Под ред. Асаул А.Н., Ерофеев П.Ю. – СПб: Питер. – 2008. – 238 с.
3. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. – М.: КНОРУС. – 2008. – 350 с.
4. Волков С.Н. Земельный вопрос как важнейший фактор развития агробизнеса в России. /Волков С.Н. //Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – № 1. – 2010. – с. 8 – 14.

УДК 336.7

РАЗВИТИЕ БАНКОВСКОЙ СИСТЕМЫ В РОССИИ

***Е.А. Гришина, 2 курс, экономический факультет
Руководитель – к.э.н., доцент М.В. Постнова
ФГОУ ВПО «Ульяновская ГСХА»***

Слово «банк» происходит от старофранцузского «banque» и означает «стол». Конкретной исторической даты возникновения банков нет. Элементы развития банковского дела можно найти в истории древних государств – Вавилона, Египта, Греции, Рима. В те времена банковские операции сводились к покупке, продаже, размену монет, учету обязательств до наступления сроков, приему вкладов, выдаче ссуд, ипотечным и ломбардным операциям. Но постепенное изменение социально-экономических условий (установление раннефеодальных порядков, преобладание натурального хозяйства, осуждение ранним христианством посреднических денежных отношений) привело к затиханию товарно-денежных операций и вместе с ними операций, которые сегодня трактуются как банковские.

Разложение феодального строя, развитие городов, торговли и ремесел обусловило активизацию товарно-денежных операций и сформировало потребность в посредниках, которые могли минимизировать риски операций с деньгами. Средневековые менялы стали использовать эти вклады, а также собственные денежные средства для выдачи ссуд и получения процентов, что означало превращение менялы в банкиров.

Одним из первых банков в современном понимании этого термина стал основанный в 1407 г. Банк Генуи. В Западной Европе переход к кредитным банкирским домам и коммерческим банкам произошел во второй половине XVII в., в США история банковского дела начинается со второй половины XVIII в.

Термин «коммерческий банк» возник на ранних этапах развития банковского дела, когда банки обслуживали преимущественно торговлю, товарообменные операции и платежи. Основной клиентурой были торговцы, купцы (отсюда и назва-