

Здравствуйте, уважаемые члены аттестационной комиссии!

Тема моей ВКР – **«Анализ рынка земельных участков для коммерческого использования г.Уфы».**

Слайд 2

Рынок земельных участков под коммерческое использование является развивающимся, по этой причине отсутствует четкое ценовое зонирование между объектами недвижимости с сопоставимыми по доходу видами деятельности, следовательно, данная **тема выпускной квалификационной работы является актуальной.**

Слайд 3

Цель данной выпускной квалификационной работы заключается в исследовании рынка земельных участков для коммерческого использования.

Задачи данной работы Вы можете увидеть на данном слайде.

Слайд 4

В нормативно-правовом регулировании рынка земли различают несколько уровней:

- Конституция РФ и федеральные конституционные законы;
- федеральные законы;
- указы Президента РФ;
- акты Правительства РФ;
- акты министерств и иных государственных органов федеральной исполнительной власти;
- международно-правовые договоры;
- нормативно-правовые акты субъектов РФ; нормативно-правовые акты органов местного самоуправления.

Слайд 5

Рынок земли является частью рынка недвижимости и включает объекты, субъекты, а также правовые нормы, регулирующие земельные отношения. На рисунке представим основные группы субъектов рынка земли.

Российская Федерация (Президент, Государственная дума. Совет Федерации) и субъекты РФ в лице органов государственной власти; города, районы, населенные пункты в лице органов местного самоуправления.

Юридические лица — коммерческие и другие организации, в том числе иностранные.

Граждане и их объединения, семьи, народы и, в определенных случаях, иностранные граждане.

Слайд 6

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов. На рисунке представим факторы влияющие на спрос и предложения на рынке земли.

Слайд 7

В 2016 году произошло увеличение площади находящихся в личной собственности граждан, на 112га (0,15%) и площади находящихся в собственности юридических лиц на, 34га (0,05%). Следовательно в государственной и муниципальной собственности произошло уменьшение на 146га, (0,20%). Структура земель по формам собственности представлена на рисунке.

Т.е за 2015-2016г структура земель по формам собственности изменилась незначительно.

Слайд 8

На рисунке представлена структура спроса на земельные участки по назначению

Основной спрос приходится на земельные участки под строительство производственных и складских зданий – 40%. Доля спроса на земельные участки под строительство административных и торговых зданий составила – 30%. В качестве таких участков потенциальные покупатели рассматривают лишь те, которые имеют перспективно выгодное расположение, наличие подъездных дорог и коммуникаций. Так же 30% земельных участков приходится на земельные участки под жилищное строительство.

Слайд 9

Средняя цена 1 кв.м выставленного на продажу земельного участка в г.Уфе показала рост цен предложения в 1 полугодии 2014г. по сравнению с предыдущим периодом составила 6077,9 (8,5%) руб., в 2015 относительно 2014 года замечен резкий спад стоимости на 20,6% (5466,2 руб.), в 1 полугодии 2016 года стоимость 1 кв.м земельного участка уменьшилась на 3259 (28%) руб. Изменение стоимости земельного участка в пригородах г.Уфы имеют похожую ситуацию так в 2014 относительно 2013 года увеличение стоимости на 1049 (12,9%) руб., стоимость в 1 полугодии 2015 года уменьшилось на 22% (9913,9 руб.), стоимость предложения в 1 полугодии 2016 года значительно увеличилась на 27,7% (836,2). Графическое изменение цен приведено на рисунке .

Слайд 10

1) Стремясь к созданию российского конкурентного земельного рынка, государство продолжает совершенствовать правовое обеспечение земельных отношений, развивает инфраструктуру рынка, обеспечивая финансовую поддержку предпринимательства, которое ориентировано на долгосрочное земельное пользование.

Данная проблема включает в себя необоснованное перераспределение и разграничение земель между землепользователями и землевладельцами. Вопрос в большей степени касается земель сельскохозяйственного назначения, являющимися наиболее ценными, которые часто используются неэффективно и приобретаются с целью их вовлечения в коммерческий оборот.

2) Следующая проблема в данном аспекте заключается в том, что на протяжении долгого времени в нашей стране отсутствовало право частной собственности на землю, следовательно, возникла необходимость в определении местоположения границ земельных участков и их описании. Это привело к появлению территориальных недостатков.

Слайд 11

1) Для устранения проблемы необходимо сделать отвод земельных участков, имеющих большие площади, на конкурентной основе в соответствии с бизнес-планами по использованию территории, где должна содержаться информация о капиталовложении, трудовых ресурсов, наличии основных производственных фондов. Также нужно ввести ограничения относительно максимальной площади земельных участков, которые могут находиться в частной собственности одного лица для ведения сельскохозяйственного производства. По возможности ужесточить контроль со стороны антимонопольного органа, который бы не допускал концентрации больших площадей в собственности одного лица без обоснованного на то решения.

2) Пути решения второй проблемы заключаются в необходимости обязательного государственного контроля при переподготовке, подготовке, повышении квалификации специалистов для землеустройства, проведения государственной аттестации специалистов. Также основные виды землеустроительных работ должны обязательно финансироваться государством и выполняться специализированными государственными проектными организациями, которые в свою очередь могут привлекать на конкурсной основе других лицензированных специалистов для выполнения различных видов землеустроительной деятельности. Обязательно основой для юридического оформления нового землевладения и землепользования должен стать проект землеустройства, а отсутствие данного документа должно рассматриваться как нарушение законодательства, которое может повлечь за собой определенные меры ответственности.

Проанализировав данную информацию можно сделать вывод о том, что данные вопросы и пути их разрешения будут особенно актуальны в ближайшей перспективе.

Слайд 12

Таким образом, Цель работы достигнута.

Спасибо за внимание! Доклад окончен.