Лекція 11 Оцінка земель теоретичні засади

Потреба в оцінці земель виникає, як для раціонального управління, оподаткування, оренди, застави, так і для складання цивільноправових угод тощо. Враховуючи, що вільних від поліпшень земельних ділянок на ринку майже не існує, і земля, як правило входить до складу нерухомості різного призначення, вартість землі визначають в багатьох випадках як складову вартості нерухомості у населених пунктах і як основний засіб виробництва в сільському господарстві. Сучасна методика оцінки земель, що широко застосовується провідними державами світу, базується на підставі аналізу ринку забудованих та незабудованих земельних ділянок та ґрунтується на теоретичних засадах оцінки майна, що активно розроблялися з 30-х років минулого століття та продовжують удосконалюватися і надалі. Але потреби в порівняльній оцінці якості земель існували й раніше. З цією метою було розроблено наукові та практичні засади бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель, результати яких заносяться до державного земельного кадастру. Розділ 12. Теоретичні засади оцінки земельних ділянок Теорія оцінки єдина для всіх видів майна, бо вона ґрунтується на принципах оцінки та загальноприйнятих трьох методичних підходах. Нерухомість – найбільш поширений об’єкт оцінки, а земля, як складова нерухомості, вимагає застосування відповідних методів оцінки, що відображають її сутність. Тому для успішної землеоціночної діяльності важливо володіти як загальною теорією оцінки майна, так прикладними методами оцінки нерухомості і зокрема земельних ділян