Курсовая работа

"Кадастр и оценка земельной собственности"

**Введение**

**Недвижимость** – вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым.

К недвижимости по происхождению относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

**Коммерческая недвижимость** – это любые объекты недвижимости, используемые для коммерческой деятельности с последующим извлечением постоянной прибыли. Сюда относятся офисы, склады, магазины, производственные помещения, гостиницы, базы.

**Коммерческая недвижимость** – земельные и другие естественные угодья, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, другое имущество, прикреплённое к земле, прочно связанное с ней (здания, сооружения, объекты). К недвижимости относятся также вещные права на землю. В недвижимость включают подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, космические объекты. Недвижимость становится коммерческой если предполагается коммерческое использование с получением постоянного дохода.

Рынок недвижимости является своеобразным генератором экономического роста страны. Именно в объектах недвижимости различного назначения осуществляется первоначальное инвестирование значительной части средств, что и обеспечивает положительную макроэкономическую динамику развития.

Недвижимость, будучи базовой основой жизнедеятельности человека и общества в целом представляет собой особый объект рыночного оборота собственности и управления.

Одной из наиболее существенных сторон существования недвижимости является её пространственная организация. Обеспечить правильное экономическое понимание такой организации значит повысить эффективность использования городских территорий и недвижимости в целом.

Земля как часть природы является основой жизнедеятельности человека. В то же время как объект недвижимости земля – это и средство производства, так как в любой сфере деятельности человек в той или иной мере воздействует на нее. Совокупность этих двух качеств делает землю специфическим средством производства, функционирующим во всех отраслях народного хозяйства.

В зависимости от функционального зонирования городской территории, зависит стоимость земельных участков и объектов недвижимости, располагаемых на них.

Чем выше ценность улучшений, наименьшее слияния функциональных зон, тем выше стоимость земли и других объектов.

*Цели и задачи данного курсового проекта:* 1).Выбор наиболее эффективного использования предложенного земельного участка;

2).Планирование объекта на этом земельном участке;

3).Обоснованность выбора и планирования с учетом анализа состояния рынка недвижимости применительно к данному объекту.

Работа является учебной, носит описательный характер и не содержит финансовой обоснованности.

**1. Характеристика земельного участка, как объекта недвижимости**

*Земельный участок –* это часть недвижимости в виде участка территории, определенного в юридическом описании (место положения, границы, площадь и т.д.).

Земельный участок относится к объектам недвижимости и может стать предметом различных сделок.

К правовому статусу земельного участка можно отнести целевое назначение, разрешенное использование и форму законного владения.

*Земельные участки города* – это часть земель, имеющих определенный юридический статус, границы и конкретное функциональное назначение, используется в интересах города.

*Функциональное использование земельного участка* – это порядок формы эксплуатации земли для различных хозяйственных целей.

Согласно Земельному кодексу РФ все земли подразделяют на категории. Для каждой из них предусмотрен свой правовой режим и разрешенное использование.

В РФ определены следующие категории земель:

- сельскохозяйственного назначения;

- поселений;

- промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения;

- особо охраняемых природных территорий и объектов;

- лесного фонда;

- водного фонда;

- запаса.

Земли, расположенные на территории Российской Федерации, независимо от формы собственности, целевого назначения и разрешенного использования подлежат государственному кадастровому учету. В настоящее время юридически действителен учет, проводившийся в России до вступления в силу Закона «О государственном земельном кадастре». Моментом возникновения или прекращения существования земельного участка как объекта кадастрового учета считают дату внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель – основной документ земельного кадастра. Он содержит такие сведения, как:

- кадастровые номера;

- местоположение (адрес);

- площадь;

- категория земель и их разрешенное использование;

- описание границ участков, их отдельных частей;

- зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения);

- экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю;

- качественные характеристики, в том числе показатели плодородия для отдельных категорий земель;

- наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с участками.

**2. Описание земельного участка**

Рассматриваемый мной земельный участок находится в муниципальной собственности города Братска, в центральном районе кадастрового квартала 38:34:014101. Данный земельный участок находится в 17 микрорайоне на пересечении улиц Советской и Энгельса в селитебной зоне.

Улица Советская является центральной улицей города Братска. Здесь сосредоточенно большое количество жилых комплексов и объектов обслуживания населения, таких как: обособленные торговые группы, непосредственно привязанные к жилым домам, к ним относятся продуктовые магазины, бутики, аптеки, так же имеются кафе, салоны красоты, магазин ювелирных изделий, мини-рынок и многое другое.

Улица Энгельса, пересекая улицу Советскую, разграничивает селитебную зону и рекреационную. Рекреационную зону составляют: лесной массив и побережье Братского водохранилища. Исходя из этого, можно сделать вывод о том, что данный земельный участок удачно расположен на территории города, он соседствует как с зоной проживания и массового скопления объектов, посещаемых населением города, так и с зоной отдыха, прилегающей к данному району, что, несомненно, очень удобно.

Ландшафтные характеристики рассматриваемого участка не имеют выраженных недостатков. Он находится в одной плоскости с проезжей частью, незначительно возвышаясь над дорогой по улице Энгельса, учитывая особенности и неровности рельефа данной местности, это не считается большим недостатком.

Однако, существует ярко выраженный минус в транспортной доступности. Несмотря на то, что по улице Советской ходят автобусы трех маршрутов 40,45,52, возникает трудность сообщения данного района с другими районами города, так как время ожидания транспорта составляет 10–15 минут. Для относительно небольшого города это большой показатель.

Требуется ввести новые единицы общественного транспорта, либо участить движение данных маршрутов для того, чтобы время ожидания составляло 5–7 минут. Таким образом улучшиться транспортная доступность в данном районе.

**3. Анализ рынка недвижимости в городе Братске**

Согласно ЗК РФ за использование земли нужно вносить арендную плату или уплачивать земельный налог. В соответствии с Налоговым кодексом РФ (далее – НК РФ) плательщики земельного налога – организации и физические лица, которым участок принадлежит на правах владения, постоянного бессрочного пользования, а также пожизненного наследуемого владения. Налоговым периодом признают календарный год.

При расчете налога учитывают кадастровую стоимость земельного участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Если земля находится в общей долевой собственности, то налог определяют для каждого налогоплательщика пропорционально его доле, а если в общей совместной собственности, то налог уплачивают в равных долях.

Налоговые ставки (их устанавливают органы муниципальных образований) не должны превышать ставки, предусмотренные НК РФ. Так, для земель сельхозназначения, земель в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и задействуемых для сельскохозяйственного производства определяют налоговую ставку не более 0,3%. Это также касается участков, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса и предоставленных для жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства. В отношении прочих земельных участков налоговая ставка не должна превышать 1,5%.

Размер арендной платы – существенное условие договора аренды. Если земля находится в собственности РФ, субъектов РФ или муниципальных образований, то порядок ее определения принимают, соответственно, Правительство РФ, органы государственной власти субъектов, органы местного самоуправления. В отношении земель, находящихся в частном владении, арендную плату устанавливают по договоренности сторон.

В Братске в первом полугодии 2008 года наблюдается значительное увеличение спроса на аренду офисных помещений. По мнению специалистов агентств недвижимости города, это связано с высокой стоимостью помещений, что ограничивает возможности их приобретения в собственность.

У покупателей и арендаторов коммерческой недвижимости наиболее популярны улицы Крупской и Советская. Соответственно, стоимость аренды и покупки нежилых помещений в этих районах существенно выше. В частности, по улице Советской покупка нежилого помещения общей площадью около 60 кв. м обойдется примерно в 4,5 млн. рублей. Стоимость аренды отдельно стоящего здания по ул. Крупской общей площадью 100 кв. м составит 50 тыс. рублей за кв. м. К числу непрестижных для коммерческой недвижимости районов в Братске относят улицы Пихтовая и Маркова, что объясняется значительной удаленностью от центра города, а также низкой степенью развития инфраструктуры.

Являясь развитым примышленным центром, Братск имеет весьма оживленный рынок жилья: цены здесь одни из самых высоких в регионе (после Иркутска и Шелехoвa). Самыми дoрoгими рaйoнaми считaются улицы Сoветскaя, Крупской, a тaкже микрoрaйoны 17-й, 18-й и с 21-гo по 24-й, где текущaя стoимoсть жилья дoстигaет 42 тыс. руб./кв. м.

За минувший год количество торговых площадей в Братске увеличилось на 11,2% и составило 143,1%.

Розничная торговая сеть местных предпринимателей насчитывает 300 объектов, в том числе 10 рынков. Производством продуктов питания занимаются 48 субъектов малого бизнеса.

Культурно-развлекательных центров в городе практически нет. Имеется четыре ночных клуба и один центр отдыха и семейного развлечения. В плане отдыха город имеет огромный недостаток.

**4. Выбор наиболее эффективного использования земельного участка**

Анализ спроса объектов недвижимости

##### *Спрос* – конкретная потребность, подкрепленная покупательной способностью.

*Спрос* – количество товаров и услуг, которое может быть реализовано в заданный период на рынке при существующем уровне цен.

##### Различают: потенциальный, снижающийся, колеблющийся, негативный, полный, чрезмерный и иррациональный виды спросов.

Основываясь на этом, можно дать оценку рассматриваемому участку по степени необходимости возведения на нем каких-либо объектов.

Данный участок находится недалеко от центра города. В «эпицентре» скопления мелких магазинов различного назначения, бутиков, кафе и других объектов коммерческой недвижимости.

Казалось бы нет лучшего места для населения, проживающего в этом районе и пытающегося удовлетворить свои жизненные потребности.

Но существуют и недостатки. Поскольку объекты торговли распределены вдоль всей улицы Советской, возникает проблема потери времени; дальность передвижения; не исключение также высокая стоимость потребительских товаров.

Учитывая все вышеперечисленные факторы, удобное местоположение рассматриваемого мной земельного участка, можно сделать вывод, что данный участок подходит под постройку торгового комплекса.

Создать качественный проект торгового комплекса очень тяжело. Для этого необходима высокопрофессиональная команда, состоящая из специалистов различных строительных направлений: от интерьерных дизайнеров до инженеров силовых систем.

В идеале, конечно, торговый комплекс следует строить «с нуля». При этом вы, как будущий владелец, сможете с самого начала действовать сообразно логике, то есть – разработать концепцию своего торгового комплекса и именно под нее заказать архитектурный проект.

Месторасположение – это первый критерий, на основании которого принимается решение о строительстве того или иного объекта. Для торгового центра важна в первую очередь хорошая транспортная доступность, то есть он должен стоять или на оживленной магистрали, или в непосредственной близости от нее. Торговый центр должен обладать и визуальной доступностью, то есть его должно быть видно издалека.

Торговый комплекс будет включать в себя несколько видов розничной торговли, места отдыха посетителей (небольшие кафетерии), детскую игровую и т.д. Также на территории будет располагаться удобная парковка для автомобилей покупателей, пешеходные дорожки, две подъездные дороги.

Учитывая плохую транспортную доступность, можно ввести бесплатный рейсовый автобус, который будет ходить по выходным дням. Многие районы города значительно удалены от этого объекта, поэтому введение нового транспорта было бы вполне хорошим решением.

Есть и другой вариант застройки земельного участка – Культурно-развлекательный центр. Строительство развлекательных центров в нашей стране ведется с большим размахом. Проектирование таких центров уже стало отдельным направлением в архитектуре и строительстве. И пока перенасыщения этого рынка на горизонте не видно.

Среди культурно-развлекательных центров более успешны те, которые предлагают свои гостям больший спектр услуг. Если человек хочет хорошенько отдохнуть, то он хочет получить все и сразу. В развлекательном центре он сможет посидеть в ресторанчике, сходить в кино, поиграть в боулинг и многое-многое другое. И это он сможет сделать все в одном месте, ему не нужно будет ездить по всему городу. Поэтому сегодня проектирование развлекательных центров ведется из того расчета, что посетитель в данном центре сможет получить максимальное количество развлекательных услуг.

Также огромное значение для посетителя имеет и дизайн развлекательного центра. Посетитель ценит не только высокий сервис и богатый выбор развлекательных услуг, но и обстановку, которая там царит. Если убранство заведения не радует глаз посетителя, то посетителя туда будет очень сложно заманить. В таком случае проект развлекательного комплекса можно будет считать провальным и не оправдавшим надежд и капиталовложений.

В городе Братске очень мало мест для семейного отдыха и развлечений.

Культурно-развлекательный центр будет включать в себя: роликовый каток, боулинг, бильярд, детский кинозал, кафетерии и многое другое. Также на территории будет парковка для посетителей на 25 машин, небольшая зона отдыха.

**Варианты улучшения земельного участка**

*Торговый комплекс «ГРИН»*

Торговый комплекс «ГРИН»: этажность – 3 эт., площадь здания – 1552 м2, строительный объем – 6470 м3, огнестойкость здания – II.

Комплекс представляет собой трехэтажное, многофункциональное здание, имеющее в плане сложную форму с размерами 25,65 х 21,00 м, максимальная высотная отметка здания 12,61 м. Связь между этажами осуществляется посредством трех лестниц (2 из которых являются эвакуационными) и двух подъемников грузоподъемностью 100 кг. Загрузка товаров и служебный вход предусмотрены со стороны проезда по восточной стороне здания.
На первом этаже размещены: супермаркет для розничной торговли продуктами питания и сопутствующими товарами, кладовые, бытовые, технические и служебные помещения. Высота помещений от пола до низа подвесного потолка 3,5 м. На втором этаже размещены: обособленная торговая группа, состоящая из нескольких бутиков, объединенных остекленной галереей, гардероб для персонала, санузлы для посетителей, подсобные, складские, бытовые и технические помещения. Высота помещений от пола до низа подвесного потолка 3,5 м. На третьем этаже размещены: отделы детских товаров, книжные отделы, детская игровая, кафе, кабинеты администрации, санузлы. Высота помещений 2,4 м. Выход на кровлю осуществляется через люк по вертикальной металлической лестнице.

*Конструктивные решения*

Фундаменты – ленточный из армированного бетона;

Колонны – металлический профиль

Кровля – малоуклонная, с внутренним организованным водостоком на отмостку здания, мансардная с наружным организованным водостоком на отмостку здания;

Стены – многослойные панели типа Сэндвич, на лестницах – кирпичные толщиной 250 мм;

Перегородки – гипсокартонные на металлическом каркасе толщиной 120 мм, кирпичные – толщиной 120 мм;

Перекрытия – монолитные по балкам и прогонам металлокаркаса;
Лестничные клетки – сборные ж/б ступени по металлическим косоурам с монолитными площадками;

Окна и витражи – пластиковые;

Двери наружные – стальные;

Двери внутренние – деревянные.

## Внутренняя отделка

Внутренние стены и перегородки: в торговых залах, помещениях персонала – водоэмульсионная окраска по гипсокартону, в остальных помещениях в соответствии с санитарно – гигиеническими требованиями.

Окна, витражи: стальной профиль с однокамерным стеклопакетом.
Двери: стальной профиль с однокамерным стеклопакетом.

Потолки: в торговых залах, помещениях администрации, коридорах АРМСТРОНГ, в остальных помещениях подвесные потолки из ГКЛ.
Полы: керамогранит, мозаичный бетон.

## Наружная отделка

Цоколь: облицовка керамогранитом.

Наружная отделка стен: облицовка оцинкованным листом, окрашенным в заводских условиях порошковыми красками.

*Культурно – развлекательный центр «Отдыхай'КА»*

Культурно – развлекательный центр

«Отдыхай'КА»: Этажность – 2 эт.,

площадь здания – 2505 м2.,

строительный объем – 12521 м3, огнестойкость здания – II степень огнестойкости.

Культурно-развлекательный центр представляет собой двухэтажное здание с размерами по основным осям 24х60 м, с высотой этажей 6 и 4,5 м.

Главный фасад здания закруглен и делится на две части. Основной вход в здание акцентирован выносными металлическими элементами. Глухие участки фасадов декорированы квадратными окнами.

В здании представлены все виды помещений и залов для проведения досуга всем возрастным слоям населения.

На первом этаже расположены: входная группа; роликовый каток, охрана, кафе мороженного и охладительных напитков, гардероб посетителей, санузлы;

На антресоли расположены: обеденный зал кафе; заготовочный цех; зал игровых автоматов; подсобные помещения; санузлы.

На втором этаже расположены: детский кинозал; боулинг; бильярд; настольный теннис.

В залах рассчитанных на большое скопление людей предусмотрены по два эвакуационных выхода.

Загрузка для кафетерия производится через загрузочный тамбур с заднего фасада.

Загрузка товаров для кафе и баров осуществляется подъемником.

*Конструктивные решения*

Фундамент – ленточный из армированного бетона;

Колонны – металлические из стальных прокатных профилей;

Ограждающие конструкции – пенобетонные блоки, лестничные клетки-кирпич;

Междуэтажные перекрытия и покрытие – монолитные ж\б по профнастилу;

Кровля – плоская рулонная.

## Внутренняя отделка

Потолки: в фойе, в залах кинотеатров и кафе – подвесные, типа ARMSTRONG; в подсобных и технических помещениях – окраска водоэмульсионной краской в соответствии с санитарно-техническими требованиями.

Полы: в помещениях для посетителей – керамогранит; в подсобных помещениях – линолеум и керамическая плитка.

Стены: в фойе, кинозале, роликовом катке, залах кафе и боулинге – по дизайн-проекту; в остальных помещениях – в соответствии с санитарно-гигиеническими требованиями.

## Наружная отделка

Цоколь – облицован керамогранитом;

Стены: облицовка современными декоративными материалами по типу Вентилируемые фасады;

Витражи, двери – алюминиевые профили с однокамерным стеклопакетом.

**5. Описание проектируемого объекта**

Несмотря на то, что в настоящее время аренда торговых предприятий значительно высокая (особенно в данном районе города), постройка торгового комплекса будет удачным решением, т. к. комплекс будет включать в себя большое количество арендных мест под розничную торговлю различных видов (продукты питания, одежда, канцелярия, бытовая химия и т.д.). Тем более, что для жителей близлежащих микрорайонов это будет очень удобно, не нужно будет ходить в удаленные магазины и терять драгоценное время.

Но так как рассматриваемый объект находится на значительном расстоянии от большинства районов города, а так же существует проблема в транспортной доступности, возникает сомнение в том, что многие жители поедут через весь город, ради того, чтобы посетить данный торговый комплекс. Поэтому комплекс может «не окупить» все затраты.

Другое дело культурно-развлекательный центр. Арендная плата будет равной плате за торговый комплекс, поскольку оба объекта являются коммерческими. Но главный плюс культурно-развлекательного центра в том, что в настоящее время в Братске практически нет таких мест, куда можно сходить всей семьей, хорошо отдохнуть и приятно провести время и, поэтому у развлекательного центра практически не будет конкуренции, жители будут приезжать сюда со всех концов города. Цены будут приемлемы для всех слоев населения, но и не в ущерб муниципалитету города.

Сопоставляя плюсы и минусы данных объектов, можно сказать, что культурно-развлекательный центр обладает рядом преимуществ: высокий спрос, малая конкуренция, большое количество видов развлечений и т.д.

**6. Правовая обоснованность земельного участка**

Характерной чертой рыночных отношений в сфере недвижимости являются наличие специальной нормативно-правовой базы, регламентирующей отношения, связанные с недвижимым имуществом. Законодательство в сфере недвижимости представляет собой совокупность законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых государством устанавливаются, изменяются или отменяются соответствующие правовые нормы. Кратко рассмотрим основные правовые документы, регулирующие отношения связанные с недвижимостью.

1. **Конституция РФ**принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г., является правовой основой развития всего российского законодательства. Она имеет высшую силу и прямое действие. Законы и иные правовые акты, принимаемые в РФ, должны полностью соответствовать положениям Конституции РФ.

Исходя из конституционных положений, законодательство в РФ в сфере недвижимости развивается как сложная система, в которой в качестве системообразующих законов выступают Конституция РФ, федеральные законы (например, «Об основах федеральной жилищной политики», «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»), Жилищный кодекс РФ и другие акты.

1. **Жилищный кодекс РФ**принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года. Одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года. Является наиболее полным и кодифицированным законодательным актом, регулирующим достаточно полно и конкретно соответствующие жилищные отношения в России, в нем собраны воедино правовые нормы, систематизированные по отдельным институтам жилищного законодательства.
2. **Гражданский кодекс***:* часть первая от 30 ноября 1994 г., часть вторая от 26 января 1996 г. и часть третья от 26 ноября 2001 г. содержит наиболее важные нормы, связанные с осуществлением прав на жилое помещение (гл. 18 и 35 ГК РФ).
3. **Федеральные законы.** Одним из наиболее важных федеральных законов, принятых за последнее время, являетсяФедеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122-ФЗ, принятый Государственной Думой РФ 17 июня 1997 г. и одобренный Советом Федерации 3 июля 1997 г.

В отчёте я рассмотрела и дала краткое содержание только основных нормативных документов, регулирующие отношения с недвижимым имуществом.

*Аренда* – при аренде, арендатель обязуется передать арендатору объект недвижимости за арендную плату во временное владение и пользование.

Аренда может быть:

– долгосрочная – аренда, при которой предусматривается переход арендованного участка в собственность арендатора (выкуп) по истечении срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены;

– текущей – аренда, при которой арендатор получает во временное пользование земельный участок за плату, но право собственности остается за арендодателем.

Целью аренды, является обеспечение передачи имущества во временное пользование, при этом пользование подразумевает извлечение из вещи ее полезных свойств, и самое главное приобретение плодов и доходов.

В отличие от чисто юридического определения аренды как договорного, срочного и возмездного владения и пользования имуществом, аренда – это система хозяйствования или организационная форма предпринимательства, выражающая отношения собственности и состояние производственных сил и прежде всего рабочей силы. Более наглядно это можно увидеть на схемах (см. схемы 1, 2).

Схема №1 «Система аренда недвижимости»

Содержание

Субъекты

Объект

 Наем имущества

 Признаки

 Принципы

 Функции

 Виды

 Формы

 Понятие

Арендодатели

 Арендаторы

 Посредники

 Субарендаторы

 Сооружения

 Земельные участки

 Жилье

 Нежилые помещения

 Состав

 Размер

 Порядок

 определе-

 ния

Арендная плата

 Способы

 выкупа

 Формы само- Нормативные

 управления акты

 Мотивация пред-

 принимательства Договорные

 отношения

 Информационное

 обеспечение

Процедуры

 Конкурс на право аренды

 Договор

 Акционирование

 Дополнительные

 Соглашения

 Преобразование

 В ООО

П р е д л о ж е н и е

С п р о с

Социально-правовое регулирование

Изолированное рассмотрение аренды в отрыве от ее материального содержания – производственных сил или от собственной формы, характеризующей производственные отношения, – не позволяет выявить экономическую сущность этой системы хозяйствования. Подлинная аренда имеет место в тех случаях, когда применяемая форма производства ведет к возникновению общей совместной (долевой) и частной форм собственности на средства производства и результаты труда. В то же время любой вид собственности не исключает арендную форму ее использования.

Ошибочна также подмена понятия аренда различными формами подрядных отношений. Прежде всего в них по разному формируются трудовые коллективы: вместо найма рабочей силы при аренде вводится членство с одновременными изменениями прав и обязанностей каждого работника, вытекающими из их собственности, на получение дохода и приобретаемые средства производства.

### Схема №2 «Понятие и функции аренды недвижимости»

Аренда недвижимости

Признаки

Функции

Расширение зоны предпринимательства

Наем имущества

Возмездность найма

Передача имущества в срочное владение и пользование

Разгосударствление и приватизация имущества

Срочность найма

Способ реализации отношений собственности

Владение и пользо-вание имуществом

Развитие конкурентных отношений

Форма предпринимательской деятельности

Возмещение и увеличение стоимости недвижимости

Разграничение собственника и пользователя недвижимости

Преодоление двойственности коллективной собственности

Стимулирование предпринимательства

Дифференциация присвоение средств

Самокоординация участников

Воспроизводство собственника

Аренда – это наем не работников, а земельного участка. Следовательно, она является не формой организации труда, а способом реализации отношений собственности.

Так как за использование земли нужно вносить арендную плату или уплачивать земельный налог, необходимо рассчитать годовую арендную плату предлагаемых мной объектов.

***Порядок определения арендной платы за земли:***

Годовая арендная плата за землю определяется по формуле:

,

где *Ап* – размер арендной платы в год,

*кс*- кадастровая стоимость единицы площади земель кадастрового квартала по видам функционального использования,

кс для земли под объектами культурно – досуговых центров, кадастровая стоимость единицы площади земель составляет – 1515,7 руб./м2

кс для земли под объектами торговли – 2622,8 руб./м2

*СТ* – базовая ставка арендной платы

СТ=1,5% для земельных участков, для объектов культурно – досуговых центров;

СТ=1,8% для земельных участков, предоставленных для объектов торговли, для объектов общественного питания.

*S* – площадь земельного участка составляет *S*=4900 кв. метров

1. Размер годовой арендной платы для земельного участка под торговый комплекс «ГРИН». Площадь общей застройки 1952 кв. метра

Аn=2622,8х1,5х1952=7 796 680 рублей

2. Размер годовой арендной платы для земельного участка под культурно-развлекательный центр «Отдыхай'КА». Площадь общей застройки 2755 кв. метра

Аn=1515,7х1,8х2755=7 516 356 рублей

Проанализировав полученные данные можно сказать, что для муниципального бюджета города Братска, рассматриваемый мной земельный участок будет выгоднее отдать под строительство культурно-развлекательного центра.

**7. Заключение**

В ходе курсовой работы были рассмотрены два объекта, подходящие для застройки земельного участка в 17 микрорайоне. Так же была рассчитана их годовая арендная плата. Проанализировав данные по арендной плате, следует отметить, что выгодным решением для муниципалитета города Братска будет застройка культурно-развлекательного центра. Арендная плата данного объекта ниже арендной платы торгового комплекса, что выгодно муниципалитету города.

В результате курсовой работы были рассмотрены правовые аспекты регулирования земельных отношений. А так же я закрепила знания по дисциплине «Кадастр и оценка земельной собственности».

**8. Список используемой литературы:**

1. www.yandex.ru
2. www.google.ru
3. www.bratsk-city.ru
4. www.proekt.ru