

*К 90-летию Финансовой академии  
при Правительстве Российской Федерации*

ФИНАНСОВАЯ АКАДЕМИЯ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**В.И. ПЕТРОВ**

# **ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Под редакцией доктора экономических наук,  
профессора **М.А. Федотовой**

Второе издание, переработанное и дополненное

Рекомендовано УМО по образованию  
в области финансов, учета и мировой экономики  
в качестве **учебного пособия** для студентов,  
обучающихся по специальности «Финансы и кредит»



**МОСКВА**  
**2008**

УДК 332(075.8)

ББК 65.32-5я73

ПЗО

**Рецензенты:**

**А.П. Ковалёв**, заведующий кафедрой «Производственный менеджмент» Московского государственного технического университета «Станкин», д-р экон. наук, проф.,

**П.В. Тальмина**, проф. кафедры «Экономика и антикризисное управление» Финансовой академии при Правительстве РФ, д-р экон. наук,

**Л.С. Александрова**, заведующая кафедрой «Финансы и кредит» Международного института экономики и права, канд. экон. наук, доц.

**Петров В.И.**

**ПЗО** Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие / В.И. Петров ; под ред. М.А. Федотовой. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : КНОРУС, 2008. — 224 с.

**ISBN 978-5-85971-938-9**

Рассмотрены теоретические основы кадастровой и рыночной оценки земель различного целевого назначения, подробно раскрыты принципы и методы определения рыночной стоимости городских и сельскохозяйственных земельных участков в Российской Федерации. Кроме того, учебное пособие включает анализ практических примеров оценки земельных участков, контрольные вопросы и тесты.

*Для студентов, изучающих курсы «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», «Оценка недвижимости», «Оценка стоимости земли», «Экономика недвижимости» и «Антикризисное управление», а также для специалистов, занимающихся оценкой стоимости земли и вопросами управления земельными ресурсами.*

**УДК 332(075.8)**

**ББК 65.32-5я73**

Санитарно-эпидемиологическое заключение  
№ 77.99.60.953.Д.000035.01.08 от 09.01.2008 г.

Изд. № 1152. Подписано в печать 27.03.2008.

Формат 60×90/16. Гарнитура «PetersburgС». Печать офсетная. Бумага газетная.

Усл. печ. л. 14,0. Уч.-изд. л. 10,9. Доп. тираж 3000 экз. Заказ №

ЗАО «КноРус», 129110, Москва, ул. Большая Переяславская, 46.

Тел.: (495) 680-7254, 680-0671, 680-1278.

E-mail: office@knorus.ru <http://www.book.ru>

Отпечатано в полном соответствии с качеством  
предоставленного издательством электронного оригинал-макета  
в ГУП «Брянское областное полиграфическое объединение».

241019, г. Брянск, пр-т Ст. Димитрова, 40.

**ISBN 978-5-85971-938-9**

© Петров В.И., 2008

© ЗАО «КноРус», 2008

# ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ПРЕДИСЛОВИЕ</b> .....	5
<b>Глава 1. ПОНЯТИЕ, ЦЕЛИ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ</b> .....	7
1.1. Особенности земельного участка как объекта оценки ...	7
1.2. Основные цели экономической оценки земли .....	12
1.3. Экономические принципы оценки земли .....	35
1.4. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка .....	47
Контрольные вопросы .....	55
Тесты .....	55
<b>Глава 2. ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ</b> .....	59
2.1. Земельный рынок и его особенности .....	59
2.2. Правовой режим земельного участка .....	68
2.3. Форма собственности и разрешенное использование земельного участка .....	72
Контрольные вопросы .....	85
Тесты .....	86
<b>Глава 3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b> .....	89
3.1. Экономическое содержание доходного подхода .....	90
3.2. Метод капитализации дохода .....	91
3.3. Метод остатка .....	96
3.4. Метод предполагаемого использования .....	109
Контрольные вопросы .....	116
Тесты .....	117
Практические задания .....	118
<b>Глава 4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b> .....	121
4.1. Метод сравнения продаж .....	121
4.2. Экономическое содержание и основные этапы метода выделения .....	134

4.3. Метод распределения .....	136
Контрольные вопросы .....	138
Тесты .....	139
Практические задания .....	142
<b>Глава 5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b> .....	144
5.1. Оценка земель населенных пунктов исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры .....	145
5.2. Оценка стоимости земельных участков по условиям инвестиционных контрактов .....	146
Контрольные вопросы .....	148
Тесты .....	148
Практические задания .....	149
<b>Глава 6. ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b> .....	151
6.1. Рентные отношения в сельском хозяйстве .....	151
6.2. Оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты .....	155
Контрольные вопросы .....	162
Тесты .....	163
Практические задания .....	163
<b>Глава 7. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ РАЗЛИЧНОГО ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b> .....	165
7.1. Кадастровая оценка земель населенных пунктов .....	166
7.2. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения .....	174
7.3. Кадастровая оценка лесных земель .....	190
Контрольные вопросы .....	197
Тесты .....	198
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	200
<b>СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ</b> .....	202
<b>ЛИТЕРАТУРА</b> .....	218

*Посвящается 10-летию кафедры «Оценка собственности»,  
основанной в 1996 году в Финансовой академии при Правительстве РФ  
и положившей начало профессиональной подготовке специалистов  
в области оценочной деятельности в России*

## **ПРЕДИСЛОВИЕ**

Наибольшей ценностью, которой обладает государство, является земля. Земля служит основой общественной и экономической деятельности человека, являясь в то же время товаром и источником благосостояния людей. Земля занимает уникальное и ключевое положение в экономической жизни общества, она является фактором производства, прямо или косвенно необходимым при изготовлении всех товаров. Будучи базовым ресурсом, земля является источником всех других благ.

Ценность земли заключается в ее основных характеристиках:

- каждый участок земли является уникальным по своему местоположению и внешнему окружению;
- земля является недвижимой в вещественном отношении;
- земля долговечна, а ее стоимость со временем увеличивается;
- предложение земли ограничено природой;
- земля может использоваться людьми для различных целей.

С принятием нового Земельного кодекса Российской Федерации и других нормативных правовых актов расширяется гражданский оборот земельных участков, земля все в большей степени становится товаром — объектом хозяйственного оборота.

Мировая практика свидетельствует о том, что включение земли в экономический оборот и изъятие земельной ренты в пользу государства является важным источником поступления средств в бюджеты для финансирования расходов на образование, создание инфраструктуры поселений, охрану почв, ведение земельного кадастра и для других целей.

Достоверная оценка стоимости земли способствует принятию эффективных решений в области земельных отношений как в государственном, так и в частном секторе. Экономисты и градостроители

уже давно осознали, что отсутствие экономической оценки кадастровой и рыночной стоимости земли приводит к неэффективному землепользованию и нежелательной модели городского развития, например к строительству в центре городов промышленных предприятий, а это, в свою очередь, приводит к существенным финансовым потерям в муниципальных и городских бюджетах.

Свободный земельный рынок может активно развиваться только при создании правовых, экономических и социальных условий для рыночного оборота земли, а также методических основ для проведения кадастровой и рыночной оценки земельных участков.

Цель пособия — показать особенности земельного участка как объекта экономической оценки, раскрыть принципы и методы проведения оценки земли в современной России.

Задачи пособия:

- изучение особенностей, структуры, объектов и субъектов земельного рынка в Российской Федерации;
- раскрытие особенностей правового регулирования оценки земли;
- изучение и сопоставительный анализ методов доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке рыночной стоимости земельного участка с учетом требований Международных стандартов оценки и Методических рекомендаций Министерства имущественных отношений Российской Федерации;
- рассмотрение вариантов наиболее эффективного использования застроенных и незастроенных участков;
- анализ практических примеров оценки рыночной стоимости застроенных и незастроенных земельных участков;
- раскрытие основных положений государственных методик кадастровой оценки земель поселений, сельскохозяйственного назначения и лесного фонда.

Учебное пособие включает семь логически взаимосвязанных глав. В них последовательно раскрываются экономические и правовые аспекты реализации трех классических подходов к оценке земель различного целевого назначения. Рассмотрены изменения в правовом регулировании земельных отношений, произошедшие в последние годы, как в Российской Федерации, так и в Москве. Особое внимание уделено изучению особенностей рыночной оценки городских и сельскохозяйственных земель, составляющих основу современного российского земельного рынка.

В конце глав приведены контрольные вопросы, тесты и практические задания, позволяющие лучше усвоить учебный материал.