

УДК 338.5(075.32)  
ББК 65.290-5я723  
К28

**Рецензенты:**

**Т. В. Тазикина**, проф. кафедры «Оценка и управление собственностью» Финансового университета при Правительстве РФ, канд. экон. наук,

**В. И. Петров**, доц. кафедры «Оценка и управление собственностью» Финансового университета при Правительстве РФ, канд. экон. наук,

**А. С. Селищев**, заведующий кафедрой денег и ценных бумаг Санкт-Петербургского государственного экономического университета, д-р экон. наук, проф.

**Касьяненко, Татьяна Геннадьевна.**

**К28** Оценка земли и природных ресурсов : учебное пособие / Т.Г. Касьяненко. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : КНОРУС, 2019. — 368 с. — (Среднее профессиональное образование).

**ISBN 978-5-406-06750-5**

Рассмотрены теория и практика оценки земельных ресурсов различного типа — участков поселений, сельскохозяйственных угодий и месторождений полезных ископаемых. Приведены принципы экономической оценки земли, в частности месторождений полезных ископаемых и иных природных ресурсов. Изложена теория оценки рыночной стоимости незастроенных земельных участков, расположенных в местах поселений людей, рассмотрена действующая практика оценки стоимости сельскохозяйственных угодий, а также кадастровая (нормативная) оценка земельных участков различного назначения.

Соответствует ФГОС СПО последнего поколения.

*Для студентов средних профессиональных учебных заведений, обучающихся по направлению «Экономика», а также преподавателей, аспирантов и специалистов по оценке недвижимости, проходящих обучение или повышающих квалификацию в рамках программы оценки стоимости предприятия (бизнеса).*

**УДК 338.5(075.32)  
ББК 65.290-5я723**

Касьяненко Татьяна Геннадьевна

**ОЦЕНКА ЗЕМЛИ И ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ**

Изд. № 18248. Формат 60×90/16.

Гарнитура «Petersburg». Усл. печ. л. 23,0. Уч.-изд. л. 20,0. Тираж 500 экз.

ООО «Издательство «КноРус».

117218, г. Москва, ул. Кедрова, д. 14, корп. 2.

Тел.: 8-495-741-46-28.

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

Отпечатано в АО «Т8 Издательские Технологии».

109316, г. Москва, Волгоградский проспект, д. 42, корп. 5.

Тел.: 8-495-221-89-80.

**ISBN 978-5-406-06750-5**

© Касьяненко Т.Г., 2019

© ООО «Издательство «КноРус», 2019

---

# ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	8
-----------------------	---

## РАЗДЕЛ 1

### РЫНОК ЗЕМЛИ В СИСТЕМЕ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ

#### **ГЛАВА 1. ФОРМИРОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

1.1. Особенности земли как товара .....	12
1.2. Особенности земли как объекта оценки.....	16
1.3. Из истории оценки земли.....	21
1.4. Возрождение земельного рынка: состояние и проблемы .....	28
1.5. Цели оценки земли и основные направления использования показателей рыночной стоимости земли.....	38
1.6. Классификация природных ресурсов. Минерально-сырьевые ресурсы России.....	42
Контрольные вопросы и задания.....	46

#### **ГЛАВА 2. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ И ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ**

2.1. Имущественные права на землю .....	47
2.2. Законодательное регулирование процедуры оценки стоимости земли и природных ресурсов .....	52
2.3. Градостроительные и иные ограничения в использовании земли.....	54
2.4. Земельный налог как плата за землю.....	56
2.5. Нормативная база оценки месторождений полезных ископаемых .....	58
2.5.1. Цели оценки недр и основные объекты оценки .....	58
2.5.2. Основные виды пользования недрами и приобретение прав на них .....	62

2.5.3.	Проблемы оценки прав на недропользование .....	64
	Контрольные вопросы и задания .....	66

### **ГЛАВА 3. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЛИ И ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ**

3.1.	Качественная и экономическая оценки земель .....	68
3.2.	Общие положения земельно-оценочных работ при проведении кадастровой оценки.....	69
3.3.	Содержание земельного кадастра .....	79
3.4.	Экономико-правовые положения кадастровой оценки земли .....	81
3.5.	Кадастровая оценка для определения базовой (нормативной) стоимости земельного участка .....	82
	Контрольные вопросы и задания .....	85

### **ГЛАВА 4. ИПОТЕКА В СИСТЕМЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

4.1.	Место и значение земельно-ипотечного кредитования в финансировании сельского хозяйства .....	87
4.2.	Состояние земельно-ипотечного рынка и факторы, сдерживающие его развитие .....	90
4.3.	Современное состояние нормативной правовой базы земельно-ипотечного кредитования в сельском хозяйстве .....	95
4.4.	Основные этапы развития системы ипотечного кредитования земли .....	102
4.5.	Основные участники системы земельно-ипотечного кредитования, их задачи и функции .....	108
4.6.	Развитие инфраструктуры, обеспечивающей функционирование системы земельно-ипотечного кредитования.....	113
4.6.1.	Понятие инфраструктуры .....	113
4.6.2.	Нормативная правовая база .....	115
4.6.3.	Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним .....	116
4.6.4.	Земельная кадастровая система .....	117
4.6.5.	Инфраструктура, обеспечивающая формирование земельных участков (землеустройство, межевание, техническое сопровождение сделок ипотеки и т.д.) .....	119
4.6.6.	Кредитно-финансовая система.....	121
4.6.7.	Система имущественного и титульного страхования .....	122
4.6.8.	Система консалтинговых и посреднических услуг .....	124

4.7.	Научно-методологическое обеспечение формирования системы земельно-ипотечного кредитования .....	124
4.8.	Особенности залога земельных участков .....	126
	Контрольные вопросы и задания .....	128

## РАЗДЕЛ 2

### ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ И ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ

#### ГЛАВА 5. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВОЗНИКНОВЕНИЯ РЕНТЫ

5.1.	Понятие ренты .....	130
5.2.	Генезис учений о ренте.....	135
5.3.	Дискуссия о ренте в России.....	137
5.4.	Виды ренты .....	140
5.5.	Распределение земельной ренты как формы земельного дохода .....	148
5.6.	Примеры расчета ренты .....	152
5.6.1.	Пример расчета стоимости золоторудного месторождения на основе горной ренты.....	152
5.6.2.	Лесная рента и методы ее расчета .....	154
5.6.3.	Оценка водных ресурсов.....	158
	Контрольные вопросы и задания .....	163

#### ГЛАВА 6. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ И ПОДХОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

6.1.	Основные принципы оценки рыночной стоимости земельных участков .....	164
6.2.	Подходы, используемые в оценке рыночной стоимости земли .....	173
6.3.	Стоимостная оценка недр и месторождений полезных ископаемых .....	181
6.3.1.	Особенности стоимостной оценки месторождений полезных ископаемых .....	181
6.3.2.	Методы оценки месторождений полезных ископаемых .....	185
	Контрольные вопросы и задания .....	189

#### ГЛАВА 7. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

7.1.	Метод сравнения продаж .....	191
7.2.	Метод распределения .....	198

7.3.	Метод выделения .....	200
7.4.	Метод остатка для земли.....	224
7.5.	Метод предполагаемого использования .....	242
7.6.	Метод капитализации земельной ренты .....	249
7.7.	Согласование результатов оценки стоимости земли.....	249
	Контрольные вопросы и задания .....	250

### РАЗДЕЛ 3

## ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ И ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ

### ГЛАВА 8. КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ

8.1.	Основные концепции экономической оценки природных ресурсов .....	252
8.2.	Необходимость проведения экономической оценки природных ресурсов. Цели оценки .....	258
8.3.	Методологические принципы экономической оценки природных ресурсов .....	263
8.4.	Концептуальные подходы к экономической оценке природных ресурсов и виды оценок .....	265
8.5.	Концепция общей экономической стоимости природных ресурсов .....	266
	Контрольные вопросы и задания .....	271

### ГЛАВА 9. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ

9.1.	Особенности экономической оценки природных ресурсов .....	272
9.2.	Затратный подход.....	273
9.3.	Рыночный подход.....	280
9.4.	Общественно-ценностный подход .....	287
9.5.	Специальные методы .....	294
9.6.	Процесс экономической оценки природных ресурсов и его этапы .....	294
9.7.	Экономические особенности оценки основных групп природных ресурсов .....	297
9.8.	Оценка ущерба от уничтожения или повреждения зеленых насаждений .....	307
9.8.1.	Базовая концепция: основные термины и определения .....	307

---

9.8.2.	Классификация растительности для целей стоимостной оценки зеленых насаждений.....	309
9.8.3.	Определение восстановительной стоимости городских объектов озеленения .....	311
	Контрольные вопросы и задания .....	314
<b>ГЛАВА 10. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>		
10.1.	Сделки с земельными участками .....	315
10.2.	Оценка сельскохозяйственных земель, изымаемых под застройку .....	316
10.3.	Оценка сельскохозяйственных угодий .....	317
10.3.1.	Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения.....	317
10.3.2.	Рыночная оценка сельхозугодий.....	323
10.4.	Оценка садоводческих, огороднических и дачных земельных участков.....	328
	Контрольные вопросы и задания .....	329
<b>ГЛАВА 11. УЧЕТ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ФАКТОРА В ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ</b>		
11.1.	Необходимость учета экологического фактора в экономической оценке природных ресурсов.....	330
11.2.	Методология учета экологического фактора в оценке природных ресурсов .....	332
	Контрольные вопросы и задания .....	346
<b>ЛИТЕРАТУРА</b> .....		347
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ</b>		
	Учебный отчет по оценке стоимости месторождения полезных ископаемых в рамках действующего горно-обогатительного предприятия на примере ПАО «Карельский окатыш» .....	348

---

# ВВЕДЕНИЕ

Земля как основа жизнедеятельности людей и как основной ограниченный ресурс хозяйствования любого государства на планете всегда должна использоваться оптимальным образом, поэтому тема данного пособия — оценка земли и природных ресурсов — чрезвычайно актуальна для любого субъекта хозяйствования, от государства до владельца садового участка.

Особенность пособия состоит в том, что в нем на основе анализа современной отечественной литературы по оценке недвижимости, а также собственных исследований автора изложены концептуальные и методологические основы *экономической оценки земли* (главы 8 и 9), представляющей собой *комплексную* оценку ценности земель различного назначения и категорий. Кроме обсуждения понятия *ренты*, знакомства с эволюцией учений о ренте и ее видами в главе 5 предложены методы оценки месторождений и природных ресурсов на основе горной и лесной ренты, а также водных ресурсов. Спектр назначений (востребованности) экономической оценки и показателей, количественных и качественных, используемых в расчетах, — чрезвычайно широк.

*Стоимостная оценка* земельных участков (главы 6 и 7) в условиях развития земельной реформы и становления рынка недвижимости в России дана как составная часть экономической оценки земли и природных ресурсов, когда (даже при наличии баллов бонитета) основным является *интегральный показатель стоимости* ресурса.

Пособие содержит краткое изложение теории и практики *оценки недвижимости*, адаптированных к задачам оценки земельных участков различного назначения. В первом разделе читатель знакомится с особенностями земли как товара, как объекта оценки, историей формирования рынка земельных ресурсов в России, классификацией природных ресурсов (глава 1). Особенности имущественных прав на землю, законодательное регулирование в сфере разработки полезных ископа-

емых, нормативная база оценки земли и природных ресурсов изложены в главе 2.

В пособии рассмотрены основные понятия, принципы, подходы и методы *стоимостной* оценки земли (глава 6) как основы любого объекта недвижимости — земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также незастроенных земельных участков, расположенных в местах поселений людей. Представлена действующая практика оценки стоимости сельскохозяйственных угодий и месторождений полезных ископаемых (глава 10), а также кадастровая (нормативная) оценка земельных участков различного назначения (глава 3). Теория и практика оценки месторождений полезных ископаемых имеют свои особенности, связанные в основном со специальными видами затрат и источников формирования дохода, а также характерными рисками его получения. Приведены примеры использования различных видов и методов оценки земельных участков и месторождений полезных ископаемых, а в Приложении дан в учебном формате отчет об оценке железорудного месторождения.

Следует отметить и еще две особенности данного пособия. В нем детально рассмотрены вопросы земельно-ипотечного кредитования (ЗИК), состояние земельно-ипотечного рынка, основные этапы развития и участники системы ЗИК, нормативно-правовая база, регулирующая взаимоотношения в данной сфере, и особенности залога земельных участков (глава 4).

Кроме того, в книге представлена детальная методология учета экологического фактора в оценке земли и природных ресурсов (глава 11), тогда как западные оценщики недвижимости еще только ставят этот вопрос на повестку дня (например, на недавней, 2015 года, конференции российских оценщиков, членов RICS, Великобритания, обсуждался этот вопрос).

Материалы пособия могут быть использованы для формирования ряда актуальных спецкурсов по направлению подготовки специалистов в сфере оценки недвижимости, таких как:

- кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения;
- особенности ипотеки на рынке земельных участков;
- оценка рыночной стоимости месторождений полезных ископаемых;
- оценка рыночной стоимости сельхозугодий;
- оценка рыночной стоимости садоводческих, огороднических и дачных земельных участков;
- учет экологического фактора в оценке природных ресурсов;



■ оценка ущерба от уничтожения или повреждения зеленых насаждений и др.

Наконец, следует отметить тот факт, что в подготовке материала для данного пособия принимала активное участие безвременно скончавшаяся в 2014 году канд. экон. наук, профессор Галина Афонасьевна Маховикова, внесшая неоценимый вклад в формирование глав 2–5, 8–9 и 11. Переиздание пособия автор посвящает ей, своему партнеру, коллеге и другу.

Раздел 1

---

# **РЫНОК ЗЕМЛИ В СИСТЕМЕ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

# ФОРМИРОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## 1.1. ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЛИ КАК ТОВАРА

Любая деятельность человека неразрывно связана с землей, которая используется как пространственная основа и средство производства, поэтому земельные участки все чаще становятся объектами товарно-хозяйственных отношений.

В теории оценки земельный участок рассматривается с двух сторон:

1) земля представляет собой природный ресурс, характеризующийся пространством, рельефом, почвами, растительным и животным миром, и оценивается с позиции возможности выполнения ею многоцелевых функций;

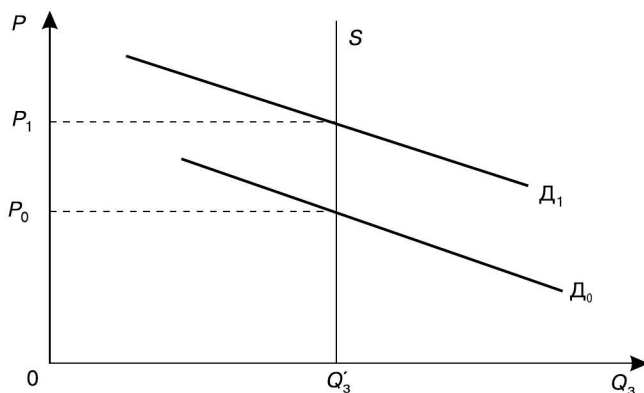
2) земля рассматривается как составная и неотъемлемая часть любого объекта недвижимости и оценивается с позиций полезности и доходности использования каждого конкретного земельного участка.

Таким образом, с юридической точки зрения земля с улучшениями — зданиями и сооружениями, находящимися на ней, представляет собой **сложную вещь**, образуя единое целое и являясь единым **объектом недвижимости**. Даже без видимых улучшений земля представляет собой сложный природный объект и является единым объектом недвижимости. Все возможные улучшения выполняет почва. Именно без нее невозможно использование земельного участка для различных целей, например сельского хозяйства, и т.д.

**Земля как товар** — объект купли-продажи, удовлетворяющий различные реальные или потенциальные потребности субъектов товарных отношений (участников рынка недвижимости) и имеющий определенные количественные и качественные характеристики.

Цена на землю выступает как **капитализированная рента**. Так же, как и для любого иного товара, она определяется спросом и пред-

ложением. По мере снижения цены на рынке увеличивается спрос на земельные участки, а с ростом цен — снижается. Характерной особенностью земли как товара является абсолютная неэластичность ее предложения на рынке, поэтому цена земли определяется в основном спросом: когда спрос поднимается до величины  $D_1$ , цена, соответственно, повысится с  $P_0$  до  $P_1$  (рис. 1.1).



**Рис. 1.1.** Кривые спроса и предложения земли на рынке в краткосрочный период

Кривая спроса  $D_0$  показывает производный спрос на услуги земли. Увеличение спроса на сельскохозяйственную продукцию приводит к росту предельной доходности земли, которая равна предельному продукту земли, умноженному на цену выпускаемой продукции. В результате повышается спрос на землю при любой данной арендной ставке. Кривая спроса на землю сдвигается в положение  $D_1$ , ставка арендной платы увеличивается с  $P_0$  до  $P_1$  для того, чтобы спрос сравнялся с фиксированным предложением ( $S$ ) земли  $Q_з'$ .

Из неэластичности предложения земли на рынке английский экономист Д. Рикардо (1772—1823) сделал весьма важные выводы.

Во-первых, расхожее мнение, что цена зерна (продовольствия) высока, потому что высока рента землевладельцев, — ошибочно. Не потому цена хлеба высока, что высока цена земли, а наоборот, высокая цена на землю объясняется высокой ценой на зерно, выращиваемое на ней.

Во-вторых, налоги на доходы землевладельцев не влияют на цены продовольствия, а просто уменьшают их ренту.

Земля — специфический объект рыночных отношений. В идеале земельный рынок создает и поддерживает отношение к земле как к особой ценности, побуждая к эффективному использованию ее многообразных свойств (табл. 1.1).

Таблица 1.1

**Специфические свойства земли как товара**

Свойство	Характеристика
Назначение	Многофункциональное: экологическое, социальное и экономическое. Средство производства, предмет труда, производственный базис любого бизнеса
Форма функционирования в сфере предпринимательства	Натурально-вещественная и стоимостная
Происхождение	Невоспроизводимая, естественная часть природы, базовый ресурс всех благ, существует независимо от воли людей
Степень подвижности	Абсолютно неподвижна, нельзя физически переместить в более удобное место. Большая зависимость цены и стоимости от местоположения
Длительность хозяйственного кругооборота	Бесконечное использование в общем и частном
Состояние потребительской формы в процессе использования	Сохраняется натуральная форма в течение всего периода использования и неиспользования
Износ в процессе использования	Не снашивается, не разрушается, не теряет своих полезных свойств, а улучшается при рациональном использовании
Изменение стоимости во времени	Потенциально стоимость не снижается, а повышается из-за растущего дефицита, инфляции и других факторов
Количество	Постоянно, не воспроизводится в натуре
Качество	Определяется уникальным местоположением и плодородием, восстанавливаемым естественным путем; рельефом и т.д.
Взаимозаменяемость	Не может быть заменена никаким другим ресурсом
Оборотоспособность на рынке	Отдельные виды земель ограничены или исключены из хозяйственного оборота
Возможность сервитута	Право ограниченного пользования чужим земельным участком
Формирование потребительской стоимости	Осуществляется естественными силами в течение тысячелетий, приложением труда и капитала
Особый способ распоряжения землей	Землеустроительные действия

*Источник: Горемыкин В.А. Российский земельный рынок : учеб. и практ. пособие. М. : ИНФРА-М, 1996. С. 11.*

При использовании земельных участков для предпринимательской цели, строительства и т.п. в первую очередь учитываются такие характеристики, как местоположение, размер, форма, контуры и топография, подъездные пути, способы использования примыкающих территорий и др.

Решающими для сельскохозяйственного производства и лесного хозяйства являются физические свойства земли, формирующие пло-

дорогие ее верхнего слоя: разновидность почвы, содержание гумуса, водный и тепловой режим, наличие пашни, сенокосов, пастбищ и др. Принципиальное значение для познания особенностей земли как товара имеет классификация земель по **категориям** в зависимости от целевого назначения, позволяющая обеспечить дифференцированный подход к осуществлению рыночных сделок.

В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации (введен в действие Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ, ред. от 30.12.2015 № 431-ФЗ, далее — ЗК РФ) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) сельскохозяйственного назначения;
- 2) поселений;
- 3) промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) лесного фонда;
- 6) водного фонда;
- 7) запаса.

В сельском и лесном хозяйстве земля выступает не только как пространственный базис размещения строительных объектов, но и как главное средство производства. При этом важнейшей экономической характеристикой земель выступает их продуктивность, во многом зависящая от продуктивности почв и инфраструктурного обустройства участка. По признакам **плодородия почв** выполнено зонирование земель Российской Федерации и сформированы почвенные группировки. Полученные данные используются при массовой оценке сельскохозяйственных и лесных земель для налогообложения.

Относительные характеристики ценности продуктивных земель получаются в результате их **бонитировки**.

**Балл бонитета** — важнейший показатель, характеризующий естественное и экономическое плодородие почв. На его основе рассчитываются нормативы продуктивности земель по основным возделываемым культурам, и только после этого определяются показатели экономической и стоимостной оценки земель.

Вторым по важности признаком после плодородия является **местоположение земель**. Рыночная оценка местоположения сельскохозяйственного предприятия как объекта недвижимости определяется удаленностью от пунктов сбыта сельскохозяйственной продукции и приобретения материально-технических средств. При этом расстоя-

ния по дорогам различного качества — асфальтированным, гравийным, грунтовым — сравниваются с их средним эквивалентом.

Несмотря на функциональные различия земель, на которых осуществляется сельско- и лесохозяйственное производство и которые используются как пространственный базис размещения городов и промышленных объектов, они находятся в постоянном взаимодействии. Сельскохозяйственные и лесные угодья — источник расширения городов, размещения всевозможных строительных объектов.

В соответствии с российским земельным законодательством при занятии сельскохозяйственных угодий для строительных целей новые землепользователи (земельные собственники) производят компенсационные платежи. Экономическое содержание платежей заключается в возмещении потерь сельскохозяйственного производства. Полученные финансовые ресурсы используются для увеличения продукции с других участков земель.

Процесс использования земель, их хозяйственное положение и рыночный оборот несут в себе значительное экономическое содержание, которое является основой формирования стоимостных характеристик земельных участков и других составляющих объектов недвижимости, неразрывно связанных с землей.

## 1.2. ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЛИ КАК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Земля является основным базисом всех процессов жизнедеятельности нашего общества во всех сферах (политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической) и обладает стоимостью, поэтому неискаженная, качественная (профессиональная) **оценка земли** — одно из наиболее важных условий нормального функционирования и развития многоукладной экономики. Надобность в получении максимально достоверной, неискаженной оценки стоимости земли испытывают как муниципальные и государственные органы исполнительной власти при управлении земельными ресурсами, так и субъекты частного земельного права при совершении различных сделок с земельными участками.

В отношении земельных участков оценке может подлежать не только право собственности, но и **право аренды земли различного назначения**.

В теории оценка стоимости земля рассматривается с двух точек зрения.

1. Земля — это составная и неотъемлемая часть любого объекта недвижимости и оценивается с точки зрения полезности и доходности использования каждого конкретного земельного участка.

2. Земля — это природный ресурс, который характеризуется пространством, рельефом, почвами, водами, растительным и животным миром и оценивается с позиции возможности выполнения ею многоцелевых функций, не всегда связанных с извлечением дохода.

Ниже перечислены **отличительные особенности земельных участков от других объектов оценки.**

1. Земля является природным ресурсом, который невозможно воспроизвести в отличие от некоторых других объектов недвижимости.

2. При оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли.

3. Земельный фонд выступает основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, поэтому государство регулирует использование земли одновременно как природного и хозяйственного объекта.

4. К стоимости земельных участков не применяются понятия физического износа и функционального устаревания, поскольку срок их эксплуатации не ограничен. Стоимость земли, количество которой ограничено, со временем, как правило, увеличивается.

Оценка стоимости земельных участков имеет свои особенности, которые различаются в зависимости от принадлежности земельного участка землям поселений или землям сельскохозяйственного назначения.

Оценка земельных участков необходима в следующих случаях:

■ при совершении разных сделок с одним и тем же объектом недвижимости;

■ определении начальной цены земли;

■ изъятию земельных участков;

■ внесении земельных участков в уставные капиталы компаний;

■ разработке, а также осуществлении инвестиционных проектов;

■ в иных случаях.

При оценке земельного участка следует принимать во внимание:

■ целевое назначение и разрешенное использование данных земель;

■ местоположение земельного участка;

■ преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;

■ ожидаемые изменения на рынке земель поселений и земель сельскохозяйственных участков;

■ ожидаемые условия эксплуатации и получения прибыли;

■ существующее использование земельного участка.

Оценка земельного участка учитывает количественный и качественный состав коммуникаций, а также возможность присоединения к существующим сетям, в случае если на земельном участке



планируется строительство объектов недвижимости. Немаловажным фактором при определении рыночной стоимости земли при условии застройки земельного участка улучшениями являются данные инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий, позволяющие определить состав, состояние и свойства грунтов и данные о ситуации и рельефе местности, необходимые для прогнозирования возможного строительства, а также затрат, связанных со строительством на земельных участках.

Увеличение стоимости земельного участка в зависимости от наличия подведенных коммуникаций можно дифференцировать следующим образом:

- 1) транспортные подъездные пути: 5–15%;
- 2) электроэнергия: 10–20%;
- 3) газоснабжение: 10–25%;
- 4) остальное (водоснабжение, канализация, теплоснабжение, коммуникационные связи): 5–15%.

Рыночная стоимость земельного участка со временем изменяется, поэтому оценка земли проводится по состоянию на конкретную дату — **дату оценки**. При изменении целевого назначения участка (разрешенного использования) его рыночная стоимость также изменяется.

Оценка **рыночной стоимости** земельных участков проводится исходя из принципа наиболее эффективного использования (далее — НЭИ) земли. Это значит, что рыночную стоимость земельного участка определяют исходя из такого использования участка, которое является физически возможным, соответствующим требованиям действующего законодательства и финансово осуществимым, и в результате дает максимальную расчетную величину стоимости земельного участка. При этом возможно обоснованное деление земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование земельного участка может не совпадать с его текущим использованием.

Оценка рыночной стоимости земли обычно включает в себя пять этапов.

1. Постановка задачи — выявляется функция оценки (направление использования ее результатов) и формируется цель оценки, определяется вид оцениваемой стоимости, дата оценки и др.

2. Сбор, проверка и анализ информации. Данные, которые используются для оценки, подразделяют на общие и специальные.

**Общие данные** — это информация, которая характеризует природные, социальные, экономические и другие факторы, влияющие на стоимость оцениваемого участка земли.

**Специальные данные** — это информация, которая относится к оцениваемому объекту (земельному участку).

3. Анализ НЭИ земельного участка.

4. Расчет рыночной стоимости на основе трех подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного (в соответствии с обновленными Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297—299 (далее — ФСО № 1—3)).

5. Подготовка отчета об оценке — оформление и передача заказчику отчета об оценке с изложением полученных результатов.

**Отчет об оценке** является результатом работы оценщика и имеет статус официального документа. Его можно использовать в суде при рассмотрении дел, связанных с определением стоимости недвижимости, бизнеса и других видов имущества, или же стоимости оценки ущерба, причиненного имуществу. Отчет оформляется в соответствии с требованиями ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации) (в ред. Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 224-ФЗ, а также в соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256 (ФСО № 1), № 255 (ФСО № 2), № 254 (ФСО № 3).

Структура отчета об оценке зависит от объекта оценки, вида определяемой стоимости, назначения оценки, но все отчеты должны содержать ряд обязательных сведений.

В отчете должны быть указаны:

- 1) дата составления и порядковый номер отчета;
- 2) основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки;
- 3) сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку, в том числе фамилия, имя и (при наличии) отчество, место нахождения оценщика и сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков;
- 4) цель оценки;
- 5) точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, — реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки;
- 6) стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта