

ДУБЛЕТ

18-6674

млн
КТ

М.Ю. Дуранин

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ОЦЕНКИ

18-06675



PRO-APPRAISER

Москва 2018

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ОЦЕНКИ

PRO-APPRAISER

МОСКВА 2018

УДК 332.6
ББК 65.32-5
Д84

Издано при поддержке ООО «Инвест Проект»

Рецензент:

Сапожников Петр Михайлович – доктор сельскохозяйственных наук,
ведущий научный сотрудник МГУ им. М.В. Ломоносова, факультет почвоведения

М.Ю. Дуранин

Д84 **Определение рыночной стоимости сельскохозяйственных земель: Теория и практика оценки.** – М.: ООО «Про-Аппрайзер», 2018. – 252 с.

ISBN 978-5-504-01017-5

В книге рассмотрены теоретические и практические основы определения рыночной стоимости сельскохозяйственных земель, выполнен анализ основных ценообразующих характеристик земель, проанализированы существующие российские методики определения рыночной стоимости сельскохозяйственных земель, приведены статистические данные и предложены расчетные значения корректировок, необходимых для оценки земель.

Настоящее издание содержит большое количество приложений, включающих справочно-аналитические, разработанные вспомогательные и справочные материалы, а также расчетный пример оценки земель сельскохозяйственного назначения, которые помогут любому читателю разобраться в особенностях оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения и определить их рыночную стоимость.

Книга рассчитана на широкий круг специалистов-оценщиков и инвестиционных аналитиков рынка недвижимости, занимающихся оценкой и управлением земельными ресурсами.

УДК 332.6
ББК 65.32-5

ISBN 978-5-504-01017-5

© М.Ю. Дуранин, текст, 2018.
© ООО «Про-Аппрайзер», макет, 2018.

СОДЕРЖАНИЕ

Предисловие консалтинговой группы «Инвест Проект»	7
Введение	9
Глава 1. Регулирование земельных отношений в Российской Федерации	11
1.1. Особенности земельного рынка	11
1.2. Современное состояние земельных ресурсов	13
1.3. Правовое регулирование земельных правоотношений	39
Глава 2. Земельный участок сельскохозяйственного назначения как объект оценки	63
2.1. Основные цели стоимостной оценки земельного участка	63
2.2. Основные особенности оценки рыночной стоимости земельного участка	83
2.3. Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости земельного участка	84
2.4. Основные этапы оценки рыночной стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения	90
2.5. Состояние и перспективы рынка земли сельскохозяйственного назначения	95
Глава 3. Затратный подход к определению стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения. Основные особенности и недостатки применения.	101
Глава 4. Сравнительный подход к оценке земельного участка сельскохозяйственного назначения. Основные особенности и недостатки применения. Расчет корректировок	105
Глава 5. Доходный подход к оценке земельного участка сельскохозяйственного назначения: метод капитализации земельной ренты	113
5.1. Особенности определения рыночной стоимости земельного участка	113
5.2. Факторы, влияющие на рыночную стоимость земельного участка	142
5.3. Информационное обеспечение для оценки земельного участка	143
5.4. Процесс оценки стоимости земельного участка	145

Глоссарий	151
Список литературы	163
Законодательные и нормативные акты	163
Справочная и учебная литература, статьи	165
Программное обеспечение и Интернет-ресурсы	166
ПРИЛОЖЕНИЯ	167
<i>Приложение 1. Заключение об использовании и состоянии оцениваемого земельного участка</i>	169
<i>Приложение 2. Акт о проведении проверки фактического использования и состояния оцениваемого земельного участка</i>	171
<i>Приложение 3. Типовые севообороты для различных природно-климатических зон субъектов Российской Федерации</i>	173
Структура посевных площадей	173
Структура зерновых	184
Структура агроклиматических подзон	194
<i>Приложение 4. Типовые ошибки в отчетах оценщиков при оценке земель сельскохозяйственного назначения</i>	206
<i>Приложение 5. Статистические данные</i>	211
Средняя рентабельность (убыточность) проданных товаров, продукции, работ, услуг (растениеводство)	211
Средняя урожайность сельскохозяйственных культур по федеральным округам Российской Федерации	213
<i>Приложение 6. Природно-климатический потенциал субъектов Российской Федерации</i>	224
<i>Приложение 7. Пример расчета рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения методом капитализации земельной ренты</i>	226
<i>Приложение 8. Расчет стоимости земельных участков в региональном разрезе с применением метода капитализации земельной ренты</i>	244
<i>Приложение 9. Анализ рынка земель сельскохозяйственного назначения по отдельным субъектам РФ, проведенный по данным Первого национального земельного ресурса (www.roszem.ru)</i>	245
<i>Приложение 10. Результаты опроса «Оценка земель сельскохозяйственного назначения»</i>	246