

А.Ю. Буянов

# ОЦЕНКА ЗЕМЛИ

МОСКВА  
ИЗДАТЕЛЬСТВО МИИГАиК  
2012

УДК 338.24:336.763  
ББК 65.264.31  
Б 90

**Рецензент**

Профессор, доктор экономических наук С. Н. Носов (ФГБОУ ВПО Российский  
экономический университет им. Г. В. Плеханова)

**Буянов А.Ю.**  
**Б 90** Оценка земли: учеб. пособие. —М.: Изд-во МИИГАиК, 2012.  
— 121 с.: ил.

ISBN 978-5-91188-041-5

Цель учебного пособия — в краткой форме дать представление о земельном рынке и способах определения рыночной стоимости земельных участков. Рассмотрены вопросы истории оценки земли в России, нормативного и методического обеспечения процесса оценки, приведены примеры расчета рыночной стоимости земельных участков различного назначения и тестовые задания для проведения контроля знаний. Уделено внимание особенностям оценки арендных прав на землю, а также способам расчета величины рыночной арендной ставки за земельные участки.

Для широкого круга читателей, включая студентов, аспирантов, преподавателей курса «Оценка земли» и смежных предметов, а также участников рынка недвижимого имущества.

УДК 338.24:336.763  
ББК 65.264.31

ISBN 978-5-91188-0441-5

© Буянов А.Ю., 2012  
© Издательство МИИГАиК, 2012

# Содержание

<b>Введение</b> .....	3
<b>Тема 1.</b> История оценки земли в России.....	4
<b>Тема 2.</b> Виды стоимости и цели оценки земельных участков. Принципы оценки объектов недвижимости .....	11
<b>Тема 3.</b> Правовые основы рынка земель в современной России .....	19
<b>Тема 4.</b> Подходы и методы оценки рыночной стоимости земельных участков.....	27
<b>Тема 5.</b> Оценка рыночной стоимости земельных участков методом сравнения продаж .....	33
<b>Тема 6.</b> Оценка рыночной стоимости земельных участков методами выделения и распределения.....	52
<b>Тема 7.</b> Оценка рыночной стоимости земельных участков методом капитализации земельной ренты .....	61
<b>Тема 8.</b> Оценка рыночной стоимости земельных участков методом остатка для земли .....	67
<b>Тема 9.</b> Оценка рыночной стоимости земельных участков методом предполагаемого использования .....	76
<b>Тема 10.</b> Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения .....	83
<b>Тема 11.</b> Основы техники взвешивания результатов оценки.....	87
<b>Тема 12.</b> Особенности оценки арендных прав и арендной ставки за земельные участки.....	96
<b>Контрольные вопросы по курсу «Оценка земли»</b> .....	103
<b>Литература</b> .....	105
<b>Приложение 1.</b> Категории земель и виды разрешенного использования земельных участков .....	107
<b>Приложение 2.</b> Основные документы для регистрации сделок с земельными участками .....	115
<b>Приложение 3.</b> Последовательность выполнения сравнительного подхода по ФСО .....	118
<b>Приложение 4.</b> Результаты эмпирических исследований распределения стоимости единого объекта недвижимости между земельным участком и его улучшениями.....	119
<b>Приложение 5.</b> Ответы на тестовые задания .....	120