

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	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
 ГЛАВА 10. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ		
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
 ГЛАВА 11. УЧЕТ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ФАКТОРА В ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ РАЗЛИЧНОГО НАЗНАЧЕНИЯ		
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
ЛИТЕРАТУРА		347
ПРИЛОЖЕНИЕ		
	Учебный отчет по оценке стоимости месторождения полезных ископаемых в рамках действующего горно-обогатительного предприятия на примере ПАО «Карельский окатыш»	348