

УДК 347.238.11

## МЕТОДЫ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ ПО НУРЛАТСКОМУ РАЙОНУ

*Л.П. Филиппова, студентка 4 курса факультета агротехнологий,  
земельных ресурсов и пищевых производств,  
E-mail: lidiya.petrova.filippova@mail.ru,*

*А.А. Воронова, студентка 2 курса факультета агротехнологий,  
земельных ресурсов и пищевых производств,  
E-mail: arina-voronova@mail.ru,*

*О.Н. Цаповская, старший преподаватель кафедры землеустройства и  
кадастров, тел: 89061457627, E-mail: tsapovskaja@mail.ru  
ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА*

**Ключевые слова:** земельные участки, оценка земель, рыночная стоимость, сравнительный анализ.

*Работа посвящена методам прогнозирования рыночной стоимости земли по Нурлатскому району Республики Татарстан. Данное исследование включает определения потребительского качества земель, экономико-планировочного зонирования территории, экспертной денежной оценки земельного участка коммерческого использования и нормативной денежной оценки земель Тюрнясевского сельского поселения.*

Применяя комбинированные подходы к экспертной денежной оценке земель сельскохозяйственного назначения, мы вычислили цену земельного участка Тюрнясевского сельского поселения. Сущность применения комбинированной экспертной денежной оценки заключается в проведении практических расчетов по фактическим данным сельскохозяйственных предприятий, применяя разные методы оценки, сравнивая полученные результаты и выбирая наилучший вариант предложений для бизнеса.

Для осуществления денежной оценки пашни используется информация о земельном участке, которая включает такие данные: площадь, балл бонитета, содержание гумуса в пахотном слое, глубина гумусного горизонта, грунт образующую породу, механический состав почвы, солончатость, реакцию почвенного раствора, тепло обеспечение, обеспечение влагой, технологическую группу поля, месторасположение земельного участка. Для этой цели составляется паспорт земельного участка. [1,2]

Проведя анализ методов использования оценки земли, выявили и пришли к выводу: в целом в оценке агропромышленных активов земли Нурлатского района используется 3 классических подхода: затратный, сравнительный (рыночный по аналогичным сделкам), доходный.

Затратный подход к оценке земли в чистом виде неприменим с учётом природы земли. В тоже время в комбинации с доходным подходом он активно используется для оценки полных прав на землю методом остатка.

Для оценки же частичных прав на землю по российскому законодательству применимы именно сравнительный и доходный подходы.

Сравнительный подход (по аналогам продаж) – чаще всего применим лишь справочно. Получение объективного результата затруднено в связи с труднодоступностью рыночной информации и значительными индивидуальными особенностями участков и истории их использования.

Доходный подход, основанный на капитализации будущих денежных потоков от землепользования, является основным, учитывающим все особенности сельскохозяйственного участка и реально прогнозируемые будущие прибыли от его использования.

Денежная оценка пашни по предлагаемой методике осуществляется на основе определения нормативного дохода с одного гектара, который вычисляют как разницу между стоимостью нормативного урожая и нормативными затратами на его выращивание. Денежная оценка пашни учитывает не только доходность, но и затраты на обустройство и возможные отягощения. [3]

В таблице приведен сравнительный анализ результатов вычисления экспертной денежной оценки пашни по данным исследовательского хозяйства Нурлатского муниципального района. Направление деятельности предприятия: растениеводство.

Подавляющее большинство (151,1 га) земли - черноземы типичные, слабо гумусные, легкосуглинистые; остальные - черноземы оподзоленные, легкосуглинистые. Они размещены в четырех километрах от районного центра Нурлатского муниципального района. Анализировали восемь полей, которые подразделяются на земельные участки, относящиеся к соответствующей технологической группе. По этим данным проведены расчеты экспертной денежной оценки земли (пашни) за 2013 и 2015 гг.

Следовательно, за исследуемый период стоимость земельных участков значительно возросла (в среднем на 49,0 %) в основном за счет изменения соотношения цен на сельскохозяйственную продукцию и затрат на ее производство, а также с учетом изменения арендной платы за земельные участки.

Так, первый участок третьего и второй участок пятого поля относятся к одной технологической группы (1-й), а также характеризуются одинаковым расстоянием до населенного пункта; разница в стоимо-

**Таблица 1 -Экспертная денежная оценка пашни на основе  
природометричной модели**

Номер поля и участка	Площадь, га	Качественная характеристика участка				Экспертная денежная оценка, руб./га, по состоянию на	
		Бонитет, балл	Технологическая группа поля	Расстояние, км		2013	2015
				от поля до населенного пункта	от населенного пункта до рынка		
1-е поле 3-й участок	47,5	65,77	I	0,2	6	16727,3	24863,5
2-е поле 2-а участок	32,2	64,11	I	0,6	6	16365,7	24111,6
3-е поле 1-й участок	33,1	78,12	I	0,33	6	19564,6	29643,6
4-е поле 1-й участок	31,0	70,55	I	0,2	6	18566,4	27918,4
5-е поле 2-й участок	33,0	67,99	I	0,33	6	17627,5	26308,9
6-е поле 2-й участок	36,2	67,82	II	0,3	6	17001,7	25152,4
7-е поле 3-й участок	36,0	73,35	III	0,32	6	17617,8	26087,5
8-е поле 3-й участок	35,8	59,05	III	0,32	6	15165,5	22502,2

сти этих земель объясняется их разным плодородием. Первый участок третьего поля и третий участок седьмого поля близки по плодородию и месторасположению, но относятся к разным технологическим группам полей, что обуславливает разные затраты на их возделывание и уборку урожая и, соответственно, разную экспертную денежную оценку. И, наконец, третий участок первого поля и второй участок второго поля близки по плодородию и принадлежат к одной технологической группе полей, но отличаются по расстоянию до населенного пункта, что и обусловило определенную разницу их стоимости.

Следует отметить, что стоимость земельных участков может существенно меняться вместе с изменением их целевого назначения. Поэтому применение методики экспертной денежной оценки пашни,

разработанной на базе природометричной модели, показало ее практическую пригодность и целесообразность использования при проведении земле оценочных работ.

Применяются результаты такой оценки при земельном налогообложении, расчетах с арендного землепользования, определении потерь сельского хозяйства от изъятия отдельных участков при изменении их целевого назначения (что последнее время приобретает особое значение при активизации строительства жилого и промышленного) и тому подобное. [4]

В современных условиях применение результатов нормативной денежной оценки сельскохозяйственных земель является методически и экономически оправданным.

#### *Библиографический список*

1. Российская Федерация. Законы. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: Федеральный закон №101-ФЗ от 24.07.2002 г. (с изменениями и дополнениями от 03.07.2016 г.) // Система Консультант Плюс.
2. Российская Федерация. Законы. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: Федеральный закон №435-ФЗ от 29.12.2010 г.// Система Консультант Плюс.
3. Новеллы законодательства об обороте земель сельскохозяйственного назначения, автор Г.Л. Землякова [Электронный ресурс] статья //Система Консультант Плюс.
4. Цаповская О.Н. Осуществление государственного земельного контроля за использованием и охраной земель в Ульяновской области /О.Н. Цаповская, Е.В. Провалова, С.Е. Ерофеев, Н.В. Хвостов, Ю.В. Ермошкин// Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - №10.- 2016.-С.26-30.

## **METHODS OF FORECASTING THE MARKET VALUE OF THE LAND IN THE NURLATSKY DISTRICT**

*Voronova A.A., Filippova L.P., Tsapovskaya O.N.*

**Key words:** *land, land valuation, market value, comparative analysis.*

*The article describes methods of predicting the market value of the land in Nurlatsky district of the Republic of Tatarstan. This study includes determination of consumer quality of the land, economic-planning zoning of the territory, expert money estimation of land commercial use and the normative monetary evaluation of land Tomasevska rural settlement.*