

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Методические указания

по выполнению лабораторных работ по дисциплине
«ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ»
для студентов направления подготовки /специальности
21.04.02 Землеустройство и кадастры

Ставрополь, 2026

ВВЕДЕНИЕ

Учебная дисциплина «Оценка стоимости городских земель» - дисциплина по выбору части, формируемой участниками образовательных отношений, учебного плана направления подготовки 21.04.02 землеустройство и кадастры направленности (профиля) «Городской кадастр».

Ценность земли предопределена ее уникальными характеристиками: недвижимостью (неподвижностью), ограниченностью предложения, долговечностью, неповторимостью местоположения, кроме того, земля является неотъемлемым элементом человеческой деятельности, которая, в свою очередь, способна оказывать влияние на качественные характеристики земельных участков.

Реализуемые компетенции

ПК- 8 Способен решать экономические и инженерно-технические задачи с использованием современных технологий и средств;

ПК- 12 Способен изучать и анализировать рынок недвижимого имущества по определению стоимости недвижимого имущества.

Лабораторная работа 1 Недвижимость – специфический объект недвижимости. Особенности недвижимости как объекта оценки.

Цель занятия: сформировать представление о многообразии видов и форм прав на землю.

Вопросы для обсуждения:

1. Многообразие видов и форм прав как результат последней земельной реформы.
2. Субъекты рынка земельных участков в России.
3. Право собственности.
4. Право пожизненного наследуемого владения.
5. Право хозяйственного ведения.
6. Право аренды, ограничения прав.
7. Рынок купли – продажи и рынок аренды земельных участков.
8. Многоаспектное значение земли на рынке недвижимости.

Литература:

Основная

Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>

Дополнительная

Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник для вузов / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. – Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2013. – 287 с. : ил. ; 22. – (Высшее образование). – Гриф: Рек. УМО. – Библиогр.: с. 236-239. – Прил.: с. 240-285

Лабораторная работа 2

Стоимостная оценка недвижимости. Виды стоимостной оценки, принципы стоимостной оценки.

Цель занятия: сформировать представление о ограничении права собственности и связанными с ним материальными потерями.

Вопросы для обсуждения:

1. Виды ограничения прав – публичные и частные сервитуты.
2. Соразмерная плата за сервитут – реальный ущерб, упущенная выгода, убытки, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.
3. Реальный ущерб, возникающий после установления сервитута при продаже земельного участка с имеющимся сервитутом.
4. Расчет соразмерной платы за сервитут - методы расчёта.
5. Последовательность действий при расчёте соразмерной платы за

сервитут:

- 1) определение правомочий собственника на земельный участок, обремененный сервитутом, и государственной регистрации права собственности на земельный участок, обремененный сервитутом;
- 2) характеристика сервитута, сведений о его государственной регистрации и об основаниях для выплаты соразмерной платы за сервитут;
- 3) расчет величины соразмерной платы за сервитут.

Для расчета соразмерной платы за сервитут могут использоваться следующие методы. Анализ парных продаж. Последовательность расчета:

- 1) анализ сегмента земельного рынка, к которому относится оцениваемый участок;
- 2) нахождение парных продаж аналогичных земельных участков без сервитута и с сервитутом;
- 3) определение разницы в цене продажи земельных участков с сервитутами и без сервитутов;
- 4) расчет среднего значения по нескольким продажам.

Капитализация разницы в арендной плате. Последовательность расчета:

- 1) анализ рынка сдачи в аренду аналогичных земельных участков;
- 2) определение разницы в ставках арендной платы земельных участков без сервитута и с сервитутом;
- 3) расчет коэффициента капитализации для земельного участка;
- 4) капитализация средней величины разницы в арендной плате для определения потери стоимости объекта, обремененного сервитутом.

Учет потерь в площади земельного участка. Последовательность расчета:

- 1) определение площади земельного участка, подверженной влиянию сервитута;
- 2) расчет коэффициента снижения полезной площади путем деления площади, подверженной влиянию сервитута, на общую площадь земельного участка;
- 3) определение рыночной стоимости аналогичного земельного участка, не подверженного воздействию сервитута;
- 4) определение снижения рыночной стоимости под воздействием сервитута путем умножения рыночной стоимости земельного участка без сервитута на коэффициент снижения полезной площади.

Литература:

Основная

Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>

Дополнительная

Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник для вузов / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. – Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2013. – 287 с. : ил. ; 22. – (Высшее образование). – Гриф: Рек. УМО. – Библиогр.: с. 236-239. – Прил.: с. 240-285

Лабораторная работа 3. Особенности функционирования и приёмы анализа рынка недвижимости. Особенности функционирования различных сегментов рынка недвижимости

Цель занятия: характеристика физических и экономических характеристик земельных участков, стоимости аренды участков, рыночной стоимости участков в пределах населённых пунктов.

Вопросы для обсуждения:

1. Физические характеристики земельных участков для оценки земельных участков.
2. Экономические характеристики земельных участков - доступные коммунальные услуги, наличие и близость инженерных сетей, транспортная доступность, наличие объектов социальной инфраструктуры и т.п.
3. Участки, приносящие доход и их экономические характеристики – текущие затраты, чистый операционный доход, условия и сроки аренды.
4. Стоимость аренды участков – рыночная и договорная ставка арендной платы.
5. Аналоги земельных участков для целей оценки.
6. Метод сравнения аналогов земельных участков при оценке участка – внесение корректировок.
7. Очередность внесения корректировок при сравнительном анализе.
8. Элементы сравнения.

Литература:

Основная

Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>

Дополнительная

Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник для вузов / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. – Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2013. – 287 с. : ил. ; 22. – (Высшее образование). – Гриф: Рек. УМО. – Библиогр.: с. 236-239. – Прил.: с. 240-285

Лабораторная работа 4 Сегментация рынка недвижимости для целей оценки.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие о сегментации рынка недвижимости и рынка земельных участков.
2. Виды разрешённого использования земельных участков в городах и сельских населённых пунктах.
3. Инвестиционная привлекательность земельных участков.
4. Виды разрешённого использования под жилищное строительство – кадастровая и рыночная цена участков.
5. Виды разрешённого использования для зданий торговли – оценка и стоимость.
6. Основные виды разрешённого использования земельных участков.
7. условно разрешенные виды использования.
8. вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними
9. Виды разрешённого использования в пределах различных территориальных зон.
10. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.
11. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Литература:

Основная

Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>

Дополнительная

Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник для вузов / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. – Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2013. – 287 с. : ил. ; 22. – (Высшее образование). – Гриф: Рек. УМО. – Библиогр.: с. 236-239. – Прил.: с. 240-285

Лабораторная работа 5: Временная оценка денежных потоков на основе функций сложного процента.

Цель занятия: Сформировать понятие о доходном подходе к оценке земельного участка, принципов его применения с помощью различных методов – капитализации, остатка и других.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие о подходе к оценке объектов недвижимости в том числе земельных участков.
2. Доходный подход к оценке земельных участков.
3. Капитализация дохода.
4. Коэффициент капитализации дохода.
5. Факторы применения конкретных методов оценки земельных участков в различных странах мира.
6. степень развития земельного рынка и его государственного регулирования, уровень развитости земельного законодательства, различия в доступности рыночной информации.
7. стандарты и правила оценочной деятельности.
8. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков».
9. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки».
10. Метод остатка, метод капитализации дохода, метод дисконтированных денежных потоков.

Литература:

Основная

Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>

Дополнительная

Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник для вузов / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. – Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2013. – 287 с. : ил. ; 22. – (Высшее образование). – Гриф: Рек. УМО. – Библиогр.: с. 236-239. – Прил.: с. 240-285

Лабораторная работа 6. Показатели инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.

Цель занятия: научиться применять метод затратного подхода к оценке земельных участков.

Вопросы для обсуждения:

1. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание природного объекта.
2. Минимальная экономическая оценка природного объекта.
3. Расчет компенсационных платежей для физического возмещения теряемого природного объекта.

4. Последовательность оценки городских земель по затратам на возмещение инфраструктуры.
2. Последовательность оценки городских земель по затратам на возмещение инфраструктуры.
3. Определение площади жилой застройки, к которой относятся территории жилых кварталов, за вычетом земель объектов коммунально-бытового обслуживания.
4. Определение себестоимости строительства одного квадратного метра жилых домов по типовому проекту.
5. ориентировочная стоимость замещения всех жилых домов.
6. интервальная оценка стоимости замещения городской инфраструктуры по землям жилой застройки.

Литература :

Литература:

Основная

Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>

Дополнительная

Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник для вузов / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. – Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2013. – 287 с. : ил. ; 22. – (Высшее образование). – Гриф: Рек. УМО. – Библиогр.: с. 236-239. – Прил.: с. 240-285

Лабораторная работа 7-8. Процедура оценки рыночной стоимости: этапы и их содержание. Отчёт об оценке и согласование результатов, и согласование результатов с заказчиком

Цель занятия: сформировать представления и навыки по применению метода сравнения земельных участков для их оценки.

Вопросы для обсуждения:

1. Сравнительный подход для оценки недвижимости.
2. Подбор аналогов, внесение корректировок в цену аналогов.
3. Единицы сравнения для оценки земельных участков в черте города.
4. Элементы сравнения и порядок внесения поправок в цены аналогов.
5. Местоположение и условия финансировани.
6. Удобства и ландшафт.
7. Динамика сделок на рынке, физические характеристики объекта.
8. Экономические характеристики, отклонения от целевого использования.

9. Наличие движимого имущества.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
 - 2) условно разрешенные виды использования;
 - 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.
4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.
5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.
6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 настоящего Кодекса.
7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

Дополнительная литература:

Литература:

Основная

Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>

Дополнительная

Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник для вузов / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. – Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2013. – 287 с. : ил. ; 22. – (Высшее образование). – Гриф: Рек. УМО. – Библиогр.: с. 236-239. – Прил.: с. 240-285

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«СЕВЕРО-КАВКАЗСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Методические рекомендации
по организации самостоятельной работы обучающихся
по дисциплине «ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ГОРОДСКИХ ЗЕМЕЛЬ»
для студентов направления подготовки /специальности
21.04.02 Землеустройство и кадастры

Ставрополь, 2026

Самостоятельная работа – планируемая учебная, учебно-исследовательская, научно-исследовательская работа студентов, выполняемая во внеаудиторное (аудиторное) время по заданию и при методическом руководстве преподавателя, но без его непосредственного участия (при частичном непосредственном участии преподавателя, оставляющем ведущую роль за работой студента).

Самостоятельная работа студента является важным видом учебной и научной деятельности студента. Федеральным государственным образовательным стандартом предусматривается значительный объем времени из общей трудоемкости дисциплины на самостоятельную работу. В связи с этим, обучение включает в себя две, практически одинаковые по объему и взаимовлиянию части – процесса обучения и процесса самообучения. Поэтому самостоятельная работа должна стать эффективной и целенаправленной работой студента.

Концепцией модернизации российского образования определены основные задачи профессионального образования – подготовка квалифицированного работника соответствующего уровня и профиля, конкурентоспособного на рынке труда, компетентного, ответственного, свободно владеющего своей профессией и ориентированного в смежных областях деятельности, способного к эффективной работе по специальности на уровне мировых стандартов, готового к постоянному профессиональному росту, социальной и профессиональной мобильности.

Решение этих задач невозможно без повышения роли самостоятельной работы студентов над учебным материалом, усиления ответственности преподавателей за развитие навыков самостоятельной работы, за стимулирование профессионального роста студентов, воспитание творческой активности и инициативы.

К современному специалисту общество предъявляет достаточно широкий перечень требований, среди которых немаловажное значение имеет наличие у выпускников определенных способностей и умения самостоятельно добывать знания из различных источников, систематизировать полученную информацию, давать оценку конкретной ситуации. Формирование такого умения происходит в течение всего периода обучения через участие студентов в практических занятиях, выполнение контрольных заданий и тестов, написание курсовых и выпускных квалификационных работ. При этом самостоятельная работа студентов играет решающую роль в ходе всего учебного процесса.

1. Общая характеристика самостоятельной работы студента при изучении дисциплины «Оценка стоимости городских земель»

Самостоятельная работа проводится в виде собеседования и проверки лабораторных занятий. Основной целью этих видов самостоятельной работы является улучшение профессиональной подготовки специалистов высшей квалификации, направленное на формирование действенной системы фундаментальных и профессиональных знаний, умений и навыков, которые они могли бы свободно и самостоятельно применять в практической

деятельности.

В ходе организации самостоятельной работы решаются следующие задачи:

- углублять и расширять их профессиональные знания;
- формировать у них интерес к учебно-познавательной деятельности;
- научить студентов овладевать приемами процесса познания;
- развивать у них самостоятельность, активность, ответственность;
- развивать познавательные способности будущих специалистов.

В ходе постановки целей и задач необходимо учитывать, что их выполнение направлено не только на формирование общеучебных умений и навыков, но и определяется рамками данной предметной области.

При организации самостоятельной работы по дисциплине формируются следующие компетенции:

№ п/п	Содержание компетенции	Шифр
<i>Профессиональные компетенции</i>		<i>ПК-(№)</i>
1	Способен решать экономические и инженерно-технические задачи с использованием современных технологий и средств	ПК - 8
2	Способен изучать и анализировать рынок недвижимого имущества по определению стоимости недвижимого имущества	ПК - 12

2. План-график выполнения самостоятельной работы

Наименование тем дисциплины	Вид самостоятельной работы	Неделя
Понятие, цели и принципы оценки земельных участков.	Собеседование	1 неделя
Правовой режим земельного участка, субъекты рынка, виды прав на земельные участки.	Собеседование	3 неделя
Сегментация земельного рынка, виды разрешённого использования земельных участков.	Собеседование	5 неделя
Физические и экономические характеристики земельных участков городов.	Собеседование	7 неделя
Ущерб, причиненный собственнику в результате установления сервитута.	Собеседование	9 неделя
Доходный подход к оценке земельного участка в городе.	Собеседование	11 неделя
Затратный подход к оценке земельных участков и его использование для оценки улучшений.	Собеседование	13 неделя

Выбор аналогов при оценке методом сравнения продаж.	Собеседование	15 неделя
Элементы сравнения земельных участков на рынке купли – продажи земельных участков.	Собеседование	17 неделя
Экономическое содержание и основные этапы метода выделения.	Собеседование	17 неделя

3. Контрольные точки и виды отчетности по ним

Учебным процессом не предусмотрены.

4. Вопросы собеседования

Тема: Понятие, цели и принципы оценки земельных участков

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие, цели и задачи оценочной деятельности.
2. Принципы оценочной деятельности земельных участков.
3. принципы оценки земельных участков.
4. Специфика и уникальность земли как объекта оценки.
5. Цели экономической оценки земельных участков.
6. Приоритет охраны земель перед использованием земли как недвижимого имущества.

Тема: Правовой режим земельного участка, субъекты рынка, виды прав на земельные участки.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие земельного участка как объекта недвижимости.
2. Виды и формы прав на земельные участки, появление множества видов и форм прав на ЗУ в России после последней земельной реформы.
3. Понятие о субъектах рынка земельных участков. Влияние вида права на ЗУ на их стоимость.
4. Право пожизненного наследуемого владения.
5. Право аренды – долгосрочная и краткосрочная аренда.
6. Регистрация прав на земельные участки.
7. Правила регистрации прав на земельные участки.

Тема: Сегментация земельного рынка, виды разрешённого использования земельных участков.

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие разрешённого использования земельных участков.
2. Виды разрешённого использования для жилых и общественно-деловых территориальных зон.
3. Рынок земельных участков- основные сегменты, особенности функционирования.
4. Рынок купли продажи и рынок аренды земельных участков в черте города.

5. Виды разрешённого использования вне городской территории.

Тема Физические и экономические характеристики земельных участков городов.

Вопросы для обсуждения:

1. Физические характеристики земельных участков. Физические характеристики многоконтурных земельных участков.
2. Экономические характеристики земельных участков.
3. Экономические характеристики земельных участков различных категорий земель.

Тема: Ущерб, причиненный собственнику в результате установления сервитута.

Вопросы для обсуждения:

1. Виды ограничения прав – публичные и частные сервитуты.
2. Соразмерная плата за сервитут – реальный ущерб, упущенная выгода, убытки, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.
3. Реальный ущерб, возникающий после **установления сервитута** при продаже земельного участка с имеющимся сервитутом.
4. Расчет соразмерной платы за сервитут - методы расчёта.
5. Последовательность действий при расчёте соразмерной платы за сервитут:
 - 1) определение правомочий собственника на земельный участок, обремененный сервитутом, и государственной регистрации права собственности на земельный участок, обремененный сервитутом;
 - 2) характеристика сервитута, сведений о его государственной регистрации и об основаниях для выплаты соразмерной платы за сервитут;
 - 3) расчет величины соразмерной платы за сервитут. Для расчета соразмерной платы за сервитут могут использоваться следующие методы. Анализ парных продаж. Последовательность расчета:
 - 1) анализ сегмента земельного рынка, к которому относится оцениваемый участок;
 - 2) нахождение парных продаж аналогичных земельных участков без сервитута и с сервитутом;
 - 3) определение разницы в цене продажи земельных участков с сервитутами и без сервитутов;
 - 4) расчет среднего значения по нескольким продажам.
- Капитализация разницы в арендной плате. Последовательность расчета:
 - 1) анализ рынка сдачи в аренду аналогичных земельных участков;
 - 2) определение разницы в ставках арендной платы земельных участков без

сервитута и с сервитутом;

3) расчет коэффициента капитализации для земельного участка;

4) капитализация средней величины разницы в арендной плате для определения потери стоимости объекта, обремененного сервитутом.

Учет потерь в площади земельного участка. Последовательность расчета:

1) определение площади земельного участка, подверженной влиянию сервитута;

2) расчет коэффициента снижения полезной площади путем деления площади, подверженной влиянию сервитута, на общую площадь земельного участка;

3) определение рыночной стоимости аналогичного земельного участка, не подверженного воздействию сервитута;

4) определение снижения рыночной стоимости под воздействием сервитута путем умножения рыночной стоимости земельного участка без сервитута на коэффициент снижения полезной площади.

Тема: Доходный подход к оценке земельного участка в городе

Вопросы для обсуждения:

1. Понятие о подходе к оценке объектов недвижимости в том числе земельных участков.
2. Доходный подход к оценке земельных участков.
3. Капитализация дохода.
4. Коэффициент капитализации дохода.
5. Факторы применения конкретных методов оценки земельных участков в различных странах мира.
6. степень развития земельного рынка и его государственного регулирования, уровень развитости земельного законодательства, различия в доступности рыночной информации.
7. стандарты и правила оценочной деятельности.
8. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков».
9. «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки».
10. Метод остатка, метод капитализации дохода, метод дисконтированных денежных потоков.

Тема: Затратный подход к оценке земельных участков и его использование для оценки улучшений.

Вопросы для обсуждения:

1. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание природного объекта.
2. Минимальная экономическая оценка природного объекта.

3. Расчет компенсационных платежей для физического возмещения теряемого природного объекта.
4. Последовательность оценки городских земель по затратам на возмещение инфраструктуры.
7. Последовательность оценки городских земель по затратам на возмещение инфраструктуры.
8. Определение площади жилой застройки, к которой относятся территории жилых кварталов, за вычетом земель объектов коммунально-бытового обслуживания.
9. Определение себестоимости строительства одного квадратного метра жилых домов по типовому проекту.
10. ориентировочная стоимость замещения всех жилых домов.
11. интервальная оценка стоимости замещения городской инфраструктуры по землям жилой застройки.

Тема: Элементы сравнения земельных участков на рынке купли – продажи земельных участков.

Вопросы для обсуждения:

1. Сравнительный подход для оценки недвижимости.
2. Подбор аналогов, внесение корректировок в цену аналогов.
3. Единицы сравнения для оценки земельных участков в черте города.
4. Элементы сравнения и порядок внесения поправок в цены аналогов.
5. Местоположение и условия финансирования.
6. Удобства и ландшафт.
7. Динамика сделок на рынке, физические характеристики объекта.
8. Экономические характеристики, отклонения от целевого использования.
9. Наличие движимого имущества.

Литература:

Основная

Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с. : ил. - Библ. в кн. - ISBN 978-5-238-02633-6 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147>

Дополнительная

Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник для вузов / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. – Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2013. – 287 с. : ил. ; 22. – (Высшее образование). – Гриф: Рек. УМО. – Библиогр.: с. 236-239. – Прил.: с. 240-285

Методическая

1. Григорьев В.В., Острина И.А. Управление муниципальной недвижимостью: Учебно-практ. пособие. -М. Дело, 2001. -704с.
2. Земельный кадастр: Теория, методика, практика. Учебное пособие/под ред. А.А. Варламова. -М.: ГУЗ, 2000. -532с.
3. Комов Н.В. Управление земельными ресурсами России: Справочное пособие. -М. РУССЛИТ, 1995. -302с.
4. Лойко П.Ф. Земельный потенциал мира и России: пути глобализации его использования в 21 веке: Учебное пособие. -М.: Федеральный кадастровый центр «Земля», 2000. -342с.
5. Черняк В.З. Бизнес-планирование. Учебно-практическое пособие. -М.: Изд-во РЛД, 2001. -272с.

Нормативно-правовая

1. Комментарий к закону «О государственном земельном кадастре»/под ред. Е.А. Галиновской. -М. Юстицинформ, 2002. -152с.
2. Комментарий к Земельному кодексу РФ. -М. Юрист. 2002. -782с.