

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  
«ЭКОНОМИКА ГОРОДСКОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ»  
для студентов направления подготовки /специальности  
21.04.02 Землеустройство и кадастры

Ставрополь, 2026

## СОДЕРЖАНИЕ

- 1 Экономика городского землепользования. Понятия. Виды. Функции.
- 2 Эволюционное развитие городского землепользования
- 3 Организационно-экономические проблемы городского  
землепользования
- 4 Экономические проблемы землепользования
- 5 Эколого-экономическая проблема городского землепользования
- 6 Землепользование и городская экономика
- 7 Правила землепользования и застройки
- 8 Комплексная модель городского землепользования

## **ВВЕДЕНИЕ**

Учебная дисциплина «Экономика городского землепользования» - дисциплина по выбору части, формируемой участниками образовательных отношений, учебного плана направления подготовки 21.04.02 землеустройство и кадастры направленность (профиль) «Городской кадастр». В процессе изучения данной дисциплины студенты овладевают основными методами работы в БТИ, Государственных фондах имущества, городских строительных организациях, комитетах по архитектуре и других организациях.

Цель курса «Экономика городского землепользования» - сформировать у студентов представление об экономике городского землепользования, акцентируя внимание на проблемах рынка земли в городах и рационального использования земельных ресурсов.

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.

**Тема 1. Экономика городского землепользования. Понятия. Виды. Функции.**

**Вопросы для обсуждения**

1. Понятие и сущность термина сервитут
2. Перечислите и охарактеризуйте принципы применительно к оценке объектов недвижимости вообще и земельных участков в частности. Приведите примеры.

**Рекомендуемая литература**

**Основная**

Экономика недвижимости : учебник для высших учебных заведений / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова ;. - 4-е изд., испр. - СПб : АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с. : табл., схем. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-91460-044-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=431519>

**Дополнительная**

Черняк, В. З. Экономика города : учебное пособие для студентов вузов / В.З. Черняк, А.В. Черняк, И.В. Довдиенко. – М. : Кнорус, 2010. – 360 с. : прил. – Библиогр.: с. 360. – ISBN 978-5-406-00031-1

**Интернет-ресурсы:**

1. <https://rosreestr.ru/wps/portal/>
2. <http://www.economy.gov.ru/>

**Тема 2. Эволюционное развитие городского землепользования**

**Вопросы для обсуждения**

1. Нормативно-правовое обеспечение регулирования земельных отношений.
2. Оценка портфельной стоимости рисков, оценка инвестиционного капитала, расчет залоговой стоимости рисков, страховая стоимость рисков.
3. Охарактеризуйте отличия стоимости земельных участков от стоимости других объектов.
4. Методы оценки стоимости земельных участков.
5. Опишите процесс управления стоимостью в целях сохранения рынка оценочных услуг.

**Рекомендуемая литература**

**Основная**

Экономика недвижимости : учебник для высших учебных заведений / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова ;. - 4-е изд., испр. - СПб : АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с. : табл., схем. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-91460-044-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=431519>

**Дополнительная**

Черняк, В. З. Экономика города : учебное пособие для студентов вузов / В.З.

Черняк, А.В. Черняк, И.В. Довдиенко. – М. : Кнорус, 2010. – 360 с. : прил. – Библиогр.: с. 360. – ISBN 978-5-406-00031-1

**Интернет-ресурсы:**

1. <https://rosreestr.ru/wps/portal/>
2. <http://www.economy.gov.ru/>

**Тема 3. Организационно-экономические проблемы городского землепользования**

**Вопросы для обсуждения**

1. Критерии определения публичной собственности (федеральная и субъектов Российской Федерации)
2. Понятие «имущественные интересы» и его роль в экономике государства.
3. Защита государственных интересов в необходимости продажи земли в Российской Федерации.
4. Защита интересов предпринимателей в необходимости продажи земли в Российской Федерации.
5. Урегулирование интересов сторон приватизационного процесса.

**Рекомендуемая литература**

**Основная**

Экономика недвижимости : учебник для высших учебных заведений / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова ;. - 4-е изд., испр. - СПб : АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с. : табл., схем. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-91460-044-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=431519>

**Дополнительная**

Черняк, В. З. Экономика города : учебное пособие для студентов вузов / В.З. Черняк, А.В. Черняк, И.В. Довдиенко. – М. : Кнорус, 2010. – 360 с. : прил. – Библиогр.: с. 360. – ISBN 978-5-406-00031-1

**Интернет-ресурсы:**

1. <https://rosreestr.ru/wps/portal/>
2. <http://www.economy.gov.ru/>

**Тема 4. Экономические проблемы землепользования.**

**Вопросы для обсуждения**

1. Предложения, позволяющие существенно снизить риски практикующих оценщиков объектов урбанизированных земельно-имущественных отношений.
2. Основные принципы рассматриваемых предложений: стоимость выкупа, цена выкупа, рассрочка (отсрочка) платежа при выкупе, начисление процентов за рассрочку, штрафные санкции, дополнительные характеристики.
3. Функции институциональной инфраструктуры.

## **Рекомендуемая литература**

### **Основная**

Экономика недвижимости : учебник для высших учебных заведений / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова ;. - 4-е изд., испр. - СПб : АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с. : табл., схем. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-91460-044-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=431519>

### **Дополнительная**

Черняк, В. З. Экономика города : учебное пособие для студентов вузов / В.З. Черняк, А.В. Черняк, И.В. Довдиенко. – М. : Кнорус, 2010. – 360 с. : прил. – Библиогр.: с. 360. – ISBN 978-5-406-00031-1

### **Интернет-ресурсы:**

1. <https://rosreestr.ru/wps/portal/>
2. <http://www.economy.gov.ru/>

## **Тема 5. Эколого-экономическая проблема городского землепользования**

### **Вопросы для обсуждения**

1. Основные направления и правовые основы использования государственной собственностью.
2. Залог, доверительное управление, залоговые аукционы, аренда: договора аренды, управление арендными отношениями.
3. Реализация государственной собственности.

## **Рекомендуемая литература**

### **Основная**

Экономика недвижимости : учебник для высших учебных заведений / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова ;. - 4-е изд., испр. - СПб : АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с. : табл., схем. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-91460-044-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=431519>

### **Дополнительная**

Черняк, В. З. Экономика города : учебное пособие для студентов вузов / В.З. Черняк, А.В. Черняк, И.В. Довдиенко. – М. : Кнорус, 2010. – 360 с. : прил. – Библиогр.: с. 360. – ISBN 978-5-406-00031-1

### **Интернет-ресурсы:**

1. <https://rosreestr.ru/wps/portal/>
2. <http://www.economy.gov.ru/>

## **Тема 6. Землепользование и городская экономика**

### **Вопросы для обсуждения**

1. Состояние законодательства.
2. Практические возможности (предмет залога, финансовые ресурсы, источники рефинансирования, институциональное обеспечение).
3. Рекомендации по улучшению ипотечного кредитования.

(Занятие сопровождается электронными ресурсами)

### **Рекомендуемая литература**

#### **Основная**

Экономика недвижимости : учебник для высших учебных заведений / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова ;. - 4-е изд., испр. - СПб : АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с. : табл., схем. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-91460-044-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=431519>

#### **Дополнительная**

Черняк, В. З. Экономика города : учебное пособие для студентов вузов / В.З. Черняк, А.В. Черняк, И.В. Довдиенко. – М. : Кнорус, 2010. – 360 с. : прил. – Библиогр.: с. 360. – ISBN 978-5-406-00031-1

#### **Интернет-ресурсы:**

1. <https://rosreestr.ru/wps/portal/>
2. <http://www.economy.gov.ru/>

### ***Тема 7. Правила землепользования и застройки.***

#### **Вопросы для обсуждения**

1. Связь экспертных систем в сфере городских земельно-имущественных отношений с геоинформационными технологиями современного городского землеустройства, земельного и градостроительного кадастра.
2. Отличие ГИС от других информационных систем.
3. Защита ГИС-технологий.

### **Рекомендуемая литература**

#### **Основная**

Экономика недвижимости : учебник для высших учебных заведений / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова ;. - 4-е изд., испр. - СПб : АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с. : табл., схем. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-91460-044-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=431519>

#### **Дополнительная**

Черняк, В. З. Экономика города : учебное пособие для студентов вузов / В.З. Черняк, А.В. Черняк, И.В. Довдиенко. – М. : Кнорус, 2010. – 360 с. : прил. – Библиогр.: с. 360. – ISBN 978-5-406-00031-1

#### **Интернет-ресурсы:**

1. <https://rosreestr.ru/wps/portal/>
2. <http://www.economy.gov.ru/>

### ***Тема 8. Комплексная модель городского землепользования***

**Самостоятельно:** Практический опыт формирования и оценки сложных объектов урбанизированных земельных отношений в системе вещных и обязательственных прав (например, земельный участок, на котором расположены прочно связанные с ним здания и сооружения, может

находиться в собственности (государственной, муниципальной, частной), бессрочном постоянном пользовании, срочном пользовании, долгосрочной или краткосрочной аренде, с частными или публичными сервитутами, обременениями по субаренде, залогу или ренте. При этом расположенные на нем здания могут находиться не только в собственности организаций различного вида, но и в аренде, хозяйственном ведении (ГУП) или оперативном управлении (учреждения).

### **Рекомендуемая литература**

#### **Основная**

Экономика недвижимости : учебник для высших учебных заведений / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова ;. - 4-е изд., испр. - СПб : АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с. : табл., схем. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-91460-044-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=431519>

#### **Дополнительная**

Черняк, В. З. Экономика города : учебное пособие для студентов вузов / В.З. Черняк, А.В. Черняк, И.В. Довдиенко. – М. : Кнорус, 2010. – 360 с. : прил. – Библиогр.: с. 360. – ISBN 978-5-406-00031-1

#### **Интернет-ресурсы:**

1. <https://rosreestr.ru/wps/portal/>
2. <http://www.economy.gov.ru/>

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 «ЭКОНОМИКА ГОРОДСКОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ»  
для студентов направления подготовки /специальности  
21.04.02 Землеустройство и кадастры

Ставрополь, 2026

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                      |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Введение.....                                                                        | 4 |
| 1. Общая характеристика самостоятельной работы студента при изучении дисциплины..... | 4 |
| 2. План-график выполнения самостоятельной работы.....                                | 6 |
| 3. Контрольные точки и виды отчетности по ним.....                                   | 6 |
| 4. Вопросы собеседования.....                                                        | 7 |
| 5. Список рекомендуемой литературы.....                                              | 8 |

## **Введение**

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**

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:

| №<br>п/п                                   | Содержание компетенции                                                                                         | Шифр                 |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b><u>Профессиональные компетенции</u></b> |                                                                                                                | <b><i>ПК-(№)</i></b> |
| 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    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|
| Управление стоимостью земельных участков. Практические и методические аспекты                                        | Выполнение лабораторной работы | 2 неделя  |
| Эффективность управления публичной собственностью в ходе ее приватизации                                             | собеседование                  | 3 неделя  |
| Институциональные проблемы обеспечения и развития системы оценки для простого и сложного городского земельного рынка | Выполнение лабораторной работы | 5 неделя  |
| Опыт проведения оценочных работ при формировании системы налогообложения земли исходя из кадастровой стоимости       |                                | 7 неделя  |
| Особенности оценки рыночной стоимости права застройки земельных участков в населенном пункте                         | собеседование                  | 9 неделя  |
| Ипотека: положительные и отрицательные стороны                                                                       | Выполнение лабораторной работы | 11 неделя |
| Экспертные системы для оценки объектов урбанизированных земельных отношений                                          | Выполнение лабораторной        | 12 неделя |

|                                                                            |                                |           |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------|
|                                                                            | работы                         |           |
| Практический опыт формирования и оценки сложных урбанизированных объектов. | Выполнение лабораторной работы | 13 неделя |
| Формирование рынка нежилой недвижимости в условиях городских территорий    | Выполнение лабораторной работы | 14 неделя |

### 3. Контрольные точки и виды отчетности по ним

Рейтинговая система не предусмотрена

### 4. Вопросы собеседования

**Тема: Управление стоимостью земельных участков. Практические и методические аспекты**

1. Нормативно-правовые документы, регулирующие земельные отношения.
2. Методы и принципы оценки рисков в соответствии с видами стоимостей:
3. Отличия стоимости земельных участков от стоимости других объектов.
4. Специфика методов оценки стоимости земельных участков.

**Тема: Эффективность управления публичной собственностью в ходе ее приватизации**

1. Понятие публичной собственности
2. Приватизация земельных участков, находящихся в пользовании у предприятий на праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.
3. Баланс имущественных интересов государства и предприятий.
4. Меры по урегулированию баланса интересов собственников земли и других объектов.

**Тема: Институциональные проблемы обеспечения и развития системы оценки для простого и сложного городского земельного рынка**

1. Предложения по снижению рисков для практикующих оценщиков объектов урбанизированных земельно-имущественных отношений.
2. Основные функции институциональной инфраструктуры.

**Тема: Опыт проведения оценочных работ при формировании системы налогообложения земли исходя из кадастровой стоимости**

1. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда.
2. Государственная кадастровая оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений.

3. Результаты государственной кадастровой оценки земель поселений.
4. Недостатки системы исчисления арендной платы.
5. Задачи, связанные с внедрением результатов земельно-оценочных работ.

***Тема: Особенности оценки рыночной стоимости права застройки земельных участков в населенном пункте***

4. Основные направления и правовые основы использования государственной собственностью.
5. Залог, доверительное управление, залоговые аукционы, аренда: договора аренды, управление арендными отношениями.
6. Реализация государственной собственности.

***Тема: Ипотека: положительные и отрицательные стороны***

1. Состояние законодательства.
2. Практические возможности (предмет залога, финансовые ресурсы, источники рефинансирования, институциональное обеспечение). Рекомендации по улучшению ипотечного кредитования.

***Тема: Экспертные системы для оценки объектов урбанизированных земельных отношений***

1. Экспертные системы в сфере городских земельно-имущественных отношений.
2. Геоинформационные технологии современного городского землеустройства, земельного и градостроительного кадастра. Отличие ГИС от других информационных систем.
3. Позиционные (координатные) данные ГИС и атрибутивные данные ГИС.
4. Принципиально новые возможности ГИС-технологий для оценки объектов урбанизированных земельно-имущественных отношений.

***Тема: Практический опыт формирования и оценки сложных урбанизированных объектов.***

1. Практический опыт формирования и оценки сложных объектов урбанизированных земельных отношений в системе вещных и обязательственных прав.

***Тема: Формирование рынка нежилкой недвижимости в условиях городских территорий***

1. Социально-экономическое положение города и его влияние на развития земельного рынка.
2. Цена земельных участков и арендная плата за землю (сравнительный анализ нескольких населенных пунктов).
3. Условия формирования рыночной стоимости в различных сегментах земельного рынка.

4. Охарактеризуйте перспективы развития рынка недвижимости.

### 5. Список рекомендуемой литературы

#### Основная

Экономика недвижимости : учебник для высших учебных заведений / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.П. Грахов, Е.В. Грахова ;. - 4-е изд., испр. - СПб : АНО «ИПЭВ», 2014. - 432 с. : табл., схем. - Библиогр. в кн. - ISBN 978-5-91460-044-7 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=431519>

#### Дополнительная

Черняк, В. З. Экономика города : учебное пособие для студентов вузов / В.З. Черняк, А.В. Черняк, И.В. Довдиенко. – М. : Кнорус, 2010. – 360 с. : прил. – Библиогр.: с. 360. – ISBN 978-5-406-00031-1

#### Интернет-ресурсы:

1. <https://rosreestr.ru/wps/portal/>
2. <http://www.economy.gov.ru/>