

Опубликовано на нашем сайте: 27 февраля 2003 г.

ФИНАНСОВАЯ АКАДЕМИЯ
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
кафедра «Оценка собственности»

«Обсуждено»

Протокол заседания кафедры

№ 10 от 23.02 2000 г.

Зав. кафедрой _____

проф. Федотова М.А.

«Утверждаю»

Проректор по учебной работе

_____ М.А. Эскиндаров

«__» _____ 2000 г.

Обсуждены на заседании Ученого Совета
по специальности «Финансы и кредит»

доц. Петров В.И.

Программа и планы семинарских занятий

по курсу

«Оценка стоимости земли»

Москва 2000

Календарно-тематический план
«Оценка стоимости земли»

№ п/п	Тема	Количество часов		
		Всего	Лекции	Семинары
1.	Цели, принципы и организация экономической оценки земельных участков	3	1	2
2.	Правовое регулирование оценки земель в Российской Федерации	1	1	-
3.	Оценка стоимости земельного участка на основе доходного подхода	4	2	2
4.	Оценка стоимости земельного участка на основе затратного подхода	4	2	2
5.	Оценка стоимости земельного участка на основе сравнительного подхода	4	2	2
6.	Определение варианта лучшего и наиболее эффективного использования земли	4	2	2
7.	Особенности оценки земель поселений	4	2	2
8.	Особенности оценки сельскохозяйственных земель	4	2	2
9.	Особенности оценки лесных ресурсов и земель лесного фонда	2	1	1
Итого:		30	15	15

Примечание. Общий объём семинарских занятий - 15 часов, по теме № 2 семинарское занятие не проводится, предусмотрены только лекционные часы.

Тема 1. Цели принципы и организация экономической оценки земельных участков.

Земля как объект экономической оценки. Классификация земель в Российской Федерации. Необходимость и основные цели оценки земельных участков. Объекты и субъекты российского рынка земли. Факторы, определяющие спрос и предложение на рынке земли. Состояние и тенденции развития земельного рынка в России. Экономические принципы оценки земельных участков. Международные и российские стандарты оценки. Виды стоимости, используемые в процессе оценки: рыночная стоимость и сфера ее применения; инвестиционная, залоговая, страховая и налогооблагаемая стоимости земельного участка.

Тема 2. Правовое регулирование оценки земель в Российской Федерации.

Субъекты земельных отношений. Правовое положение земельного участка. Формы собственности на землю в Российской Федерации. Обременения и сервитуты на землю. Государственное управление земельным фондом. Государственный земельный кадастр. Кадастровая оценка земли для государственных целей. Особенности земельного законодательства г. Москвы.

Тема 3. Оценка стоимости земельного участка на основе доходного подхода.

Экономическое содержание доходного подхода, сфера его использования и информационная база. Метод прямой капитализации дохода, получаемого от земельного участка. Арендная плата за городские земли. Определение стоимости выкупа права долгосрочной и краткосрочной аренды земельного участка

под застройку. Распределение дохода между земельным участком и зданиями, расположенными на нём. Понятие ставки капитализации и способы ее расчета.

Тема 4. Оценка стоимости земельного участка на основе затратного подхода.

Экономическое содержание затратного подхода, сфера его использования и информационная база. Основные этапы расчета стоимости земли методом изъятия. Метод определения затрат на освоение земельного участка. Оценка городских земель по затратам на воспроизводство и возмещение инфраструктуры. Оценка земельного участка по условиям типовых инвестиционных контрактов.

Тема 5. Оценка стоимости земельного участка на основе сравнительного подхода.

Экономическое содержание, сфера использования и информационная база сравнительного подхода. Основные этапы метода сравнительного анализа продаж. Элементы и единицы сравнения земельных участков. Использование приемов единицы сравнения и базового участка. Виды поправок, порядок их расчета и внесения. Приведение цен аналогов к оцениваемому земельному участку.

Оценка земельного участка при недостаточном количестве продаж. Метод переноса. Метод валового рентного мультипликатора.

Тема 6. Определение варианта лучшего и наиболее эффективного использования земли.

Процедура оценки и определение варианта лучшего и наиболее эффективного использования (ЛНЭИ). Основные этапы определения ЛНЭИ незастроенного земельного участка. Техника остатка дохода и метод изъятия. Основные этапы определения ЛНЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями.

Тема 7. Особенности оценки земель поселений.

Общая характеристика земель поселений. Цели и основные этапы кадастровой оценки земель поселений. Исходная рыночная и нормативная информация. Подготовительные работы и функциональное зонирование территории города. Определение стоимостных показателей кадастровой оценки городских земель. Ценовое зонирование территории города. Определение коэффициентов относительной ценности городской территории. Особенности единичной оценки городских земель.

Тема 8. Особенности оценки сельскохозяйственных земель.

Общая характеристика сельскохозяйственных земель и их состав. Рента как особая форма дохода в сельском и лесном хозяйстве. Исходная рыночная и нормативная информация. Основные этапы кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Учёт плодородия и местоположения земельного участка. Определение нормативной цены земель сельскохозяйственного назначения. Оценка земель, выводимых из сельскохозяйственного оборота.

Тема 9. Особенности оценки лесных ресурсов и земель лесного фонда.

Общая характеристика земель лесного фонда и их состав. Исходная информация, цели и объекты экономической оценки лесных ресурсов. Оценка земель лесного фонда методом капитализации дохода. Особенности оценки лесов различных категорий защищённости.

Планы семинарских занятий по курсу

«Оценка стоимости земли»

Тема № 1. Цели, принципы и организация экономической оценки земельных участков.

1. Понятие и особенности земельного участка как объекта экономической оценки. Классификация земель в Российской Федерации.
2. Необходимость и основные цели оценки земельных участков в современной экономике России.
3. Спрос и предложение на рынке земли. Состояние и тенденции развития земельного рынка в России.
4. Экономические принципы оценки земельных участков.
5. Международные и российские стандарты оценки. Виды стоимости, используемые в процессе оценки земельных участков.

Тема № 3. Оценка стоимости земельного участка на основе доходного подхода.

1. Экономическое содержание, сфера использования и информационная база доходного подхода.
2. Оценка земельного участка методом прямой капитализации.
3. Понятие ставки капитализации и способы её расчета.

4. Распределение дохода между земельным участком и находящимися на нём строениями.

Тема № 4. Оценка стоимости земельного участка на основе затратного подхода.

1. Экономическое содержание, сфера применения и информационная база затратного подхода.
2. Основные этапы расчёта стоимости земельного участка методом изъятия.
3. Основные этапы расчёта стоимости земельного участка методом определения затрат на освоение.
4. Оценка земельного участка по затратам на инфраструктуру и условиям типовых инвестиционных контрактов.

Тема № 5. Оценка стоимости земельного участка на основе сравнительного подхода.

1. Экономическое содержание, сфера применения и исходная информация сравнительного подхода.
2. Основные этапы оценки земельного участка методом сравнительного анализа продаж.
3. Виды поправок, порядок их расчёта и внесения в цены участков-аналогов.
4. Особенности оценки земельного участка при недостаточном количестве продаж.

Тема № 6. Определение варианта лучшего и наиболее эффективного использования земли.

1. Общая характеристика принципа лучшего и наиболее эффективного использования земли.
2. Основные этапы определения ЛНЭИ незастроенного земельного участка.
3. Основные этапы определения ЛНЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями.

Тема 7. Особенности оценки земель поселений.

1. Общая характеристика городских земель. Исходная рыночная и нормативная информация.
2. Основные этапы кадастровой оценки городских земель.
3. Определение коэффициентов относительной ценности городской территории.
4. Особенности единичной оценки городских земель.

Тема 8. Особенности оценки сельскохозяйственных земель.

1. Общая характеристика и состав сельскохозяйственных земель.
2. Рента как особая форма дохода в сельском хозяйстве. Учёт плодородия и местоположения.
3. Оценка сельскохозяйственных земель методом капитализации ренты.
4. Оценка земель, выводимых из сельскохозяйственного оборота.

Тема 9. Оценка лесных ресурсов и земель лесного фонда.

1. Общая характеристика и состав лесных земель.
2. Цели и объекты экономической оценки лесных ресурсов.
3. Оценка лесных земель методом капитализации дохода.
4. Особенности оценки лесов различных категорий защищённости.

**Вопросы для подготовки к экзамену (зачёту) по курсу
«Оценка стоимости земли»**

1. Понятие земельного участка как объекта экономической оценки. Особенности оценки земельных участков различного назначения.
2. Необходимость и основные цели оценки земельных участков.
3. Виды стоимости, используемые в процессе оценки земельных участков.
4. Классификация земель в Российской Федерации. Целевое назначение и правовое положение земельного участка.
5. Земельные отношения в Российской Федерации. Формы собственности на землю.
6. Разрешённое использование земельного участка. Обременения и сервитуты на земельные участки.
7. Государственный земельный кадастр, его значение и содержание. Кадастровая и единичная оценка земли.
8. Правовое регулирование оборота земельных участков в Российской Федерации.
9. Состояние и тенденции развития земельного рынка в Российской Федерации.
10. Экономические принципы оценки земельных участков.
11. Доходный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.
12. Оценка земельных участков методом прямой капитализации.
13. Понятие ставки капитализации и способы её расчёта при оценке земли.
14. Техника остатка дохода, приходящегося на земельный участок.
15. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.

16. Основные этапы метода сравнительного анализа продаж при оценке земли.
17. Элементы и единицы сравнения земельных участков.
18. Виды поправок, порядок их расчёта и внесения.
19. Оценка земельного участка при недостаточном количестве продаж. Метод переноса.
20. Затратный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.
21. Основные этапы оценки земельного участка методом изъятия.
22. Метод определения затрат на освоение земельного участка.
23. Оценка городских земель по затратам на инфраструктуру и условиям типовых инвестиционных контрактов.
24. Процедура оценки земельного участка.
25. Определение ЛНЭИ незастроенного земельного участка.
26. Определение ЛНЭИ застроенного земельного участка.
27. Основные этапы кадастровой оценки земель поселений.
28. Функциональное зонирование территории города.
29. Определение коэффициентов градостроительной ценности территории города.
30. Особенности оценки земель в городе Москве.
31. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения.
Понятие и виды земельной ренты.
32. Оценка сельскохозяйственных земель методом капитализации ренты.
33. Оценка земель, выводимых из сельскохозяйственного оборота.
34. Понятие и состав земель лесного фонда.
35. Оценка лесных ресурсов и земель лесного фонда.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. М. 1994 г.
2. Закон г. Москвы от 16 июля 1997 года №34 «Об основах платного землепользования в городе Москве».
3. Конституция Российской Федерации. М. 1993 г.
4. О плате за землю. Закон РСФСР от 11 октября 1991 г. с изменениями на 22.08.95 г. М. 1995 г.
5. Постановление Правительства РФ от 15 марта 1997 г. №319 «О порядке определения нормативной цены земли». Российский оценщик. 1997 г. №6.
6. Федеральная президентская программа «Развитие земельной реформы в Российской Федерации» на 1998-2001 годы. М.1998 г.
7. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135. Российская газета, 6 августа 1998 г.
8. Антонов В.П. Оценка земли. Владимир. Посад. 1999 г.
9. Артёменко В.В. и др. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 1996 году. М., Госкомзем, 1997 г.
10. Горемыкин В.А. Российский земельный рынок. М., ИНФРА-М, 1996 г. Земля и право. Пособие для российских землевладельцев. М., НОРМА-ИНФРА, 1998 г.
11. Кадастр земель населённых пунктов. М., Колос, 1997 г.
12. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М., «Дело», 1998 г.
13. Петров В.И. Экономическая оценка земельных участков различного целевого назначения. М. Финансовая академия при Правительстве РФ. 1999 г.
14. Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. М., Экономика, 1996 г.

- 15.Прорвич В.А. Основы экономической оценки городских земель. М., “Дело”,1998 г.
- 16.Рабинович Б.М. Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективность инвестиций. М., Филинь, 1997 г.
- 17.Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб. 1997 г. Глава 20.
- 18.Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., Дело Лтд, 1995 г. Глава 16.
- 19.Харрисон Г. Оценка недвижимости. М., 1994 г. Главы 8-10.
- 20.Эккерт Дж. Организация оценки и налогообложения недвижимости. М., Стар Интер, 1997 г., т.1, глава 8.

Объем 0,5 п.л.
Тираж 100 экз.