

Оценка урбанизированных земель: учеб пособие / В. А. Прорвич, В.Кузнецов, Е А Семенова и др., под ред. В. А. Прорвича. — М.: ЗАО «Издательство "Экономика"», 2004 - 776 с.

В учебном пособии проблемы массовой и индивидуальной оценки системно увязаны с институциональными особенностями простого и сложного земельного рынка, ролью земельно-финансовых инструментов, публично-правового и частноправового регулирования землепользования в процессах ценообразования объектов урбанизированных земельных отношений. Экономический анализ базируется на современных математических моделях, нейросетевых алгоритмах и ГИС-технологиях. Разобраны многочисленные примеры оценки реальных объектов и соответствующих отчетов. Перечисленные проблемы освещаются на основе обобщения опыта многолетней подготовки дипломированных оценщиков, риэлтеров, экспертов по земельному кадастру и управлению городскими земельными ресурсами в МИИГАиК.

Рассчитано на широкий круг студентов, преподавателей и специалистов, проходящих обучение и переподготовку в данной области.

Оглавление

Предисловие	9
Глава 1. Введение в проблемы практической оценки объектов урбанизированных земельных отношений	15
1.1. Что и как нам приходится оценивать	16
1.2. Объекты и субъекты земельных отношений в системе их современного государственного реформирования	19
1.3. Особенности управления земельными ресурсами и регулирования земельных отношений	21
1.4. Некоторые особенности городских земельных ресурсов, существенно влияющие на процесс и результаты их оценки	23
1.5. Общие проблемы оценки в контексте особенностей земельной и экономической реформы страны	25
1.6. Некоторые альтернативные варианты развития современного земельного рынка	27
1.7. «Внешние» и «внутренние» условия ценообразования основных объектов земельно-имущественных отношений	28
1.8. Некоторые особенности бухгалтерского учета реальных сделок с объектами земельного рынка и их связь с системой оценки	31
1.9. Некоторые особенности бизнес-планирования деятельности предприятий реального сектора с учетом их земельных активов	32
Контрольные вопросы	33
Примерные темы курсовых работ	34
Глава 2 Система правового регулирования оценочной деятельности в сфере урбанизированных земельных отношений и ее кадровое обеспечение	35
2.1. Некоторые исторические уроки развития российской системы оценки объектов земельных отношений	35
2.2. Начальный период новейшей истории становления российской системы оценки «земли» - 1992-1998 гг.	38
2.3. Формирование основных принципов регулирования оценки городских земель после принятия Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	42
2.4. Стандартизация оценочной деятельности в сфере земельных отношений	45
2.5. Примеры регулирования оценочной деятельности в части корректировки действующего законодательства	48
2.6. Случаи проведения обязательной оценки объектов земельных отношений	49
2.7. Регулирование оценки арендной платы по объектам земельно-имущественных отношений	52
2.8. Порядок лицензирования оценочной деятельности	54
2.8.1. Основные процедуры, связанные с получением лицензий	55
2.8.2. Основные ограничения в лицензировании оценочных организаций	56
2.8.3. Порядок осуществления контроля за соблюдением лицензионных требований и условий юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями	57
2.9. Страхование гражданской ответственности оценщика	59
2.10. Роль саморегулируемых организаций оценщиков земли	62
2.11. Основные требования к образовательному уровню оценщиков и опыт подготовки и переподготовки кадров оценщиков городских земель	65
Контрольные вопросы	69
Примерные темы курсовых работ	70
Глава 3 10 типичных шагов практикующего оценщика. Как вести дело, чтобы не споткнуться ни на одном шаге	71
3.1. Практические проблемы формализации процедур оценки основных объектов урбанизированных земельных отношений	71
3.2. Система рисков при проведении оценки объектов рыночных земельных отношений и специфика их покрытия	73
3.3. Особенности постановки задачи оценки в рамках первых четырех шагов	77
3.3.1. Формирование объекта оценки	78
3.3.2. Цели и функции оценки	80
3.3.3. Определение или уточнение вида стоимости объекта оценки в рамках поставленной задачи оценки	82
3.3.4. Особенности введения обратных связей для внесения необходимых корректировок при постановке задачи оценки	83
3.4. Основные шаги практикующего оценщика для решения поставленной задачи с учетом специфики ее формализации	84
3.4.1. Анализ особенностей применения основных принципов оценки	84
3.4.2. Основные подходы к оценке	86
3.4.3. Основные модели и методы оценки объектов земельных отношений	86
3.4.4. Применение конкретных методик и алгоритмов оценки	88
3.4.5. Согласование результатов оценки	89
3.4.6. Оформление отчета об оценке земельного участка	91
Контрольные вопросы	91
Примерные темы курсовых работ	92
Глава 4. Особенности возникновения, ограничения, перехода и прекращения прав в рамках земельно-имущественных правоотношений	93
4.1. Содержание понятия «права на землю»	93
4.2. Основные виды прав на объекты земельно-имущественных отношений и прав, возникающих в результате совершения сделок с этими объектами	95
4.2.1. Основные виды вещных прав	97
4.2.2. Основные виды обязательственных прав	101
4.3. Основные виды прав на иное недвижимое имущество, прочно связанное с земельным участком	102

4.4.	Основания возникновения прав на объекты земельно-имущественных отношений.....	103
4.5.	О государственной регистрации «прав на землю».....	106
4.6.	Что такое «право аренды» и можно ли его оценить.....	109
4.7.	О понятиях «ограничение» и «обременение» «прав на землю».....	114
4.8.	Анализ оснований приобретения «прав на землю» в городском землепользовании.....	118
<- *>л	4.8.1. Возникновение «прав на землю».....	119
^C^1?	4.8.2. Переоформление «прав на землю».....	121
t JC	4.8.3. Предоставление земельных участков из государственной или муниципальной собственности.....	122
	4.8.4. Переход «прав на землю».....	124
4.9.	Анализ оснований прекращения «прав на землю» в городском землепользовании.....	153
4 10	Правовые особенности формирования земельно-имущественных комплексов (единых объектов недвижимости).....	K,,- . t56
4 11	Заключение.....	157
	контрольные вопросы.....	158
	Примерные темы курсовых работ.....	159
Глава 5. Роль современной системы землеустройства в формировании и документальном оформлении объектов урбанизированных земельных отношений..... 160		
5.1.	Роль современного землеустройства в надлежном формировании объектов оценки.....	160
5.2.	Основные исходные определения.....	162
5.3.	Организация и порядок проведения землеустройства.....	163
5.4.	Цели и задачи, содержание и порядок проведения основных работ по землеустройству.....	164
5.5.	Топографо-геодезическое и картографическое обеспечение землеустроительных работ.....	167
5.6.	Межевание земель.....	170
5.7.	Правовое обеспечение землеустроительных процедур.....	172
5.8.	Зонирование земель поселений.....	175
5.9.	Современные подходы к территориально-экономическому зонированию российских городов.....	176
5.10.	Особенности землеустроительных процедур для урбанизированных земель различных категорий.....	179
5.11.	Основные принципы формирования целевого назначения и разрешенного использования земель различных категорий.....	181
5.12.	Оформление результатов землеустройства.....	183
	Контрольные вопросы.....	183
	Примерные темы курсовых работ.....	184
Глава 6. Основы земельного кадастра и его роль в институциональном обеспечении рынка недвижимости..... 185		
6.1	Основное содержание и назначение Государственного земельного кадастра.....	185
6.2.	Зачем создается и ведется земельный кадастр?.....	186
6.3.	История возникновения земельного кадастра.....	187
6.4.	Роль земельного кадастра в управлении процессами становления рыночных земельных отношений.....	189
6.5.	Основные объекты, сведения о которых содержатся в Государственном земельном кадастре.....	192
6.6.	Документы Государственного земельного кадастра.....	192
6.7.	Кадастровое деление территории Российской Федерации, кадастровое зонирование.....	193
6.8.	Система кадастровой нумерации.....	197
6.9.	Основные работы по созданию и ведению Государственного земельного кадастра.....	198
6.10.	Кадастровый план земельного участка.....	198
6.11.	Инвентаризация земель.....	200
6.12.	Мониторинг земель.....	201
6.13.	Охрана земель и контроль за состоянием и использованием земель.....	202
6.14.	Основы кадастровой оценки городских земель.....	202
6.15.	Основные направления создания автоматизированных систем Государственного земельного кадастра.....	204
	Контрольные вопросы.....	204
	Примерные темы курсовых работ.....	205
Глава 7. Градостроительное законодательство в системе реформирования земельных отношений, городского землеустройства и оценки земельно-имущественных комплексов.....206		
7.1.	Основные проблемы формирования объектов оценки на стыках земельного и градостроительного.....	

законодательства.....	206
7.2. Исторические корни понятия «градостроительство» и некоторые уроки развития города в условиях плановой системы	208
7.3. Роль Генплана в системе регулирования градостроительства и городских земельных отношений	211
7.4. Анализ и оценка действующего в городах России порядка предоставления прав на земельные участки для строительства.....	213
7.5. Генеральное планирование.....	215
7.6. Управление системой городских общественных услуг для повышения степени сбалансированности воспроизводственных процессов в урбанизированной среде	218
7.7. Развитие градостроительного законодательства.....	221
7.8. Ограничения и обременения в системе урбанизированного землепользования и особенности их оценки . . .	227
7.9. Финансово-экономическая и институциональная поддержка городского развития в условиях перехода к рыночной экономике.....	231
Контрольные вопросы.....	232
Примерные темы курсовых работ	233
Глава 8. Градостроительный кадастр в системе формирования земельно-имущественных комплексов и объектов оценки	234
8.1. Основное содержание градостроительного кадастра	234
8.2. Порядок ведения градостроительного кадастра	235
8.3. Связь градостроительного кадастра и генерального плана города.....	236
8.4. Некоторые примеры использования данных градостроительного кадастра для оценки земельно-имущественных комплексов	239
8.5. Возможные направления развития подсистем оценки объектов Градостроительного кадастра	241
8.6. Корпоративный кадастр недвижимости в системе формирования и оценки земельных активов крупных предприятий-землепользователей	243
8.7. Роль градостроительного кадастра в создании системы оценки для целей выкупа застроенных земельных участков	247
8.8. Пример оформления документации Государственного градостроительного кадастра	251
Контрольные вопросы	261
Примерные темы курсовых работ.....	261
Глава 9. Основные виды сделок с объектами земельно-имущественных отношений и учет их особенностей при проведении оценки.....	262
9.1. Введение	262
9.2. Соотношение понятий «право», «обязательство», «сделка», «договор»	263
9.2.1. Обязательство как вид гражданского правоотношения	264
9.2.2. Понятие сделки.....	265
9.2.3. Понятие договора	269
9.3. Основные виды сделок с недвижимым имуществом, включая земельные участки	270
9.4. Виды и категории сделок, заключаемых субъектами земельных рыночных отношений.....	271
9.4.1. Сделки, совершаемые на первичном рынке.....	271
9.4.2. Сделки, совершаемые на вторичном рынке.....	272
9.4.3. Особенности сделок, связанных с отчуждением земельных участков	274
9.5. Особенности продажи недвижимости.....	274
9.5.1. Общие положения о продаже недвижимости	274
9.5.2. Сделки купли-продажи недвижимого имущества на условиях рассрочки (отсрочки) платежа	281
9.5.3. Особенности купли-продажи земельных участков	282
9.5.4. Особенности купли-продажи предприятий.....	284
9.6. Особенности сделок мены с недвижимым имуществом	285
9.6.1. Понятие договора мены	285
9.6.2. Особенности сделок мены с использованием земельных участков.....	287
9.7. Особенности сделок дарения недвижимого имущества	287
9.7.1. Общие представления о сделках дарения недвижимого имущества	287
9.7.2. Особенности дарения земельных участков.....	292
9.8. Особенности отчуждения недвижимого имущества под выплату ренты	294
9.8.1. Понятие договора ренты.....	294
9.8.2. Юридическая природа договора ренты	296
9.8.3. Защита интересов получателя ренты	296
9.8.4. Договор постоянной ренты	297
9.8.5. Договор пожизненной ренты	299
9.8.6. Договор пожизненного содержания с иждивением.....	299
9.8.7. Особенности сделок отчуждения земельных участков под выплату ренты	301
9.9. Особенности передачи недвижимого имущества в качестве вклада в имущество юридического лица	302
9.10. Обзор подходов к анализу и оценке рисков, возникающих при совершении сделок с недвижимым имуществом.....	303
9.11. Виды рисков, возникающих при совершении сделок с недвижимым имуществом и способы их покрытия	303
9.11.1. Вещно-правовые способы защиты (покрытия рисков)	306
9.11.2. Обязательственно-правовые способы защиты (покрытия рисков)	307
9.11.3. Иные способы защиты (покрытия рисков).....	308
9.12. Заключение	310
Контрольные вопросы	311
Примерные темы курсовых работ.....	311
Глава 10. Особенности формирования объектов оценки в системе вещных и обязательственных прав,	

их документального оформления и регистрации	312
10.1. Основные проблемы формирования объекта оценки — земельного участка в урбанизированной среде . . .	312
10.2. Основные определения, характеризующие важнейшие свойства урбанизированного земельного участка - объекта оценки	315
10.3. Некоторые особенности формирования системы прав на городской земельный участок - объект оценки в системе урбанизированного землепользования	317
10.4. Особенности работы оценщика с документацией по урбанизированным земельно-имущественным отношениям	320
10.5. Властно-распорядительные документы, связанные с предоставлением прав на земельный участок	322
10.6. Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на земельный участок	324
10.7. Процедуры регистрации объектов и сделок с земельной недвижимостью и вступления в права на объекты земельных отношений	325
10.8. Земельно-правовые споры и порядок их разрешения	328
10.9. Правовые основы землеустроительных работ в городах и других населенных пунктах	330
10.10. Некоторые особенности работы с земельно-кадастровой и градостроительной документацией при формировании системы исходных данных по объекту оценки	332
10.11. Некоторые типичные ошибки при формировании информационного обеспечения объектов оценки	333
10.12. Некоторые особенности формирования системы исходных данных для оценки по земельно-имущественным комплексам	334
10.13. Типичные примеры последствий ненадлежащего формирования объектов оценки - земельно-имущественных комплексов	334
10.14. Некоторые способы минимизации рисков оценщиков на этапе формирования объекта оценки	338
10.15. Специфика формирования объектов оценки при сложном сочетании обременения в системе вещных и обязательственных прав	339
Контрольные вопросы	348
Примерные темы курсовых работ	348
Глава 11. Особенности финансирования сделок с объектами земельно-имущественных отношений, их ценообразования и оценки	349
11.1. Влияние особенностей финансирования сделок на ценообразование объектов земельно-имущественных отношений	349
11.2. Некоторые специфические особенности российской денежной системы применительно к финансированию воспроизводственных процессов в урбанизированной среде	351
11.3. Структура денежного агрегата	353
11.4. Банковская система в современной рыночной экономике: Центральный банк и коммерческие банки	355
11.4.1. Цели и инструменты рыночной кредитно-денежной политики	355
11.4.2. Инструменты (косвенного) регулирования денежной системы	356
11.4.3. Передаточный механизм кредитно-денежной политики, ее связь с бюджетно-налоговой и валютной политикой	357
11.5. Сопоставительный анализ некоторых особенностей различных схем финансирования сделок на рынке недвижимости	360
11.5.1. «Простой» и «сложный» рынки земельной недвижимости	362
11.5.2. Объекты земельных рыночных отношений (объекты рынка земли)	363
11.5.3. Субъекты земельных рыночных отношений	364
11.5.4. Ипотека	364
11.6. Текущее состояние ипотечного рынка в России	367
11.6.1. Оценка потенциала российского ипотечного рынка	368
11.6.2. Практические аспекты формирования российского ипотечного рынка	368
11.7. Описание организационно-правовой схемы предлагаемой модели ипотечного рынка	370
11.8. «Земельные» облигационные займы	372
11.9. Основные задачи текущего этапа земельной реформы	373
11.10. Описание системы рассрочки платежа при выкупе объектов урбанизированных земельно-имущественных отношений, новые финансовые инструменты и финансовые институты для обслуживания этой системы . . .	374
11.10.1. Сделки, связанные с выкупом земельных участков на условиях рассрочки (отсрочки) платежа . . .	375
11.10.2. Юридические и экономические последствия сделок, связанных с выкупом земельных участков на условиях рассрочки (отсрочки) платежа	376
11.11. Описание организационно-правовой схемы оформления рассрочки платежа при выкупе земельного участка	376
11.11.1. Описание организационно-правовой схемы оформления рассрочки платежа при выкупе земельного участка с участием финансового агента	378
11.11.2. Использование векселя для оформления обязательств по рассрочке (отсрочке) платежа	379
11.11.3. Описание организационно-правовой схемы возникновения простого «земельного» векселя	380
11.11.4. Сравнение переводного и простого векселя в качестве финансового инструмента, оформляющего обязательства по рассрочке платежа	382
11.11.5. Описание организационно-правовой схемы возникновения переводного «земельного» векселя, выписываемого финансовым агентом и акцептуемого землепользователем (покупателем)	384
11.12. Специфика финансирования операций на рынке недвижимости: системное уменьшение денежной массы (деловая игра)	386
Контрольные вопросы	391
Примерные темы курсовых работ	391
Глава 12. Особенности бухгалтерского учета земельных платежей	392
12.1. Земельные участки как объект бухгалтерского учета	392
12.2. Особенности формирования первоначальной стоимости земельных участков	393
12.3. Приобретение земельных участков	396
12.3.1. Приобретение земельного участка по договору купли-продажи	396

12.3.2	Внесение земельного участка в качестве вклада в уставный капитал вновь образованного юридического лица	397
12.3.3.	Безвозмездное поступление земельных участков	398
12.3.4.	Внесение земельных участков для осуществления совместной деятельности.....	398
12.3.5.	Передача земельных участков в доверительное управление	398
12.3.6.	Передача земельных участков сельскохозяйственным организациям от государства в пользование.	399
12.3.7.	Поступление земельных участков по договору мены	399
12.4.	Переоценка земельных активов	401
12.5.	Учет выбытия земельных активов	402
12.6.	Особенности бухгалтерского учета земельных участков, передаваемых в аренду.....	404
12.7.	Ипотека (залог) земельных участков	409
12.8.	Налогообложение земельных активов в 2004 г.....	413
12.8.1.	Особенности расчета и уплаты земельного налога в 2004 г.....	413
12.8.2.	Особенности расчета и уплаты налога на имущество в 2004 г	418
12.9.	Продажа свободного земельного участка, находящегося на праве постоянного (бессрочного) пользования у юридического лица.....	421
	Контрольные вопросы.....	423
	Примерные темы курсовых работ.....	424
Глава 13. Определение вида стоимости объекта оценки - земельно-имущественного комплекса в зависимости от характера сделки, целей и функций оценки		425
13.1.	Основное содержание понятия «стоимость» и проблемы его использования применительно к специфике оценки объектов урбанизированных земельных отношений	425
13.2.	Общэкономическое понятие «стоимость» применительно к проблемам оценки городских земель и иной недвижимости	427
13.3.	Стоимость и цена	430
13.4.	Рыночная стоимость.....	432
13.5.	Потребительная стоимость, или стоимость в пользовании	435
13.6.	Стоимость меновая, или стоимость в обмене	437
13.7.	Стоимость добавленная.....	439
13.8.	Стоимость воспроизводства	440
13.9.	Виды стоимости объектов рыночных земельных отношений в соответствии со Стандартами оценки	441
	Контрольные вопросы.....	443
	Примерные темы курсовых работ	444
Глава 14. Специфика применения основных принципов и подходов к оценке для реальных объектов земельно-имущественных отношений		445
14.1.	Основной смысл и содержание действий надлежащего оценщика по формализации задачи оценки и подготовки ее решения на основе общих принципов оценки.....	445
14.2.	Группировка основных принципов ценообразования и оценки объектов реальных рыночных земельных отношений для российских городов.....	447
14.3.	Принцип последовательных приближений при постановке задачи оценки и отыскании подходов к ее решению	448
14.4.	Принцип «детального равновесия» по экономическим балансам урбанизированного землепользования ..	450
14.5.	Принципы оценки объектов земельных отношений, связанные с особенностями правоотношений на стыке земельного и градостроительного законодательства	451
14.6.	Принципы оценки, опирающиеся на систему реальных рыночных отношений, а также учитывающие интересы субъектов земельно-имущественных отношений	454
14.7.	Основные подходы к оценке объектов земельно-имущественных отношений	456
14.8.	Доходный подход	456
14.9.	Затратный подход	458
14.10.	Рыночный (сравнительный, сопоставительный) подход	459
14.11.	Проблемы перехода от общих принципов и подходов к оценке к конкретным методам оценки	461
	Контрольные вопросы	463
	Примерные темы курсовых работ	464
Глава 15. Основные методы массовой и «регламентированной» оценки объектов урбанизированных земельно-имущественных отношений.....		465
15.1.	Основные проблемы методического обеспечения массовой оценки объектов урбанизированных земельно-имущественных отношений в переходных условиях	465
15.2.	Основные противоречия положений и норм Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» в части стоимости выкупа земельных участков	469
15.3.	Некоторые последствия принудительного выкупа земельных участков приватизированными предприятиями с точки зрения оценки изменения величины и структуры их активов.....	471
15.4.	Некоторые проблемы рыночного ценообразования на выкупленные земельные участки приватизированных предприятий.....	474
15.5.	Проблемы надлежащего методического обеспечения кадастровой оценки объектов урбанизированных земельных отношений	475
15.5.1.	Основные проблемы надлежащего формирования объекта кадастровой оценки урбанизированных земель.....	476
15.6.	Основные цели кадастровой оценки урбанизированных земель.....	478
15.7.	Специфика применения основных принципов и подходов к массовой оценке городских земельных участков	478
15.8.	Основные проблемы нормативно-методического обеспечения кадастровой оценки объектов городских земельных отношений (земель поселений)	480
15.9.	Содержание основных «расчетных блоков» из «Методики государственной кадастровой оценки земель поселений» Росземкадастра.....	482

15.10.	Наиболее спорные положения Методики государственной кадастровой оценки земель поселений, созданной Росземкадастром.....	483
15.11.	Некоторые уроки первых практических работ по массовой (кадастровой) экономической оценке городских земель.....	484
15.12.	Некоторые особенности результатов оценки с точки зрения правил и процедур городского землеустройства и общие выводы.....	487
15.13.	Основные направления возможной корректировки проведенной государственной кадастровой оценки земель российских городов.....	489
15.14.	Кадастровая оценка и территориально-экономическое зонирование города.....	492
	Контрольные вопросы.....	494
	Примерные темы курсовых работ.....	495
Глава 16. Методы индивидуальной оценки реальных объектов урбанизированных земельно-имущественных отношений..... 496		
16.1.	Основные особенности методического обеспечения индивидуальной оценки городских земельно-имущественных комплексов.....	496
16.2.	Методы оценки, основанные на сравнительном подходе.....	498
16.3.	Некоторые особенности формализации процедур сопоставления объекта оценки с аналогами.....	501
16.4.	Метод оценки по сопоставлению с аналогичными инвестиционными контрактами.....	504
16.5.	Основные особенности применения методов соотнесения и экстракции для оценки урбанизированных земельных участков (выделения и распределения).....	507
16.6.	Методы оценки, основанные на доходном подходе.....	508
16.7.	Методы оценки, основанные на затратном подходе.....	509
16.8.	Метод или техника расчетов «остатка для земли».....	512
16.9.	Анализ денежных потоков доходов и затрат при оценке городских земельных участков.....	514
16.10.	Особенности трактовки и реализации основных принципов и подходов к оценке в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков Минимущества РФ.....	517
16.10.1.	Особенности трактовки основных принципов оценки применительно к определению рыночной стоимости земельных участков.....	517
16.10.2.	Анализ особенностей общих рекомендаций по проведению оценки.....	519
16.10.3.	Особенности рекомендуемых методов оценки.....	520
16.10.4.	Метод сравнения продаж.....	520
16.10.5.	Метод выделения.....	521
16.10.6.	Метод распределения.....	523
16.10.7.	Метод капитализации земельной ренты.....	524
16.10.8.	Метод остатка.....	524
16.10.9.	Метод предполагаемого использования.....	526
16.10.10.	Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.....	526
	Контрольные вопросы.....	528
	Примерные темы курсовых работ.....	529
Глава 17. Основные математические модели, используемые при оценке реальных объектов городских земельно-имущественных отношений..... 530		
17.1.	О математическом смысле некоторых вычислительных процедур при проведении самых простых оценок.....	530
17.2.	О математическом содержании основных понятий и современных вычислительных процедур, используемых при проведении оценок.....	532
17.3.	Точность представления исходных данных для оценки и ее результатов.....	534
17.4.	Основные понятия теории вероятностей.....	538
17.5.	Основные понятия теории нечетких множеств.....	541
17.6.	Простейшие способы обработки данных при проведении оценки.....	545
17.7.	Получение наиболее точных оценок при экспертном опросе.....	548
17.8.	Основные правила оперирования со случайными величинами при проведении оценок.....	551
17.9.	О накоплении погрешностей при проведении оценок в рамках мультипликативных и мультипликативно-аддитивных моделей оценки.....	555
17.10.	Особенности построения математических моделей при реализации сравнительного подхода к оценке и ее построении на основе сопоставления с аналогом.....	
17.11.	Многокомпонентная аддитивная модель выявления экологической, транспортной и иных составляющих рыночной стоимости городских земельных участков.....	
	Контрольные вопросы.....	
	Контрольные задания.....	
	Примерные темы курсовых работ.....	
Глава 18. Основы техники финансово-экономических расчетов при проведении оценки недвижимости.....		
18.1.	Элементарные функции финансово-экономического анализа при оценке объектов урбанизированных земельных отношений.....	
18.2.	Будущая стоимость единицы капитала при использовании простого и сложного процента.....	
18.3.	Текущая стоимость единицы капитала.....	
18.4.	Текущая стоимость единичного аннуитета и взнос за амортизацию единицы капитала (кредита).....	
18.5.	Накопление единицы за период, расчеты фактора фонда возмещения.....	
18.6.	Расчет структуры периодического платежа для различных схем погашения кредита.....	
18.7.	Формулы для расчетов прямой капитализации и способы корректировки коэффициентов капитализации при повышении или снижении стоимости.....	
18.8.	Шесть функций сложного процента.....	
18.9.	Примеры расчетов на основе использования шести функций сложного процента.....	

Контрольные вопросы	
Примерные темы курсовых работ	
Глава 19. Простейшие алгоритмы и процедуры индивидуальной и массовой оценки объектов урбанизированных земельно-имущественных отношений	
19.1. Особенности построения алгоритмов оценки объектов урбанизированных земельных отношений	
19.2. Общие подходы к алгоритмизации решения задач оценки объектов урбанизированных земельных отношений	
19.3. Алгоритмы проверки и снижения избыточности исходных данных для оценки	
19.4. Введение в экспертные системы	
19.4.1. Приобретение знаний	
19.4.2. Представление знаний и управление поиском решения проблемы	
19.4.3. Использование фреймов для представления знаний в экспертных системах	
19.4.4. Использование прецедентов в экспертных системах	
19.4.5. Разъяснение принятого решения	
19.4.6. Классификация экспертных систем	
19.4.7. Процесс проектирования экспертной системы	
19.5. Кластерный анализ	
19.5.1. Методы кластеризации при заданном числе кластеров	
19.5.2. Кластеризация при неизвестном числе кластеров	
19.6. Алгоритм выделения экологической, транспортной и иных составляющих рыночной стоимости городских земельных участков с использованием экспертных оценок	
19.7. Алгоритмы реализации основных методик оценки в рамках сравнительного подхода	
19.8. Алгоритмы реализации основных методик оценки в рамках затратного подхода	
19.9. Алгоритмы реализации основных методик оценки в рамках доходного подхода к оценке	
19.10. Алгоритмы расчета денежных потоков при бизнес-планировании инвестиционного процесса с учетом затрат на земельный участок и определении его стоимости по методу «остатка для земли»	
Контрольные вопросы	
Примерные темы курсовых работ	
Глава 20. Нейросетевые алгоритмы и информационные технологии для индивидуальной и массовой оценки объектов урбанизированных земельно-имущественных отношений	
20.1. Отличия ЭВМ от нейрокомпьютера	
20.2. Основы искусственных нейронных сетей	
20.2.1. Основные свойства искусственного нейрона	
20.2.2. Основные виды искусственных нейросетей	
20.2.3. Прямое распространение сигнала	
20.2.4. Настройка (обучение) нейросети	
20.2.5. Организация процесса настройки нейросети	
20.3. Метод выделения главных компонент	
20.4. Алгоритмы массовой (кадастровой) оценки городских земельных участков	
20.4.1. Алгоритм выбора эталонных земельных участков	
20.4.2. Алгоритм получения наилучшей оценки стоимости земельных участков при их массовой оценке	
20.5. Алгоритм решения задачи пространственной аппроксимации результатов оценки	
20.6. Аппроксимация данных оценки на основе нейросети адаптивного резонанса	
20.7. Аппроксимация данных оценки на основе метода потенциальных функций	
20.8. Алгоритм кластеризации по всем тематическим слоям результатов кадастровой оценки и территориально-экономического зонирования города	
20.9. Анализ точности получаемых результатов оценки	
20.10. Геоинформационные технологии массовой и индивидуальной оценки объектов урбанизированных земельно-имущественных отношений	
20.11. Особенности практической реализации рассмотренных моделей и алгоритмов оценки при создании проблемно-ориентированных ГИС	659
Контрольные вопросы	667
Контрольные задания	667
Примерные темы курсовых работ	667
Глава 21. Основные требования к оформлению отчета об оценке объектов земельно-имущественных отношений	668
21.1. Основные требования к оформлению результатов оценки	668
21.2. Требования законодательства к обеспечению доказательной силы отчета об оценке	670
21.3. Требования к отражению специальной информации об объекте оценки	671
21.4. Необходимая информация о степени развитости рынка недвижимости, включая земельные участки	672
21.5. Описание основных подходов к оценке или обоснование отказа от использования определенных подходов к оценке	675
21.6. Отражение в отчете информации об использовании основных принципов оценки	677
21.7. Общие требования к структуре отчета об оценке	677
21.8. Требования ГОСТ к оформлению отчетов	678
21.9. Пример типовой структуры отчета об оценке городского земельного участка	679
Контрольные вопросы	687
Приложения	689
Список использованной литературы	767