Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«КАЛИНИНГРАДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Институт отраслевой экономики и управления

А. Г. Харин

ОЦЕНКА ЗЕМЛИ

Учебно-методическое пособие по изучению дисциплины для студентов по направлению подготовки 38.03.01 Экономика, профиль «Прикладная экономика»

Калининград

Издательство ФГБОУ ВО «КГТУ»

2022

УДК 338

Рецензент
кандидат экономических наук, доцент кафедры экономической безопасности
ИНОТЭКУ ФГБОУ ВО «КГТУ» А. Е. Тарутина

Харин, А. Г.
Оценка земли: учеб.-метод. пособие по изучению дисциплины для студентов направления подготовки 38.03.01 Экономика, профиль «Прикладная экономика» / А. Г. Харин. – Калининград: ФГБОУ ВО «КГТУ», 2022. - 70 с.

В учебно-методическом пособии приведен тематический план по дисциплине и даны методические указания по её самостоятельному изучению, подготовке к практическим занятиям, задания и методические указания по выполнению контрольной работы, подготовке и сдаче зачета, выполнению самостоятельной работы. Пособие подготовлено в соответствии с требованиями утвержденной рабочей программы дисциплины «Оценка земли» направления 38.03.01 Экономика, профиль «Прикладная экономика».
Табл. 2, рис. 1. список лит. – 16 наименований

Учебно-методическое пособие рассмотрено и рекомендовано к опубликованию в качестве локального электронного методического материала кафедрой экономики и финансов 27.05.2022 г., протокол № 7

Учебно-методическое пособие по изучению дисциплины рекомендовано к изданию в качестве локального электронного методического материала для использования в учебном процессе методической комиссией ИНОТЭКУ 22.06.2022 г., протокол № 7

УДК 338

© Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Калининградский государственный технический университет», 2022 г.
© Харин А. Г., 2022 г.

Оглавление

ВВЕДЕНИЕ 4

1 Тематический план по дисциплине и методические указания
по её изучению 8
Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости земли и недвижимости 8
Тема 2. Цели, принципы и организация оценки земельных участков 15
Тема 3. Оценка стоимости земельного участка методами доходного подхода 18
Тема 4. Оценка стоимости земельного участка методами сравнительного подхода 26
Тема 5. Оценка стоимости земельного участка методами затратного подхода 34

2 Методические указания для подготовки к практическим занятиям 37
Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости земли и недвижимости 38
Тема 2. Цели, принципы и организация оценки земельных участков 38
Тема 3. Оценка стоимости земельного участка методами доходного подхода 39
Тема 4. Оценка стоимости земельного участка методами сравнительного подхода 40
Тема 5. Оценка стоимости земельного участка методами затратного подхода 41

3 Задания и методические указания по выполнению контрольной работы 42
3.1 Общие сведения, выбор варианта 42
3.2 Методические указания по выполнению контрольной работы 43

4 Методические указания по подготовке и сдаче зачета 44

5 Методические указания по выполнению самостоятельной работы
по дисциплине 49
5.1 Общие положения 49
5.2 Задания для самодиагностики в рамках самостоятельной работы студента 50
5.3 Примерный перечень задач для самостоятельного решения и тестовых заданий 51

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 56

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК 57

ПРИЛОЖЕНИЕ А. Типовые задачи по оценке стоимости земли 59
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Темы контрольной работы 69

ВВЕДЕНИЕ

Настоящее учебно-методическое пособие представляет собой комплекс систематизированных материалов по самостоятельному изучению дисциплины "Оценка земли".

Учебно-методическое пособие составлено в соответствии с утвержденной рабочей программой дисциплины "Оценка земли" по направлению подготовки в магистратуре 38.03.081 «Экономика.

Целью освоения дисциплины «Оценка земли» является формирование у студентов фундаментальных знаний по методологии оценки данного вида имущества и практических приёмов в организации, планировании и проведении оценочных работ и использованию их результатов для принятия управленческих решений.

Задачами дисциплины являются:

- изучение теоретических основ и методологических подходов к оценке стоимости земли;
- освоение инструментов и методов анализа факторов, влияющих на стоимость земли;
- формирование умения анализировать информацию, используемую для проведения оценки земли;
- приобретение практических навыков по оценке стоимости земли.

Планируемые результаты освоения дисциплины «Оценка земли» заключаются в том, что студент должен:

***знать*:**

– особенности законодательного регулирования земельного рынка и классификацию земель в Российской Федерации;

– основные цели и принципы оценки стоимости земельных участков различного целевого назначения;

– методы доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке стоимости земельных участков;

***уметь*:**

– анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки земельных участков;

– организовать и проводить комплексное исследование земельного рынка и рынка недвижимости;

– разбираться в дискуссионных вопросах теории оценки земельных участков;

– использовать традиционные подходы и методы оценки применительно к земельным участкам различного целевого назначения;

– использовать современные оценочные модели при оценке земельных участков в различных целях;

***владеть*:**

– понятийным аппаратом в области оценки земельных участков различного целевого назначения;

– навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа;

– навыками самостоятельного выбора и применения методов оценки земли, выведения итоговой величины стоимости земельного участка.

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачетных единицы (ЗЕТ), т. е. 72 академических часа контактной и самостоятельной учебной работы студента, работы, связанной с текущей и промежуточной (заключительной) аттестацией по дисциплинам дисциплины.

К видам текущего контроля результатов освоения дисциплины «Оценка и управление стоимостью бизнеса» относятся задания, выполняемые студентами на учебных занятиях и во время самостоятельной работы, а именно:

1) Тестовые задания;

Критерии оценки результатов теста:

«отлично» - 90-100 % правильных ответов в тесте;

«хорошо» - 70-90 % правильных ответов в тесте;

«удовлетворительно» -50-70 % правильных ответов в тесте;

«неудовлетворительно» - менее 50 % правильных ответов в тесте.

2) Задания по темам практических (семинарских) занятий;

Критерии и шкала оценивания практических (семинарских) занятий:

«отлично» - полное раскрытие вопроса; указание точных названий и определений; правильная формулировка понятий и категорий; самостоятельность ответа, умение вводить и использовать собственные классификации и квалификации, анализировать и делать собственные выводы по рассматриваемой теме; использование дополнительной литературы и иных материалов и др.;

«хорошо» - недостаточно полное, по мнению преподавателя, раскрытие темы; несущественные ошибки в определении понятий, категорий и т. п., кардинально не меняющих суть изложения; использование устаревшей учебной литературы и других источников;

«удовлетворительно» - отражение лишь общего направления изложения лекционного материала и материала современных учебников; наличие достаточного количества несущественных или одной-двух существенных ошибок в определении понятий и категорий и т. п.; использование устаревшей учебной литературы и других источников; неспособность осветить проблематику учебной дисциплины и др.

«неудовлетворительно» - нераскрытие темы; большое количество существенных ошибок; отсутствие умений и навыков, обозначенных выше в качестве критериев выставления положительных оценок др.

3) Задания (задачи) по темам практических занятий;

Критерии и шкала оценки результатов:

«отлично» - выставляется при безошибочно решенной задаче;

«хорошо» - выставляется, если задача в основном решена верно;

«удовлетворительно» - выставляется при незначительных замечаниях и неточностях по задаче;

«неудовлетворительно» - выставляется при ответах, неудовлетворяющих критериям, указанным в предыдущих пунктах.

Промежуточная аттестация по дисциплине осуществляется в форме зачета.

К оценочным средствам промежуточной аттестации результатов освоения дисциплины относятся:

- контрольная работа (для студентов заочной формы обучения);
- вопросы к зачету.

К зачету допускаются студенты, имеющие положительные результаты прохождения текущего контроля, а также зачтенную контрольную работу.

Критерии оценки результатов зачета:

«зачтено» - выставляется в случаях правильных ответов на теоретические вопросы. Допускаются непринципиальные погрешности или небольшая незавершенности ответов, диктуемая лимитом времени, а также незначительные замечания и неточности. Не менее 50 % основных положений должны быть раскрыты студентом полностью;

«не зачтено» - выставляется при ответах, не удовлетворяющих вышеуказанным критериям.

Материал данного учебно-методического пособия изложен по разделам.

В первом разделе представлен тематический план по дисциплине и методические указания по изучению тем курса, приводятся выдержки наиболее важного при изучении тем материала, а также указаны источники для самостоятельного изучения.

Второй раздел содержит методические указания по подготовке к практическим занятиям согласно тематическому плану, тестовые вопросы и задания.

В третьем разделе приведены методические указания по выполнению контрольной работы с рекомендациями по выбору варианта работы, перечень теоретических и практических заданий.

В четвертом разделе - методические указания по подготовке к текущей, промежуточной и итоговой аттестации по дисциплине.

В пятом разделе содержатся методические указания по выполнению самостоятельной работы по дисциплине.

Учебно-методическое пособие содержит библиографический список, включающий основную, дополнительную учебную литературу.

1 Тематический план по дисциплине и методические указания по её изучению

Содержательно структура дисциплины представлена шестью тематическими блоками (темами).

Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости земли и недвижимости

Форма проведения занятия – лекция.

Вопросы для обсуждения:

Вопрос 1. Базовые понятия и теоретические положения оценки недвижимости.

Вопрос 2. Классификация недвижимого имущества и земель.

Вопрос 3. Виды стоимости недвижимости.

Методические указания по изучению темы 1

Вопрос 1. Базовые понятия и теоретические положения оценки недвижимости.

Изучение темы 1 следует начать с рассмотрения теоретического понятия «недвижимость» и выяснения свойств «земли», как особого объекта недвижимости. Эти особенности определяют специфику оценки данного вида имущества.

В процессе определения стоимости объектов недвижимости, как правило, взаимодействуют собственники (пользователи), оцениваемые объекты и рыночная среда. Особенности этих взаимодействий обусловлены многообразием субъектов и объектов на соответствующих рынках, их

субъективной позицией на каждом этапе процесса формирования конечного результата оценки объектов недвижимости. Профессиональные оценщики используют унифицированный набор оценочных правил (принципов), сгруппированных в четыре блока. К ним относятся принципы:

- основанные на представлениях пользователя;

- связанные с эксплуатацией объектов недвижимости (прежде всего с землей) и улучшениями.

Эти принципы позволяют минимизировать субъективизм при выполнении оценочных работ и помогают оценщику учитывать большинство факторов, влияющих на конечный результат при определении стоимости объектов недвижимости. Студенту следует изучить содержание основных принципов оценки недвижимого имущества, уделяя при этом внимание усвоению тех из них, которые непосредственно относятся к оценке стоимости земли.

В Российской Федерации используется международная классификация методов оценки недвижимости. В соответствии с ней различают затратный, доходный и рыночный (сравнительный) подходы, на основе которых определяются различные виды стоимости объекта: рыночная, инвестиционная, восстановительная, стоимость замещения и т. д. Используемые методы оценки зависят от принятого подхода. Оценщик обязан применять все три подхода или обосновать отказ от использования того или иного из них. Конкретные методы и техники оценки в рамках применения каждого из подходов оценщик вправе определять самостоятельно.

Затратный подход используется:

- при оценке объектов недвижимости, которые не продаются и не покупаются;

- при отсутствии развитого рынка соответствующей недвижимости;

- при оценке объектов недвижимости, которые не приносят дохода и не являются объектами для инвестиций.

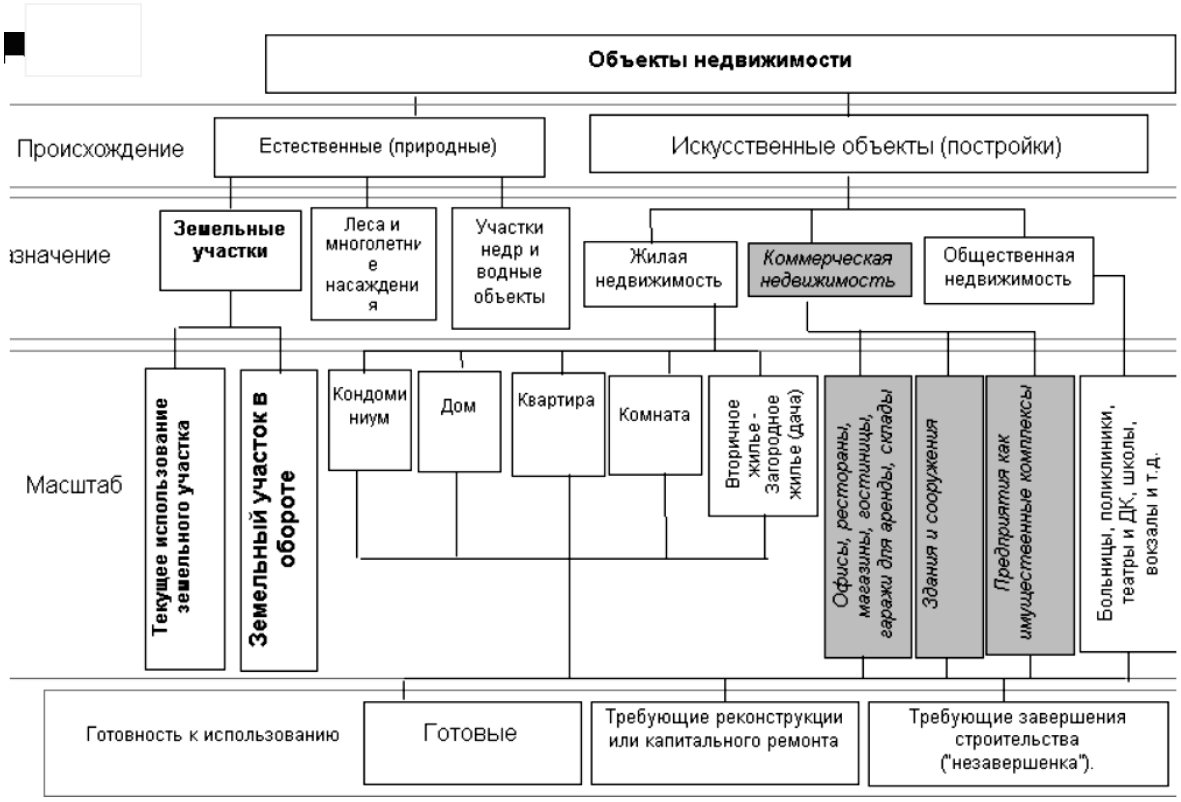
Особенностью сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости является ориентация итоговой величины стоимости на рыночные цены купли-продажи аналогичных объектов, а также на собственные затраты при создании (покупке) объекта недвижимости.

При доходном подходе собственник, как правило, стремится получить определенный доход от эксплуатации объекта недвижимости. Чем больше доход собственника, тем выше рыночная стоимость оцениваемого объекта.

Отечественный и зарубежный опыт оценки объектов недвижимости позволяет выделить два вида оценки - массовую и индивидуальную. Оба вида оценки основаны на одних и тех же принципах и методах, но различаются целями, задачами, техникой оценки одних и тех же характеристик объектов недвижимости, масштабом проводимых работ и методом контроля качества оценки. Для массовой оценки объектов недвижимости наиболее приемлем сравнительный подход, который дает весьма точные результаты при определении их стоимости. Для объектов коммерческого назначения используется в основном доходный подход, а затратный подход предпочтителен для оценки объектов нового строительства. Массовая оценка имеет дело с большим количеством однородных объектов недвижимости. Область применения массовой оценки подразумевает использование специальных приемов и методов оценки, а не массовый, типовой характер объектов. Такая оценка производится по следующей методике: для оцениваемого объекта определяется набор значений фиксированного множества его параметров, а затем по общим для всех объектов правилам формируется стоимость объекта.

Вопрос 2. Классификация недвижимого имущества и земель.

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения. Однако определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих (рисунок).



Естественные (природные) объекты – земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе».

Искусственные объекты (постройки):

а) жилая недвижимость – малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом. Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;

б) коммерческая недвижимость – офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;

в) общественные (специальные) здания и сооружения – лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, санатории и т. д.), учебно-воспитательные (детские сады, школы, институты и т. д.), культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, театры, зоопарки, ботанические сады и т. д.), специальные здания и сооружения

(административные, памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т. д.);

г) инженерные сооружения – мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т. д.

Земельный фонд по экономическому назначению делится на семь категорий земель:

1. Земли сельскохозяйственного назначения имеют особый правовой статус на рынке недвижимости и используются для сельскохозяйственного производства, коллективного садоводства и огородничества, подсобных сельскохозяйственных производств, для опытных и научных станций.

2. Земли городов и населенных пунктов.

3. Земли промышленности, транспорта, связи, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения. Имеют особый режим использования.

4. Земли особо охраняемых территорий.

5. Земли лесного фонда.

6. Земли водного фонда.

7. Земли запаса.

Вопрос 3. Виды стоимости недвижимости.

Стоимость – это наиболее вероятная сумма денежных средств, которую можно получить при продаже объекта недвижимости. Различают рыночную стоимость, стоимость замещения, потребительскую, восстановительную, инвестиционную, кадастровую страховую; стоимость для целей налогообложения, ликвидационную, первоначальную (себестоимость), остаточную, залоговую и стоимость права аренды объекта недвижимости; стоимость действующего предприятия и объекта недвижимости при существующем использовании и т. д.

Рыночная стоимость объекта недвижимости – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции.

Потребительская стоимость (стоимость при существующем использовании) отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника, который не собирается выставлять его на рынок.

Восстановительная стоимость определяется затратами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта. При этом используются те же архитектурные решения, применяются такие же строительные конструкции и материалы, даже качество строительно-монтажных работ такое же; аналогично воспроизводятся моральный износ и недостатки архитектурных решений оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта недвижимости, полезность которого эквивалентна полезности оцениваемого объекта, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных проектных нормативов, прогрессивных материалов и конструкций, а также современного оборудования.

Инвестиционная стоимость - цена объекта недвижимости, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях. Рассчитывается исходя из ожидаемых инвестором доходов и конкретной ставки их капитализации и может быть либо выше, либо ниже рыночной. Инвестиционная стоимость применяется при внесении земельных участков в инвестиционные проекты и привлечении инвесторов, в том числе зарубежных. Данный вид стоимости носит субъективный характер.

Страховая стоимость объектов недвижимости рассчитывается на основе восстановительной стоимости либо стоимости замещения объекта, который подвержен риску уничтожения (или разрушения). На базе страховой стоимости объекта определяются страховые суммы, выплаты и проценты.

Налогооблагаемая стоимость объектов недвижимости в соответствии с российским законодательством тождественна инвентаризационной стоимости, базирующейся на восстановительной стоимости с учетом степени износа. В странах с развитой рыночной экономикой налогообложение осуществляется по рыночной стоимости. Ликвидационная стоимость определяется, если объект

недвижимости должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов и представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник объекта недвижимости может получить при его продаже в условиях, не соответствующих рыночным. Утилизационная стоимость представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник объекта недвижимости может получить при полной ликвидации последнего.

Первоначальная стоимость объекта недвижимости - фактические затраты на приобретение или создание объекта на момент начала его использования (себестоимость).

Остаточная стоимость объекта недвижимости - стоимость объекта с учетом износа. Стоимость объекта недвижимости при существующем использовании – рыночная стоимость объекта недвижимости, исчисляемая исходя из его существенных характеристик с целью последующей продажи с сохранением функций.

Стоимость действующего предприятия - стоимость единого имущественного комплекса, определяемая в соответствии с результатами функционирования сформировавшегося производства.

Залоговая стоимость – стоимость объекта, используемая для целей обеспечения кредита.

Кадастровая стоимость земельного участка – расчетная величина, отражающая представления о ценности (полезности) земельного участка при существующем использовании. Законодательством РФ не предусмотрена возможность установления кадастровой (рыночной) стоимости участка «в заявительном порядке» (оспорить результат можно, но самостоятельно или с помощью оценщика установить цену нельзя).

Стоимость специализированных объектов недвижимости - стоимость объектов, которые в силу специфических особенностей не могут быть проданы на рынке.

Стоимость права аренды объекта недвижимости (арендная плата) – единовременная плата за право пользования и распоряжения объектом.

Методические материалы по теме 1

ФОС по дисциплине, материалы, размещенные в соответствующем разделе дисциплины в ЭИОС КГТУ.

Ссылки на рекомендуемые источники по теме 1: [1-3, 5, 6, 9].

Тема 2. Цели, принципы и организация оценки земельных участков

Форма проведения занятия – лекция.

Вопросы для обсуждения:

Вопрос 1. Земельные участки как объект экономической оценки. Состав земель в Российской Федерации.

Вопрос 2. Основные цели оценки земельных участков.

Вопрос 3. Методология оценки стоимости земельных участков.

Методические указания по изучению темы 2

Вопрос 1. Земельные участки как объект экономической оценки. Состав земель в Российской Федерации.

Под земельным участком понимают часть поверхности земли, очерченную границами, зафиксированными в специализированных документах. Земельный участок имеет площадь, определенный правовой статус, место расположения и другие атрибуты, которые также фиксируются в документах, отражающих право владения данным объектом недвижимости.

Оценка земельных участков представляет собой процедуру определения рыночной стоимости конкретного земельного надела. Конкретный вид оценки земельных участков зависит от целей заказчика. Он определяется в зависимости от того, как собственник предполагает распоряжаться своим имуществом. Например, для последующей продажи осуществляется выявление рыночной цены участка, для получения кредита – определение залоговой цены.

Классификация земель в РФ определяется Земельным кодексом. Перечень видов земель – см. тему 1.

Вопрос 2. Основные цели оценки земельных участков.

Определение стоимости земельного участка может потребоваться при различных действиях с имеющейся во владении землей. Как правило, оценку производят при передаче прав собственности, а также получении денежных средств в качестве инвестиции или под залог земельного участка. Чаще всего, оценку земельных участков выполняют в следующих случаях:

- Перед заключением сделки по продаже или приобретению земельного участка.
- В процессе наследования участка – если возникают споры по разделу наследуемого имущества.
- В процессе любых других имущественных споров – при разводе супругов, в время банкротства предприятия и так далее.
- При получении кредитных средств под залог имеющегося земельного участка.
- Для привлечения инвестиций, а также перед инвестированием в развитие земельного участка.

Существуют также обязательные случаи оценки земли, их перечень определен законодательством (Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Вопрос 3. Методология оценки стоимости земельных участков.

Существует множество методик для определения стоимости земельного участка. Все методики базируются на сочетании трех основных подходов экономического анализа – доходного, сравнительного и затратного. Доходный способ определения стоимости включает в себя методику вычисления остатка, анализ предполагаемого способа использования оцениваемого объекта, методику установления капитализации земельной ренты. Сравнительный подход дает методики распределения, выделения, а также сравнения продаж. И, наконец, затратный метод сводится к расчету стоимости воспроизводства или возмещения стоимости улучшений земельного участка.

Для достоверного вычисления стоимости земельного участка, его оценку производят с использованием нескольких методик, результаты которых

обязательно учитываются в формировании конечной стоимости объекта. Использованные методики подробно описываются в заключении эксперта, чаще всего с обоснованием применения каждой конкретной методики.

Оценка земли проводится в несколько этапов. В первую очередь эксперт знакомится с имеющейся ситуацией, определяет виды оценочных мероприятий, которые необходимо произвести. На этом же шаге, исходя из сложности и срочности предстоящей оценки, устанавливается стоимость процедуры. После предварительных мероприятий заключается договор между инициатором оценки и оценочной организацией, в котором определяются цели и задачи проводимого исследования, а также вопросы, на которые специалист должен будет дать ответы по окончании работы.

На следующем этапе производится непосредственно оценка земельных участков. Оценщик изучает представленную заказчиком документацию, проводит оценку по выбранным им методикам, сравнивает результаты и вычисляет итоговую стоимость земельного участка – рыночную, арендную залоговую или инвестиционную. В зависимости от поставленной перед ним задачи.

На последнем этапе специалист по оценке земельных участков формирует экспертное заключение – основной результат деятельности эксперта и документ, на основании которого инициатор оценки может предпринимать последующие шаги или предъявить его в суде для подтверждения своей позиции. В экспертное заключение обязательно входит описание всех проведенных оценочных мероприятий, их результатов, конечное мнение эксперта. Кроме того, к заключению прилагаются копии всех изученных документов, а также документы оценочной компании, копии дипломов специалистов и пр.

Методические материалы по теме 2

ФОС по дисциплине, материалы, размещенные в соответствующем разделе дисциплины в ЭИОС КГТУ.

Ссылки на рекомендуемые источники по теме 2: [1-6, 9, 15, 16].

Тема 3. Оценка стоимости земельного участка методами доходного подхода

Форма проведения занятия – лекция.

Вопросы для обсуждения:

Вопрос 1. Экономическое содержание доходного подхода, сфера его использования и информационная база.

Вопрос 2. Метод капитализации дохода, получаемого от земельного участка. Понятие коэффициента капитализации и способы его расчета. Арендная плата.

Вопрос 3. Метод остатка. Распределение дохода между земельным участком и зданиями, расположенными на нём.

Вопрос 4. Метод предполагаемого использования и особенности его применения для реализации инвестиционных проектов.

Методические указания по изучению темы 3

Вопрос 1. Экономическое содержание доходного подхода, сфера его использования и информационная база.

Доходный подход к оценке земельных участков включает методы, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов.

Данный подход применим только к земельным участкам, приносящим доход, поскольку стоимость земельного участка определяется исходя из способности земли приносить доход в будущем на протяжении всего срока эксплуатации.

В Федеральном стандарте оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» доходный подход характеризуется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

В основе доходного подхода лежат четыре принципа:

- наиболее эффективного использования;

- ожидания;

- спроса и предложения;

- замещения.

Доходный подход включает три метода:

- капитализации дохода (земельной ренты);

- остатка (техника остатка для земельного участка);

- предполагаемого использования.

Вопрос 2. Метод капитализации дохода, получаемого от земельного участка. Понятие коэффициента капитализации и способы его расчета.

Метод капитализации дохода (земельной ренты) основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делением его на коэффициент капитализации или умножением на срок капитализации, т.е. период, необходимый для окупаемости или воспроизводства земледельческого капитала.

Расчеты стоимости земли методом капитализации дохода основаны на использовании следующей формулы:

Стоимость земли =Доход/Коэффициент капитализации

Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом капитализации дохода включает следующие этапы:

1. определение величины капитализируемого дохода;
2. определение коэффициента капитализации;
3. определение рыночной стоимости земельного участка.

Этап 1. Определение величины капитализируемого дохода.

Доход от земельного участка рекомендуется определять за первый год после даты проведения оценки. В зависимости от целевого назначения земельного участка в качестве дохода могут выступать:

а) земельная рента при оценке сельскохозяйственных и лесных земель;

б) земельная арендная плата при оценке земель поселений;

в) часть дохода от единого объекта недвижимости, приходящаяся на застроенный земельный участок, рассчитанная методом остатка;

г) доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем.

Этап 2. Определение коэффициента капитализации. В отличие от оценки зданий и сооружений при определении стоимости земли коэффициент капитализации включает только один элемент, а именно ставку дохода, норма возмещения не применяется, так как срок эксплуатации земельного участка не ограничен.

В мировой практике сложилось четыре подхода к расчету коэффициента капитализации, первоначально разработанных для капитализации земельной ренты, т.е. оценки сельскохозяйственных земель.

Первый подход рассматривает земельный участок как разновидность денежного капитала и соответственно рассчитывает коэффициент капитализации исходя из характеристик денежного рынка на дату оценки. Доход, приносимый земельным участком, представляет собой определенный процент на вложенный в покупку земли капитал.

Второй подход – условная капитализация исходя из установленного государством срока капитализации. Этот подход используется в большинстве развитых стран при оценке сельскохозяйственных и лесных земель. Определяется срок, в течение которого воспроизводится капитал в сельском хозяйстве. Доход с одного гектара, получаемый от производства сельскохозяйственных культур, умножается на установленный срок капитализации, и получается стоимость земель сельскохозяйственного назначения.

Третий подход – расчет коэффициента капитализации методом кумулятивного построения. Расчет ставок доходности для земельных участков связан прежде всего с идентификацией, анализом и классификацией рисков, которые учитываются в ставке дохода. В практике российской оценки она чаще всего определяется методом кумулятивного построения, что позволяет оценщику вносить поправки на риски, связанные с инвестициями в земельный участок.

Формула определения ставки дохода методом кумулятивного построения имеет следующий вид:

$$K = K_0 + \sum_{i=1}^{n} K_i,$$

где K — коэффициент капитализации (ставка дохода) для земельного участка;

K_0 — безрисковая ставка дохода на капитал;

K_i — премия за риск по i-му фактору риска;

n — число факторов риска.

Безрисковая ставка дохода определяет минимальную компенсацию за капитал, инвестированный в земельный участок с учетом фактора времени. Безрисковая ставка используется в качестве базовой величины, к которой добавляются поправки, учитывающие конкретные риски, связанные с инвестициями в оцениваемый земельный участок.

Вопрос 3. Метод остатка. Распределение дохода между земельным участком и зданиями, расположенными на нём.

Метод остатка для земельного участка - метод, заключающийся в определении стоимости земельного участка, исходя из его наилучшего использования, путем пересчета чистого операционного дохода (ЧОД), приходящегося на участок (из общего ЧОД от объекта оценки вычитается часть, приходящаяся на здание или сооружение) с использованием коэффициента капитализации.

В случае применения методики остатка при оценке земельного участка можно задействовать данные о затратах и прибыли недвижимости. Для получения такой информации проводится анализ потенциального чистого дохода, на который можно рассчитывать. Из расчетного параметра вычитаются средства, необходимые для улучшения объекта. Прибыль, которая находится в остатке, носит название остаточной и приходится на счет земельного участка. В дальнейшем этот вид прибыли капитализируется. На практике метод остатка применяется лишь для тех объектов, которые способны принести доход. Более того, его часто

используют при оценке новых объектов, когда нет необходимости в большом объеме допущений.

При использовании метода остатка должны выполняться перечисленные ниже условия:

- имеющаяся в распоряжении собственность (здания и другие постройки) позволяет с наибольшей эффективностью использовать участок земли;

- общая стоимость конструкций, возведенных на участке, или будущие расходы на строительство объекта могут быть точно рассчитаны. Одновременно с этим специалист должен знать и потенциальный срок эксплуатации объекта;

- чистый операционный доход, на который можно рассчитывать от применения объекта недвижимости, заранее известен. При этом арендные ставки по объекту нужно считать с учетом рыночных ставок.

Стоимость земельного участка методом остатка вычисляется в несколько этапов:

1. Вычисление стоимости замещения улучшений или воспроизводства. В учет берется тот факт, что производимые улучшения будут способствовать более эффективному применению участка. При этом расчет стоимости воспроизводства производится с учетом издержек на возведение здания. Что касается стоимости замещения, то она, наоборот, определяется расходами на строительство объекта недвижимости.

Общие расходы на проведение улучшений объекта формируются из 3-х составляющих – косвенных и прямых издержек, а также потенциального дохода бизнесмена (инвестора). При вычислении стоимости замещения или воспроизводства должен быть учтен общий объем накопленного износа оптимизаций (улучшений) участка.

В параметр суммарного накопленного износа можно включить такие параметры, как функциональный, физический и внешний (экономический)

износ объекта недвижимости, находящегося на интересующем участке земли. Расчет производится так:

Накопленный износ = 1 - (1 - Функциональный износ)(1-Физический износ)*(1-Внешний износ).*

Вычисление параметра накопленного износа лучше осуществлять в финансовом или целом выражении. То есть показатель представляет собой сумму трех видов износа (внешнего, физического и функционального). При этом все они должны относиться к улучшениям земельного участка.

Величину накопленного износа стоит рассчитывать как разницу между расходами на улучшение объекта, без учета его рыночной стоимости и износа. Как только параметр накопленного износа определен, он вычитается из общей суммы расходов на возведение сооружения (здания). Итогом является стоимость замещения или воспроизводства на момент оценивания.

2. Вычисление чистой операционной прибыли от зданий и сооружений, находящихся на участке. За точку отсчета берется один календарный год. При этом сам процесс вычисления проходит в несколько подходов:

- сначала производится оценка потенциального валового дохода, а именно средств, который можно получить с имущества при его сдаче в аренду (затраты и потенциальные потери в учет не берутся). Как правило, параметр ПВД напрямую зависит от площади объекта, который арендуется, и величины арендной платы. Формула для расчета следующая:

$$ПВД = S*A,$$

где S – площадь здания, которое сдается в аренду, м^2; А – размер ставки аренды за «квадрат» площади.

Все вычисления производятся с учетом анализа действующих тарифов и ставок аренды за определенный период времени и для конкретного вида недвижимости.

Далее рассчитывается второй по важности параметр - действительный валовой доход. Он характеризует объем средств, которые можно получить от земельного участка (с сооружениями или без них). При этом потенциальные

потери при получении платы за аренду и риски недогрузки площадей должны быть вычтены из параметра, то есть:

ДВД = ПВД - потери.

Затем производится учет прочей прибыли, которую может принести объект недвижимости. Этот показатель непосредственным образом зависит от вида здания. К примеру, если речь идет об отеле (гостинице), то к прочим доходам относятся средства, полученные от деятельности кафетерия или ресторана. Итоговая формула выглядит таким образом:

ДВД = ПВД + Прочая прибыль - Потери.

На заключительном этапе производится расчет подразумеваемых затрат на замещение и операционных расходов. В последнем случае подразумеваются расходы, которые нужны для нормальной работы здания (сооружения) и воспроизводства прибыли.

По факту расчета операционной прибыли и затрат на замещение вычисляется прогнозируемый ЧОД. Формула следующая:

ЧОД = ДВД - Затраты на замещение - Операционные расходы.

3. Вычисление чистой операционной прибыли, которая приходится на улучшение объекта недвижимости в течение года. Расчет ЧОД производится путем перемножения двух показателей – коэффициента капитализации прибыли на стоимость замещения (воспроизводства) улучшений.

Методика расчета коэффициента капитализации может быть выбрана с учетом условий, в которых работает объект. При этом должны быть учтены:

- данные о стоимости сделок и прибыли на базе репрезентативной выборки по каждому из объектов;

- условия и источники финансовых вливаний;

- возможность проведения точного прогноза по отношению к общей цене объекта недвижимости по завершении прогнозного периода.

4. Вычисление остаточной части ЧОД для земли, как разности ЧОД от здания (сооружения) и ЧОД, который приходится на улучшение.

5. Вычисление рыночной цены земельного участка посредством капитализации ЧОД для земли. Формула выглядит так:

Рыночная цена = ЧОД/Коэффициент капитализации.

Вопрос 4. Метод предполагаемого использования и особенности его применения для реализации инвестиционных проектов.

Метод предполагаемого использования также, как и метод остатка, основан на принципе остаточной продуктивности. Суть метода состоит в том, что в процессе его применения моделируется поток расходов, связанных с освоением земельного участка, и доходов, которые будет генерировать освоенный участок. Разность этих доходов и расходов, представляющая собой доход, приписываемый земле (остаточный доход), последовательно дисконтируется на дату оценки с целью определения стоимости оцениваемых прав на земельный участок. Данный метод еще называется методом дисконтированных денежных потоков, методом развития территории и методом разбивки на участки.

Метод может применяться при оценке любого земельного участка, у которого имеется перспектива развития (обустройства) – немедленно или в ближайшем будущем. Метод наиболее часто используется в отношении неосвоенных участков земли. Но возможно его использование и для выделения земельной составляющей из общей стоимости уже застроенного земельного участка, если застройка представляет собой наиболее эффективный вид использования земли.

Использование метода предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;

- составление сметы, обоснование сроков и графика строительства выбранного варианта застройки земельного участка;

- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;

- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования застроенного земельного участка;

- оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

Метод предполагаемого использования может использоваться для оценки инвестиционной стоимости земли, то есть стоимости, при которой доход от приобретения земельного участка соответствует норме интереса, установленной инвестором, или стоимости, удовлетворяющей требования инвестора к доходности конкретного проекта. Этот метод также применяется для определения ценности территории при осуществлении различных вариантов ее освоения с точки зрения обеспечения общественных интересов и сохранения природной среды и является одним из основных при определении эффективности проектов, направленных на сохранение природных ресурсов и окружающей среды.

Считается, что данный метод оценки рыночной стоимости земли целесообразно проводить в случаях, когда данных о продажах незастроенных земельных, но имеются рыночные данные о вероятных ценах продажи застроенных участков или расположенных на них объектов.

Методические материалы по теме 3

ФОС по дисциплине, материалы, размещенные в соответствующем разделе дисциплины в ЭИОС КГТУ.

Ссылки на рекомендуемые источники по теме 3: [1-4, 9, 11, 15, 16].

Тема 4. Оценка стоимости земельного участка методами сравнительного подхода

Форма проведения занятия – лекция.

Вопросы для обсуждения:

Вопрос 1. Экономическое содержание, сфера использования и информационная база сравнительного подхода.

Вопрос 2. Основные этапы метода сравнения продаж. Изучение земельного рынка и его сегментирование. Отбор сопоставимых земельных участков, недавно проданных на рынке. Элементы и единицы сравнения земельных участков. Виды поправок, порядок их расчета и внесения.

Вопрос 3. Условия применения и основные этапы расчета стоимости земли методом выделения. Расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок.

Вопрос 4. Экономическое содержание, условия применения и этапы оценки земельного участка методом распределения.

Методические указания по изучению темы 4

Вопрос 1. Экономическое содержание, сфера использования и информационная база сравнительного подхода.

Под сравнительным подходом понимается совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Сравнительный подход исходит из предпосылки, что стоимость оцениваемого имущества определяется на основе анализа цен сделок со схожим по своим характеристикам имуществом, а следовательно, возникает необходимость в наличии информации о рыночных ценах сделок. Все методы оценки земли, применяемые в рамках сравнительного подхода, основаны на определении стоимости оцениваемого объекта с учетом цен недавних сделок с аналогичными объектами. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые были проданы на соответствующем рынке. При этом в цены сопоставимых объектов вносятся поправки, учитывающие отличия объектов-аналогов и объекта оценки.

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

Основным методом сравнительного подхода является метод сравнения продаж. Методы выделения и распределения применяются в условиях

отсутствия продаж незастроенных земельных участков и считаются менее надежными по сравнению с методом сравнения продаж.

Вопрос 2. Основные этапы метода сравнения продаж. Изучение земельного рынка и его сегментирование. Отбор сопоставимых земельных участков, недавно проданных на рынке. Элементы и единицы сравнения земельных участков. Виды поправок, порядок их расчета и внесения.

Метод сравнения продаж базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости. Недостаточная же развитость данного рынка, а также то, что оцениваемый объект недвижимости является специализированным либо обладает исключительными выгодами или обременениями, не отражающими общее состояние рынка, делают применение этого подхода нецелесообразным.

Основные этапы оценки недвижимости методом сравнения продаж.

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

На первом этапе необходимо сегментирование рынка, т.е. разбиение рынка на секторы, имеющие сходные объекты и субъекты. Сходные объекты по:

- назначению использования;
- качеству;
- передаваемым правам;
- местоположению;
- физическим характеристикам. Сходные субъекты по :
- платежеспособности;
- возможностям финансирования;
- инвестиционной мотивации.

Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости, и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях. Основные критерии выбора сопоставимых объектов (аналогов):

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- условия продажи (чистота сделки);
- время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества.

Выбор единицы сравнения.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в ни единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемы объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 $м^2$), либо экономическая. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

Единицы сравнения земли:

- цена за 1 га;
- цена за 1 сотку;
- цена за 1 $м^2$.

Единицы сравнения застроенных участков:

- цена за 1 $м^2$ общей площади;
- цена за 1 фронтальный метр;
- цена за 1 $м^2$ чистой площади, подлежащей сдаче в аренду;
- цена за 1 $м^3$.

Виды поправок.

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемо го объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Стоимостные поправки:

а) денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 га, единица плотности, 1 сотка), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами;

б) денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. При этом необходимо:

1. Тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам и их скорректированные величины.

2. Провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Вопрос 3. Условия применения и основные этапы расчета стоимости земли методом выделения. Расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок.

Метод выделения применяется, когда вклад улучшений в общую цену участка невелик, рекомендуется для оценки загородных участков (для которых вклад улучшений мал и достаточно легко определяется), применяется при отсутствии данных о продажах земельного участка в окрестности.

Условиями применения метода являются:

1. наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок;

2. соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод выделения предполагает следующую последовательность действий:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

5. расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

6. расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка. Улучшения земельного участка могут быть внешними (устройство улиц, тротуаров, дренажных и инженерных сетей) и внутренними (планировка, озеленение, асфальтирование, устройство выпусков для подключения инженерных сетей, коммуникаций связи и т. д.);

7. расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений. Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении, как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Вопрос 4. Экономическое содержание, условия применения и этапы оценки земельного участка методом распределения.

Метод распределения (метод соотношения) – определение составляющей стоимости земельного участка на основании известного соотношения стоимости земли и улучшений в имущественном комплексе. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и построек. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности.

Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на заданном рынке. Однако метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными. Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от

единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Методические материалы по теме 4

ФОС по дисциплине, материалы, размещенные в соответствующем разделе дисциплины в ЭИОС КГТУ.

Ссылки на рекомендуемые источники по теме 4: [1-4, 9, 11, 15, 16].

Тема 5. Оценка стоимости земельного участка методами затратного подхода

Форма проведения занятия – лекция.

Вопросы для обсуждения:

Вопрос 1. Сущность и области применения затратного к оценке земли.

Вопрос 2. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Методические указания по изучению темы 5

Вопрос 1. Сущность и области применения затратного к оценке земли.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому

предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Согласно затратному подходу, общая стоимость объекта недвижимости (Соб) определяется как суммы стоимости участка земли (Суз) и восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизводства) объекта недвижимости (Свс) за минусом накопленного износа (Сиз):

$$Соб = Сзу + Свс - Сиз$$

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка;
- оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) оцениваемого здания, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
- расчет выявленных видов износа;
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Таким образом, затратный подход предполагает определение совокупной оценки стоимости участка с его улучшениями: зданиями, сооружениями, инженерным коммуникациями. Он показывает рыночную стоимость собственно земельного участка как разницу рыночной стоимости земельного участка с улучшениями и восстановительной стоимости улучшений за вычетом их износа. При этом модель определения стоимости земельного участка основывается на принципе остатка.

Вопрос 2. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе выделения и остатка.

Метод выделения и остатка имеет свою определенную последовательность в действиях, которую можно отразить в следующем виде:

1. Необходимо определить элементы, сравнивая оцениваемый земельный участок с недвижимостью в комплексе, с аналогичными объектами.

2. Выявить элементы, по которым возможно сравнить отличия каждого (характер, степень различия) из аналоговых объектов от земельного участка, который подлежит оценке в комплексе с недвижимостью.

3. Определить корректировки по каждому из выявленных различий от аналоговых объектов на земельный участок, который оценивается в комплексе с недвижимостью.

4. Установить корректировку, которая сглаживала бы отличия между ними, по каждому из выявленных различий аналоговых объектов от оцениваемого земельного участка.

5. Осуществить вычисления и определить рыночную стоимость, оцениваемого земельного участка с недвижимостью в комплексе, с помощью обоснованного группирования скорректированных цен объектов аналогов.

6. Осуществить вычисления и определить стоимости замещения или воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка.

7. Осуществить вычисления и определить рыночную стоимость оцениваемого земельного участка.

Еще одним методом для застроенных участков является метод распределения. Данный метод имеет также свой алгоритм в действиях:

1. Необходимо определить элементы сравнения. По ним происходит сравнение земельного участка, вместе с недвижимостью, находящейся на нем, который подлежит оценке с объектами – аналогами.

2. Необходимо определить у каждого элемента его особенности и степень отличия с аналогичным объектом от единого объекта недвижимости, который включает в себя, оцениваемый земельный участок.

3. Нужно установить корректировки цен аналогов по каждому элементу, с учетом всех отличий между ними от оцениваемого земельного участка.

4. Следует установить сглаживающую корректировку по каждому элементу аналогу, установив непосредственно отличия от оцениваемого земельного участка.

5. Необходимо провести расчет рыночную стоимость оцениваемого земельного участка, с учетом применения всех корректировок для цен аналогов.

6. Завершающим действием будет проведение расчета оцениваемого земельного участка с помощью умножения его рыночной стоимости на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Таким образом, затратный подход предполагает, что стоимость имущества соответствует стоимости его восстановления, за вычетом стоимости потребления имущества, при этом отдельно оцениваются стоимость приобретения земли и стоимость восстановления ее составных частей. были рассмотрены основные элементы данного подхода. Указано насколько это важный элемент во всей рассматриваемой структуре в целом.

Методические материалы по теме 5

ФОС по дисциплине, материалы, размещенные в соответствующем разделе дисциплины в ЭИОС КГТУ.

Ссылки на рекомендуемые источники по теме 5: [1-4, 9, 11, 15, 16].

2 Методические указания для подготовки к практическим занятиям

Целью проведения практических (семинарских) занятий является закрепление теоретических знаний, полученных на лекциях и самостоятельном изучении дисциплины "Оценка стоимости природного капитала", для выработки профессиональных умений и навыков, сформулированных в рабочей программе дисциплины.

Практическими (семинарскими) занятиями предусматривается сочетание индивидуальных и групповых форм работы, выполнение практических заданий

с использованием ситуационных задач, анализа макроэкономических показателей и др.

Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости земли и недвижимости

Форма занятия – практическое занятие.

Используя учебную и справочную литературу, конспект лекций, материалы, размещенные в соответствующем разделе ЭИОС КГТУ, рассмотрите и подготовьте краткие доклады (эссе, презентации) по следующим вопросам темы:

1. Основные понятия и термины недвижимости.
2. Классификация недвижимого имущества и земель.
3. Процедуры оценки недвижимого имущества.
4. Особенности оценочной стоимости в случае оценки недвижимости и земли.

Методические указания для подготовки к практическому занятию по теме 1

Цель занятия – усвоение базовых понятий и терминов, применяемых для оценки стоимости недвижимости и земли, необходимые для последующего освоения приемов и методов оценочной деятельности по выявлению стоимости земли.

Методические материалы к практическому занятию 1

В процессе подготовки к занятию студенту следует придерживаться рекомендаций, изложенных в п. 1.1.2 настоящего пособия, а также использовать рекомендуемую литературу.

Ссылки на рекомендуемые источники к практическому занятию 1: [1-3, 5, 6, 9].

Тема 2. Цели, принципы и организация оценки земельных участков

Форма занятия – практическое занятие.

Используя учебную и справочную литературу, конспект лекций, материалы, размещенные в соответствующем разделе ЭИОС КГТУ,

рассмотрите и подготовьте краткие доклады (эссе, презентации) по следующим вопросам темы:

1. Особенности земли как объекта экономической оценки.
2. Классификация земель в Российской Федерации.
3. Основные цели оценки земельных участков.
4. Факторы, определяющие стоимость земли.
5. Экономические принципы оценки земельных участков.
6. Стандарты оценки и основные виды стоимости, используемые в процессе оценки земли (рыночная стоимость и сфера ее применения; инвестиционная, ликвидационная и кадастровая стоимости земельного участка).

Методические указания для подготовки к практическому занятию по теме 1

Цель занятия – изучить и усвоить основные положения определяющие подходы и методы стоимостной оценки земли, необходимые для выполнения практической работы.

Методические материалы к практическому занятию 2

В процессе подготовки к занятию студенту следует придерживаться рекомендаций, изложенных в п. 1.2.2 настоящего пособия, а также использовать рекомендуемую литературу.

Ссылки на рекомендуемые источники к практическому занятию 2: [1-6, 9, 15, 16].

Тема 3. Оценка стоимости земельного участка методами доходного подхода

Форма занятия – практическое занятие.

Используя учебную и справочную литературу, конспект лекций, материалы, размещенные в соответствующем разделе ЭИОС КГТУ, рассмотрите и подготовьте краткие доклады (эссе, презентации) по следующим вопросам темы:

1. Содержание, сфера использования и информационная база доходного подхода.
2. Метод капитализации дохода, получаемого от земельного участка.
3. Метод остатка.
4. Метод предполагаемого использования земли.

Методические указания для подготовки к практическому занятию по теме 3

Цель занятия – изучение и практическое освоение инструментов и методов оценки стоимости земли методами доходного подхода.

Методические материалы к практическому занятию 3

В процессе подготовки к занятию студенту следует придерживаться рекомендаций, изложенных в п. 1.3.2 настоящего пособия, а также использовать рекомендуемую литературу.

Типовые задачи по оценке земли методами доходного подхода и примеры их решения приведены в Приложении А.

Ссылки на рекомендуемые источники к практическому занятию 3: **[1-4, 9, 11, 15, 16].**

Тема 4. Оценка стоимости земельного участка методами сравнительного подхода

Форма занятия – практическое занятие.

Используя учебную и справочную литературу, конспект лекций, материалы, размещенные в соответствующем разделе ЭИОС КГТУ, рассмотрите и подготовьте краткие доклады (эссе, презентации) по следующим вопросам темы:

1. Содержание, сфера использования и информационная база сравнительного подхода.
2. Метод сравнения продаж.
3. Метод выделения.
4. Метод распределения.

Методические указания для подготовки к практическому занятию по теме 4

Цель занятия – изучение и практическое освоение инструментов и методов оценки стоимости земли методами сравнительного подхода.

Методические материалы к практическому занятию 4

В процессе подготовки к занятию студенту следует придерживаться рекомендаций, изложенных в п. 1.4.2 настоящего пособия, а также использовать рекомендуемую литературу.

Типовые задачи по оценке земли методами сравнительного подхода и примеры их решения приведены в Приложении А.

Ссылки на рекомендуемые источники к практическому занятию 4: **[1-4, 9, 11, 15, 16].**

Тема 5. Оценка стоимости земельного участка методами затратного подхода

Форма занятия – практическое занятие.

Используя учебную и справочную литературу, конспект лекций, материалы, размещенные в соответствующем разделе ЭИОС КГТУ, рассмотрите и подготовьте краткие доклады (эссе, презентации) по следующим вопросам темы:

1. Содержание, сфера использования и информационная база затратного подхода.

2. Расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Методические указания для подготовки к практическому занятию по теме 5

Цель занятия – изучение и практическое освоение инструментов и методов оценки стоимости земли методами затратного подхода.

Методические материалы к практическому занятию 6

В процессе подготовки к занятию студенту следует придерживаться рекомендаций, изложенных в п. 1.5.2 настоящего пособия, а также использовать рекомендуемую литературу.

Типовые задачи по оценке земли методами сравнительного подхода и примеры их решения приведены в Приложении А.

Ссылки на рекомендуемые источники к практическому занятию 5: [1-4, 9, 11, 15, 16].

3 Задания и методические указания по выполнению контрольной работы

3.1 Общие сведения, выбор варианта

В соответствии с рабочей программой дисциплины "Оценка земли" студенты заочной формы обучения выполняют контрольную работу. Контрольная работа является одним из способов оценки результатов освоения дисциплины и направлена на самостоятельное решение конкретной задачи, сформулированной в задании на её выполнении. Контрольная работа предусматривает подготовку реферата по одной из тем, указанных в Приложении Б.

Номер темы определяется по последней цифре шифра зачётной книжки студента:

для цифры шифра «0» выбирается тема № 1,

для цифры шифра «1» выбирается тема № 2,

для цифры шифра «2» выбирается тема № 3,

для цифры шифра «3» выбирается тема № 4,

для цифры шифра «4» выбирается тема № 5,

для цифры шифра «5» выбирается тема № 6,

для цифры шифра «6» выбирается тема № 7,

для цифры шифра «7» выбирается тема № 8,

для цифры шифра «8» выбирается тема № 9,

для цифры шифра «9» выбирается тема № 10.

Контрольная работа сдается путем прикрепления в ЭИОС ИНОТЭКУ КГТУ в соответствующую рубрику, созданную преподавателем по данной дисциплине. Срок сдачи: не позднее начала зачетно-экзаменационной сессии, установленную графиком учебного процесса.

Оценка контрольной работы определяется полнотой раскрытия материала. Выполненная контрольная работа подлежит защите, по результатам которой выставляется оценка («зачтено» / «незачтено»).

3.2 Методические указания по выполнению контрольной работы

Ниже приведен рекомендуемый состав контрольной работы и примерное число страниц в скобках:

- Титульный лист;
- Лист СОДЕРЖАНИЕ;
- ВВЕДЕНИЕ (1-2);

1 Теоретическая часть (5-7);

2 Практическая часть (1-3);

- ЗАКЛЮЧЕНИЕ (1-2);
- СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ – не менее 5 наименований;
- ПРИЛОЖЕНИЕ – при необходимости.

Объем контрольной работы должен быть меньше (3+7)=10 и не больше 3+20)=23 страниц - без приложений. (кегль 14, шрифт Times New Roman, межстрочный интервал 1,5). Здесь «3» - служебные страницы: 1) титульная страница, 2) страница СОДЕРЖАНИЕ – обязательна, если в работе более 10 страниц текста, 3) страница. Не рекомендуется без необходимости выходить за рамки указанного диапазона.

Контрольная работа должна быть выполнена в соответствии с методическими рекомендациями по оформлению учебных текстовых работ в ИНОТЭКУ [16].

Исходные данные и более подробная информация о выполнения практической части контрольной работы приведены ниже.

Структура введения. Во введении излагаются значение дисциплины и ее особенности.

Первый раздел излагается в соответствии с особенностями теоретического вопроса работы. Здесь должны содержаться теоретические аспекты оценки природного капитала. Недопустимо простое переписывание учебных пособий, монографий или источников из всемирной сети Интернет, материал должен быть освоен и переработан студентом. В работе не должно быть материалов, не относящихся к рассматриваемым вопросам.

Второй раздел (практический) – излагается в соответствии со спецификой практического задания. Необходимая часть задания оформляется в виде таблицы. Может быть дополнен иллюстративным материалом.

4 Методические указания по подготовке и сдаче зачета

Текущий контроль осуществляется в процессе изучения дисциплины и проводится в сроки, определенные календарным планом. Цель текущего контроля – проверить степень и качество усвоения изучаемого материала, определить необходимость введения изменений в содержание и методы обучения. В процессе текущего контроля оценивается самостоятельная работа студента над изучаемым материалом: полнота выполнения заданий, уровень усвоения учебных материалов по отдельным разделам дисциплины, работа с дополнительной литературой, умения и навыки индивидуальных и групповых презентаций, овладение практическими навыками аналитической, исследовательской работы, финансовых расчетов и др.

Форма текущего контроля – устная и письменная.

Виды текущего контроля:

- индивидуальный и групповой опрос;

- индивидуальная или групповая презентация (представление выполненного задания);

- решение задач;

- подготовка эссе или реферата;

- защита выполненных заданий и др.

Виды, количество самостоятельной работы, а также текущий ее контроль по каждой дисциплине определяет преподаватель.

Оценка самостоятельной работы осуществляется преподавателем самостоятельно в рамках рейтинговой системы по 100-балльной системе с учетом рекомендованной весомости не менее 40% от общей итоговой оценки по дисциплине.

Промежуточный контроль осуществляется в виде выполнения студентами контрольных работ по отдельным темам дисциплины (по окончании их изучения). Его цель – оценить знания и умения, приобретенные студентом за определенный период обучения, в том числе полученные им теоретические знания, уровень развития творческого мышления, наличие навыков самостоятельной работы, умение синтезировать новые знания и умения для решения практических задач, возникающих в процессе оценки стоимости земли.

Критерии оценивания контрольной работы приведены в табл. 1.

Таблица 1 – Критерии оценивания контрольной работы

Система оценок / Критерий	2	3	4	5
	«неудовлетворительно»	«удовлетворительно»	«хорошо»	«отлично»
	«не зачтено»	«зачтено»		
1	*2*	*3*	*4*	*5*
Работа с информацией	Не в состоянии находить необходимую информацию, либо в состоянии находить отдельные фрагменты информации в рамках поставленной задачи	Может найти необходимую информацию в рамках поставленной задачи	Может найти, интерпретировать и систематизировать необходимую информацию в рамках поставленной задачи	Может найти, систематизировать необходимую информацию, а также выявить новые, дополнительные источники информации в рамках поставленной задачи

Окончание таблицы 1

1	*2*	*3*	*4*	*5*
Научное осмысление изучаемого явления, процесса, объекта	Не может делать научно корректных выводов из имеющихся у него сведений, в состоянии проанализировать только некоторые из имеющихся у него сведений	В состоянии осуществлять научно корректный анализ предоставленной информации	В состоянии осуществлять систематический и научно корректный анализ предоставленной информации, вовлекает в исследование новые релевантные задаче данные	В состоянии осуществлять систематический и научно-корректный анализ предоставленной информации, вовлекает в исследование новые релевантные поставленной задаче данные, предлагает новые ракурсы поставленной задачи

Итоговая (заключительная) аттестация по дисциплине проводится в форме зачета**.** К зачету допускаются студенты:

- получившие положительную оценку по результатам работы в текущем семестре на семинарских и практических занятиях;

- получившие положительную оценку по контрольной работе.

Оценка «зачтено» или «не зачтено» является экспертной и зависит от уровня освоения студентом тем дисциплины. Критерии оценивания на зачете приведены в табл. 2.

Таблица 2 – Система оценок и критерии выставления итоговой оценки

Система оценок / Критерий	**2**	**3**	**4**	**5**
	0-40 %	**41-60 %**	**61-80 %**	**81-100 %**
	«неудовлетвори-тельно»	**«удовлетво-рительно»**	**«хорошо»**	**«отлично»**
	«не зачтено»	**«зачтено»**		
1 Системность и полнота знаний в отношении изучаемых объектов	Обладает частичными и разрозненными знаниями, которые не может научно-корректно связывать между собой (только некоторые из которых может связывать между собой)	Обладает минимальным набором знаний, необходимым для системного взгляда на изучаемый объект	Обладает набором знаний, достаточным для системного взгляда на изучаемый объект	Обладает полнотой знаний и системным взглядом на изучаемый объект

Система оценок / Критерий	2	3	4	5
	0-40 %	**41-60 %**	**61-80 %**	**81-100 %**
	«неудовлетвори-тельно»	**«удовлетво-рительно»**	**«хорошо»**	**«отлично»**
	«не зачтено»	**«зачтено»**		
2 Работа с информацией	Не в состоянии находить необходимую информацию, либо в состоянии находить отдельные фрагменты информации в рамках поставленной задачи	Может найти необходимую информацию в рамках поставленной задачи	Может найти, интерпретировать и систематизировать необходимую информацию в рамках поставленной задачи	Может найти, систематизировать необходимую информацию, а также выявить новые, дополнительные источники информации в рамках поставленной задачи
3.Научное осмысление изучаемого явления, процесса, объекта	Не может делать научно корректных выводов из имеющихся у него сведений, в состоянии проанализировать только некоторые из имеющихся у него сведений	В состоянии осуществлять научно корректный анализ предоставленной информации	В состоянии осуществлять систематический и научно корректный анализ предоставленной информации, вовлекает в исследование новые релевантные задаче данные	В состоянии осуществлять систематический и научно-корректный анализ предоставленной информации, вовлекает в исследование новые релевантные поставленной задаче данные, предлагает новые ракурсы поставленной задачи
4. Освоение стандартных алгоритмов решения профессиональных задач	В состоянии решать только фрагменты поставленной задачи в соответствии с заданным алгоритмом, не освоил предложенный алгоритм, допускает ошибки	В состоянии решать поставленные задачи в соответствии с заданным алгоритмом	В состоянии решать поставленные задачи в соответствии с заданным алгоритмом, понимает основы предложенного алгоритма	Не только владеет алгоритмом и понимает его основы, но и предлагает новые решения в рамках поставленной задачи

К оценочным средствам для промежуточной аттестации по дисциплине, проводимой в форме зачета, соответственно относятся вопросы для проведения промежуточной аттестации (зачета).

Перечень контрольных вопросов:

1. Понятие земельного участка как объекта экономической оценки. Особенности оценки земельных участков различного целевого назначения.
2. Необходимость и основные цели оценки земельных участков.
3. Виды стоимости, используемые в процессе оценки земельных участков.

4. Состав 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 гражданского 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 капитализации дохода.

13. Понятие коэффициента капитализации и способы его расчёта при оценке земли.

14. Оценка земельного участка методом остатка.

15. Оценка земельного участка методом предполагаемого использования.

16. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.

17. Основные этапы метода сравнения продаж при оценке земли.

18. Элементы и единицы сравнения земельных участков.

19. Виды поправок, порядок их расчёта и внесения.

20. Оценка земельного участка при недостаточном количестве продаж. Метод распределения.

21. Затратный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.

22. Основные этапы оценки земельного участка методом выделения.

23. Оценка городских земель по затратам на инфраструктуру и условиям, предусмотренным инвестиционными контрактами.

24. Процедура оценки земельного участка.

25. Рыночная оценка сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты.

5 Методические указания по выполнению самостоятельной работы по дисциплине

5.1 Общие положения

Самостоятельная работа студентов в ходе семестра является важной составной частью учебного процесса и необходима для закрепления и углубления знаний, полученных в период сессии на лекциях, практических занятиях, а также для индивидуального изучения дисциплины в соответствии с программой и рекомендованной литературой. Самостоятельная работа выполняется в виде подготовки домашнего задания или сообщения по отдельным вопросам, реферативного обзора.

Контроль качества самостоятельной работы может осуществляться с помощью устного опроса на практических занятиях, проведения тестирования.

Устные формы контроля помогут оценить владение студентами жанрами научной речи (дискуссия, диспут, сообщение, доклад и др.), в которых раскрывается умение студентов передать нужную информацию, грамотно использовать языковые средства, а также ораторские приемы для контакта с аудиторией. Письменные работы помогают преподавателю оценить владение источниками, научным стилем изложения, для которого характерны: логичность, точность терминологии, обобщенность и отвлеченность, насыщенность фактической информацией.

Самостоятельная работа предусмотрена в следующих формах:

1) Освоение теоретического учебного материала, в том числе подготовка к практическим занятиям (форма контроля – тестирование, контроль на практических занятиях).

2) Выполнение контрольной работы – для студентов заочной формы обучения (форма контроля – защита контрольной работы).

5.2 Задания для самодиагностики в рамках самостоятельной работы студента

Для самостоятельной проверки знаний, полученных в результате изучения дисциплины, студенты могут воспользоваться самотестированием. Тестовые задания используются для оценки освоения всех тем дисциплины студентами всех форм обучения на предмет знания основных теоретических положений оценки стоимости природного капитала, а также подходов и методов данного раздела оценочной деятельности.

Тестирование обучающихся проводится на занятиях после рассмотрения на лекциях, соответствующих тем или самостоятельно с использованием системы компьютерного тестирования «INDIGO».

Тестирование производится методом случайной выборки вопросов в системе тестирования «INDIGO» и предусматривает выбор правильного(ых) ответа(ов) на поставленный вопрос из предлагаемых вариантов. Оценка по результатам тестирования зависит от уровня освоения студентом тем дисциплины и соответствует следующему диапазону (%):

- от 0 до 55 – неудовлетворительно;
- от 56 до 70 – удовлетворительно;
- от 71 до 85 – хорошо;
- от 86 до 100 – отлично.

Положительная оценка («зачтено») выставляется студенту при получении от 56 до 100 % верных ответов.

5.3 Примерный перечень задач для самостоятельного решения и тестовых заданий

5.3.1 Задачи для самостоятельного решения

Задание 1.

В оценочную компанию обратился заказчик с просьбой определить стоимость земельного участка. В личной беседе с заказчиком, при определении целей и задач оценки, было выяснено, что заказчик не знает, какую именно стоимость земельного участка нужно определить. Необходимо объяснить заказчику: в чем заключается разница между рыночной стоимостью и инвестиционной стоимостью земельного участка? В каких случаях возникает необходимость определения обеих стоимостей?

Задание 2.

В оценочную компанию обратился заказчик с просьбой определить рыночную стоимость права собственности на земельный участок площадью 4,5 га по адресу: Московская область, Солнечногорский район, с расположенными на нем зданиями производственного и административного назначения (всего 5 зданий). Земельный участок относится к категории земель поселений, при этом разрешенным использованием является функционирование производственного имущественного комплекса. Подробно опишите примерную последовательность действий оценщика, необходимых для определения рыночной стоимости данного земельного участка. Особое внимание уделите обоснованию выбора методов оценки, уместных в данном случае оценки.

Задание 3.

В оценочную компанию обратился заказчик (юридическое лицо) с просьбой определить рыночную стоимость земельного участка общей площадью 10 га, находящегося в собственности заказчика. При этом известно, что земельный участок относится к категории земель поселений, сейчас полностью свободен (не застроен) и в будущем будет использован под индивидуальное жилищное строительство (предположительно, коттеджного поселка). Какие документы, необходимые для оценки земельного участка,

должен предоставить заказчик? Какие сведения (внешнюю информацию) будет собирать для данной оценки сам оценщик?

Задание 4.

Рассмотрим три земельных участка, один из которых расположен в центре города и ориентирован под торговую направленность (соответственно, он имеет максимальную стоимость), второй участок расположен на окраине города, ориентирован также под торговую направленность, третий земельный участок расположен также на окраине города, но предназначен под производственные цели. Известно, что на окраине города, где расположены земельные участки № 2 и № 3 отсутствует развитая транспортная и инженерная инфраструктура (надо вести дорогу к ним, прокладывать инженерные сети и т.п.), а участок земли в центре города над обрывом (оползневый спуск к реке) требует производства укрепительных работ. Необходимо объяснить, за счет какого фактора (внешнего износа, функционального износа или влияния сервитута) в каждом случае оценки (земельного участка № 1, № 2 и № 3) стоимость объекта оценки снизится?

5.3.2. Комплекс тестовых вопросов

1. Как называется коэффициент, который используется при пересчете будущих потоков денежных средств в текущую стоимость?

Ставки дисконтирования

Ставка капитализации

Коэффициент покрытия долга.

2. Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор?

Делением цены продажи на доход

Делением чистого операционного дохода на цену продажи

Делением потенциального валового дохода на действительный валовой доход

Делением действительного валового дохода на цену продажи.

3. После подбора объекта – аналога оценщик вносит поправки

В цену объекта-аналога

В цену оцениваемого объекта

Поправки на дату продажи в цену объекта-аналога, а остальные поправки в цену оцениваемого объекта.

4. Правильный порядок внесения корректировок при применении сравнительного подхода:

Площадь, время продажи, местоположение, условия финансирования

Условия финансирования, время сделки, местоположение, физические различия

Площадь, назначение, местоположение, торговая скидка

Местоположение, наличие улучшений, площадь, время продажи, скидка.

5. При нестабильном потоке доходов основным методом оценки является

Метод прямой капитализации

Метод дисконтирования денежных потоков

Ни один из этих методов.

6. При сравнении объектов-аналогов поправки могут быть:

Только в рублях

Только в %

Смешанными.

7. Согласно принципу остаточной продуктивности остаток дохода от хозяйственной деятельности выплачивается владельцу:

Рабочей силы

Зданий, машин, оборудования

Предпринимательских способностей

Готовой продукции

Земли.

8. Что из ниже перечисленного неправильно?

V=I/R

I=R*V

R=I/V

I=R/V.

9. Что не входит в принцип наилучшего и наиболее эффективного использования:

Вариант, разрешенный законом

Вариант, обеспеченный источником финансирования

Вариант, устраивающий конкретного инвестора

Вариант экономически целесообразный

Вариант, физически осуществимый.

10. Какой вид стоимости может превышать рыночную стоимость земельного участка:

Стоимость для целей налогообложения

Инвестиционная

Залоговая

Ликвидационная

Все ответы неверны.

11. Какие из ниже перечисленных факторов не оказывают существенного влияния на оценочную стоимость земельного участка с/ назначения:

Местоположение

Плодородие почвы

Цены продажи с/х продукции

Технологические свойства почвы

Все факторы существенно влияют.

12. Если сравниваемый элемент земельного участка-аналога превосходит по качеству элемент оцениваемого земельного участка, то поправка вносится:

Со знаком плюс к стоимости оцениваемого земельного участка

Со знаком минус к стоимости оцениваемого земельного участка

Со знаком плюс к стоимости земельного участка-аналога

Со знаком минус к стоимости земельного участка-аналога

Все ответы неверны.

13. Из ниже перечисленных укажите метод, который основывается на экономическом принципе замещения:

метод дисконтирования денежных потоков

метод сравнения продаж

метод капитализации доходов

метод предполагаемого использования

все ответа неверны.

14. Каким методом рассчитывается коэффициент капитализации при оценке рыночной стоимости с/х угодий

По модели капитальных активов

По модели средневзвешенной стоимости капитала

Метод кумулятивного построения

Используется коэффициент из методики кадастровой оценки

Все ответы верны.

15. Результаты кадастровой оценки земель поселений необходимы для следующих целей:

Создания земельного кадастра

Формирования налогооблагаемой базы городских земель

Обоснования наиболее перспективных направлений застройки

Определения ставок арендной платы за муниципальную землю

Во всех этих случаях.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Приведенные выше рекомендации и материалы раскрывают основные аспекты, составляющие содержание дисциплины «Оценка земли». Они могут быть особенно полезны в случае самостоятельного изучения студентами данной дисциплины. Студентам также не следует забывать и об использовании другой литературы учебно-методического и справочного характера по данной дисциплине, а также информации, размещенной в соответствующем разделе на сайте Электронной информационно-образовательной среды КГТУ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Основная

1. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости: учеб. пособие / Е. Н. Иванова; под ред. М. А. Федотовой. - Москва: КноРус, 2007. – 343с.

2. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости: сб. задач : учеб. пособие / Е. Н. Иванова; под ред. М. А. Федотовой. - Москва: КноРус, 2009. – 259 с.

3. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости : учеб. пособие / Л. Н. Тепман; ред. В. А. Швандар. - 2-е изд., перераб. и доп. - Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2006. - 463 с.

Дополнительная

4. Царев, В. В., Кантарович, А. А. Оценка стоимости бизнеса: теория и методология: учеб. пособие. - Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.

5. Федеральный закон РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (последняя редакция).

6. Федеральный стандарт оценки № 1. Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 297.

7. Федеральный стандарт оценки № 2. Цель оценки и виды стоимости. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298.

8. Федеральный стандарт оценки № 3. Требования к отчету об оценке. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299.

9. Федеральный стандарт оценки № 7. Оценка недвижимости. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г.№ 611.

10. Федеральный стандарт оценки № 8. Оценка бизнеса. Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 326.

Периодические издания:

11. Журнал «Вопросы оценки». Режим доступа: http://sroroo.ru/press_center/publications/questions/archive/

Учебно-методические пособия:

12. Мнацаканян, А. Г. Методические указания по оформлению учебных текстовых работ / А. Г. Мнацаканян, Ю. Я. Настин, Э. С. Круглова. - 2-е изд., дополненное. - Калининград: Изд-во ФГБОУ ВО «КГТУ», 2017. - 22 с.

Интернет-ресурсы

13. Реферативная и справочная база данных рецензируемой литературы Scopus. Режим доступа: https://www.scopus.com

14. Политематическая реферативно-библиографическая и наукометрическая (библиометрическая) база данных Web of Science. Режим доступа: https://apps.webofknowledge.com

15. Научная электронная библиотека. Режим доступа: www.elibrary.ru

16. Единое окно доступа к образовательным ресурсам. Режим доступа: http://window.edu.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Типовые задачи по оценке стоимости земли

Задача № 1

Определите рыночную стоимость земельного участка площадью 7 гектаров, если темпы роста земельной ренты 2 % в год. Величина земельной ренты – 0,91 млн. руб. с 1 гектара. Ставка отдачи на капитал с учетом рисков инвестиций в землю – 19 %.

Решение:

Рыночная стоимость земли = ЧОД /коэффициент капитализации:

ЧОД = 7 га * 0,91 млн. руб. с 1 гектара = 6,37 млн. руб.

Коэффициент капитализации для земли = 19 % + 2 % = 21 %.

Рыночная стоимость земли = 6,37 млн. руб. / 0,21 = 30,3 млн. руб.

Вывод: таким образом, рыночная стоимость земельного участка площадью 7 га составляет 30,3 млн. руб.

Задача № 2

Определить расходную стоимость права на заключение договора аренды.

Площадь земельного участка – 18 соток. Арендная плата - 25 руб./кв. м в год. Коэффициент капитализации – 0,23.

Решение:

Стоимость права на заключение договора аренды, определенная методом капитализации земельной ренты определяется по следующей формуле:

Стоимость права аренды = Рента за год / Коэффициент капитализации

Рента за год = 1800 кв. м * 25 руб./кв. м в год = 45 000 руб.

Стоимость права аренды = 45 000/0, 23 = 195 652 руб.

Вывод: таким образом, стоимость права на заключение договора аренды составит 195 652 руб.

Задача № 3

Определите рыночную стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке, если известно, что соответствующая ему ставка дохода на инвестиции равна 10 %. Расчет возмещения капитала ведется по аннуитетному методу.

Рыночная стоимость сооружения – 540 тыс. руб.

Продолжительность экономической жизни сооружения - 40 лет.

Чистый операционный доход от эксплуатации объекта - 450 тыс. руб.

Методика расчета:

Последовательность расчета методом техники остатка:

1. Определить коэффициент капитализации для сооружения;

2. Определить часть годового дохода, приходящуюся на сооружение путем умножения стоимости сооружения на соответствующий коэффициент капитализации (коэффициент капитализации для сооружения);

3. Определить сумму годового дохода от земли путем вычитания из общей величины годового дохода суммы дохода от сооружения;

4. Определить стоимость земельного участка путем деления приходящегося на него дохода на соответствующий коэффициент капитализации (коэффициент капитализации для земли).

5. Определить рыночную стоимость объекта путем сложения рыночной стоимости сооружения и рыночной стоимости земельного участка

Решение:

1. Определим коэффициент капитализации для сооружения с учетом срока эксплуатации сооружения в течение 40 лет:

Кзд = r + Кв = r + 1/n,

где Кзд - коэффициент капитализации для сооружения; r - ставка дохода; Кв - ставка возмещения (возврата) капитала; n - срок эксплуатации сооружения.

Ставка возмещения (возврата) капитала = 1/n=1/40 =0,025=2,5 %.

Коэффициент капитализации для сооружения = 10% + 2,5% = 12,5 %.

2. Определим часть дохода, относящуюся к сооружению:

ЧОДзд = Сзд * Кзд,

где ЧОДзд - чистый операционный доход, относящийся к сооружению; Сзд - стоимость сооружения; Кзд - коэффициент капитализации для сооружения.

ЧОД зд = 540 000 * 0,125 = 67 500 руб.

3. Определим часть дохода, относящегося к земельному участку:

ЧОДзем = ЧОДобщ – ЧОДзд,

где ЧОДзем - чистый операционный доход от земли; ЧОДобщ - общий доход в год от эксплуатации единого объекта недвижимости; ЧОДзд – доход, относящийся к зданию.

ЧОД зем = 450 000 – 67 500 = 382 500 руб.

4. Определим стоимость земли путем капитализации части дохода, отнесенного к земле:

Сзем = ЧОДзем/Кзем,

где Сзем – стоимость земли; ЧОДзем – доход от земли; Кзем – коэффициент капитализации для земли.

Как ограниченный ресурс земля во времени, как правило, только возрастает в цене. Все износы относят к улучшениям, которые находятся на земле. Отсюда следует, что земля является неистощимым активом (капиталом), не требующим рекапитализации (возврата капитала). Следовательно, доходы от земли могут быть капитализированы по ставке дохода на инвестиции. То есть коэффициент капитализации земли Кзем = 0,10.

Сзем = 382 500/0,10 = 3 825 000 руб.

5. Определить рыночную стоимость объекта:

Соб = Сзд + Сзем,

где Соб - рыночная стоимость объекта; Сзд – рыночная стоимость сооружения;Сзем – рыночная стоимость земли.

Соб = 3 825 000 + 540 000 = 4 365 000 руб.

Вывод: таким образом, рыночная стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке, составила 4 365 000 руб.

Задача № 4

Единый объект недвижимости представляет собой земельный участок и типовое здание площадью 985 кв. м. Стоимость 1 кв. м единого объекта недвижимости, определенная методом сравнительных продаж, составляет 34 000 рублей. Предполагается, что земельный участок расположен под зданием. Год постройки 1980. Дата проведения оценки 2000 г. Требуется оценить стоимость земельного участка.

Решение:

Стоимость единого объекта недвижимости = 985 * 34 000 = 33 490 000 руб.

Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, прямые издержки на строительство типового дома составляют 38 500 рублей за 1 кв. м.

Формула расчета накопленного износа:

Износ = Эффективный возраст / Типичный срок экономической жизни

Износ = 20 / 80 = 0,25 %

Рыночная стоимость здания = 985 * 38 500 *(1-25%) = 28 441 875 руб.

Стоимость земельного участка = 33 490 000 - 28 441 875 = 5 048 125 руб.

Вывод: следовательно, стоимость земельного участка, определенная методом выделения, составила 5 048 125 руб.

Задача № 5

Цена продажи единого объекта недвижимости, представляющего типично застроенный земельный участок, составляет 57 430 долл.. Необходимо определить стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости.

Решение:

Есть информация об аналогичных продажах единых объектов недвижимости, расположенных в этом же районе.

№ п/п	Стоимость земельного участка, долл.	Стоимость единого объекта недвижимости, долл.	Доля стоимости земельного участка
1	13 600	63 200	0,215
2	12 050	54 800	0,220
3	13 400	59 350	0,226

Среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости составляет 0,22.

Стоимость земельного участка = 57 430 * 0,22 = 12 635 долл..

Вывод: таким образом, стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости равна 12 635 долл..

Задача № 6

Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 руб. в год на 49 лет. Коэффициент капитализации равен 12 %. Определить стоимость земельного участка.

Решение:

Формула расчета стоимости земельного участка, методом капитализации земельной ренты выглядит следующим образом:

Сзем = Рента за год / Коэффициент капитализации

Сзем= 30 000 / 12 % = 250 000 руб.

Вывод: таким образом, рыночная стоимость земельного участка, определенная методом капитализации земельной ренты, составила 250 000 руб.

Задача №7

Рыночная стоимость здания, определенная в рамках затратного подхода, составляет 15 млн. руб., срок эксплуатации здания 80 лет, ставка дохода 15 % годовых. Коэффициент капитализации для земли равен 10 %. Чистый операционный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 2 850 000 руб. в год. Определить стоимость земельного участка.

Решение:

1) Определим коэффициент капитализации для здания с учетом срока эксплуатации здания в течении 80 лет:

$$Кзд = r + Кв = r + 1/n,$$

где Кзд - коэффициент капитализации для здания; r - ставка дохода; Кв - ставка возмещения (возврата) капитала; n - срок эксплуатации здания.

1/n=1/80 =0,0125=1,25 %.

Кзд = 15% + 1,25% = 16,25 %.

2) Определим часть дохода, относящуюся к зданию:

$$ЧОДзд = Сзд * Кзд,$$

где ЧОД зд - чистый операционный доход, относящийся к зданию; Сзд - стоимость здания; Кзд - коэффициент капитализации для здания.

ЧОДзд = 15 000 000*0,1625 = 2 437 500 руб.

3) Определим часть дохода, относящегося к земельному участку:

$$ЧОДзем = ЧОДобщ – ЧОД зд,$$

где ЧОДзем - чистый операционный доход от земли; ЧОДобщ - общий доход в год от эксплуатации единого объекта недвижимости; ЧОДзд – доход, относящийся к зданию.

ЧОДзем = 2 850 000 – 2 437 500 = 412 500 руб.

4) Определим стоимость земли путем капитализации части дохода, отнесенного к земле:

$$Сзем = ЧОДзем/Кзем,$$

где Сзем – стоимость земли; ЧОДзем – доход от земли; Кзем – коэффициент капитализации для земли.

Сзем = 412 500/0,10 = 4 125 000 руб.

Вывод: таким образом, рыночная стоимость земельного участка, определенная методом остатка, составила 4 125 000 рублей.

Задача № 8

Земельный участок по данным зонирования пригоден для строительства складских, офисных или торговых зданий. Площадь здания 3 000 кв. м.

Коэффициент капитализации 20 %. Определить инвестиционную стоимость земельного участка с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Решение:

Таблица 1

Вариант застройки	Ставка арендной платы, $/кв. м/год	Потери от недозагрузки, %	Эксплуатационные расходы (% от ДВД)	Стоимость строительства 1 $/кв. м
Склад	100	25	25,00	300
Офис	500	10	35,00	1 200
Торговое помещение	400	15	30,00	1 000

Таблица 2

Вариант застройки	Потенциальный валовый доход, $	ДВД, $	Эксплуатационные расходы, $	ЧОД, $
Склад	300 000	225 000	56 250	168 750
Офис	1 500 000	1 350 000	472 500	877 500
Торговое помещение	1 200 000	1 020 000	306 000	714 000

Таблица 3

Вариант застройки	Стоимость объекта, $	Стоимость строительства, $	Стоимость земли, $
Склад	843 750	900 000	-56 250
Офис	4 387 500	3 600 000	787 500
Торговое помещение	3 570 000	3 000 000	570 000

Вывод: Таким образом, лучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является строительство офисного здания.

Задача № 9

Стоимость здания составляет 500 000 руб., срок эксплуатации здания – 50 лет при ставке дохода 12 % годовых. Коэффициент капитализации для земли kз = 0,102. Чистый операционный доход в год равен 83 тыс. руб. Определить стоимость земельного участка.

Решение:

Определим ставку дохода с учетом срока эксплуатации здания в течение 50 лет.

$$p_д = p+1/n = 0,12 +1/50 = 0,14,$$

где p – ставка дохода 12%, n =50 лет – срок эксплуатации здания, $p_д$ – ставка дохода с учетом эксплуатации здания, 1/n=1/50=0,02 – 2 % от дохода здания.

Определим доход относительно здания

$I_{зд} = C_{зд} * p_д = 500 * 0,14 = 70$ тыс. руб.

Определим доход от земли как

$I_{зем} = I – I_{зд} = 83 – 70 = 13$ тыс. руб.

Стоимость земли путем капитализации части дохода, отнесенного к земле:

$$C_{зем} = I_{зем} / k_з = 13 /0,102 = 127,45 \text{ тыс. руб.}$$

Общая стоимость здания с участком земли составит

$$C_{общ} = C_{зд} + C_{зем} = 500 + 127,45 = 627,45 \text{ тыс. руб.}$$

Вывод: таким образом, стоимость земельного участка, определенная методом остатка, составила 127,45 тыс. руб.; стоимость единого объекта недвижимости (здание + земельный участок) - 627,45 тыс. руб.

Задача № 10

Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 руб. в год на 49 лет. Коэффициент капитализации равен 12 %. Определить стоимость земельного участка.

Решение:

Формула расчета стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты имеет следующий вид:

Сзем = Рента за год / Коэффициент капитализации

Сзем = 30 000 / 0,12 = 250 000 руб.

Вывод: таким образом, рыночная стоимость земельного участка, определенная методом капитализации земельной ренты, составила 250 000 руб.

Задача № 11

Определить стоимость земельного участка, предоставляемого под строительство автозаправочной станции (АЗС) на 5 колонок. Капитальные вложения на одну колонку составляют 35400 $, возмещение инвестиций осуществляется по прямолинейному методу, планируемый доход на инвестиции – 16 %, срок экономической жизни – 9 лет. При анализе эксплуатации действующих автозаправочных станций с аналогичным местоположением получены следующие данные:

в течение 1 часа с 1 колонки в среднем в сутки продают 28 л бензина;

средний доход от продажи 1л бензина составляет 0,06 $;

с учетом пересменок, времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году.

Решение:

1) Определяем стоимость строительства АЗС:

35400*5=177000 $.

2) Находим коэффициент капитализации для сооружений:

16 % + 100 %/9 = 27,11 %

3) Определяем ЧОД, приносимый сооружениями:

177000*0,2711=47984,7 $.

4) Определяем ЧОД от АЗС (земельного участка и сооружений):

5*300*24*28*0,06 = 60480 $

5) Находим остаток ЧОД, приходящийся на земельный участок:

60480-47984,7=12495,3 $.

6) Определяем стоимость земельного участка:

12495,3/0,16 = 78095,63$

Вывод: таким образом, стоимость земельного участка, предоставленного под строительство АЗС, составляет 78096$.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Темы контрольной работы

Тема 1. Правовое регулирование оценки земель в Российской Федерации.

Тема 2. Сравнительная характеристика трёх классических подходов к оценке земли.

Тема 3. Доходный подход к оценке земельного участка.

Тема 4. Сравнительный подход к оценке земельного участка.

Тема 5. Затратный подход к оценке земельного участка.

Тема 6. Оценка земельного участка методом капитализации дохода.

Тема 7. Оценка земельного участка методом сравнения продаж.

Тема 8. Оценка земельного участка методом распределения.

Тема 9. Оценка земельного участка методом выделения.

Тема 10. Оценка земельного участка методом предполагаемого использования.

Локальный электронный методический материал

Александр Геннадьевич Харин

ОЦЕНКА ЗЕМЛИ

Редактор Э. С. Круглова

Уч.-изд. л. 5,0. Печ. л. 4,5

Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Калининградский государственный технический университет».
236022, Калининград, Советский проспект, 1