

к рабочей программе дисциплины «Оценка стоимости земли»

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего
образования

«Казанский (Приволжский) федеральный университет»

Институт управления, экономики и финансов

Фонд оценочных средств по дисциплине

Оценка стоимости земли

Направление подготовки: 38.03.01 - Экономика

Профиль подготовки: не предусмотрено

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: очное

Язык обучения: русский

Год начала обучения по образовательной программе: 2019

Автор(ы): Сайфеева Е.Б.

**СООТВЕТСТВИЕ КОМПЕТЕНЦИЙ ПЛАНИРУЕМЫМ РЕЗУЛЬТАТАМ ОБУЧЕНИЯ И
КРИТЕРИЯМ ИХ ОЦЕНИВАНИЯ**

| Код и наименование компетенции | Планируемые результаты обучения | Планируемые результаты обучения для данной дисциплины | Критерии оценивания результатов обучения | | | | Оценочные средства |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| | | | Неуд. | Удовл. | Хорошо. | Отлично | |
| ПК 2 - способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов | | Знать: действующую нормативно-правовую базу оценочной деятельности, методы доходного, затратного и сравнительного подходов при оценке стоимости земельных участков. | Не знает действующую нормативно-правовую базу оценочной деятельности. | Слабо знает действующую нормативно-правовую базу оценочной деятельности. | В целом знает основные методы доходного, затратного и сравнительного подходов при оценке стоимости земельных участков | Отлично знает все методы доходного, затратного и сравнительного подходов. | <i>Устный опрос: темы 1-9. Зачет: вопросы 1-25.</i> |
| | | Уметь: использовать законодательные акты, федеральные стандарты оценки (ФСО) при оценке стоимости земли | Не умеет использовать законодательные акты, ФСО при оценке стоимости земли | Умеет использовать законодательные акты, ФСО при оценке стоимости земли | Уметь руководствоваться фундаментальными принципами оценочной деятельности при определении стоимости земли и критически оценить управленческие решения | Умеет на основе анализа факторов стоимости земли давать управленческие решения по повышению ее стоимости | <i>Контрольная работа: тема 3-5.</i> |
| | | Владеть: методикой оценки стоимости земли на основе доходного, затратного, сравнительного подходов | Не владеет подходами и методами оценки стоимости земли, перечисленными в ФСО | Слабо владеет подходами и методами оценки стоимости земли, перечисленными в ФСО | Владеет знаниями и навыками использования современных методик для оценки стоимости земли. | Уверенно владеет современными методиками и расчета стоимости земли и применяет полученные результаты расчетов для целей управления данным объектом недвижимости. | <i>Контрольная работа: тема 3-5.</i> |

| | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <p>ПК 8 - способность использовать для решения аналитических и исследовательских задач современные технические средства и информационные технологии</p> | <p>Знать: современные технические средства и информационные технологии для оценки стоимости земли</p> | <p>Не знает современные технические средства и информационные технологии для оценки стоимости земли</p> | <p>Знает перечень современных технических средств и информационных технологий для проведения процедуры оценки стоимости земли</p> | <p>Знать возможности современных технических средств и информационных технологий для проведения процедуры оценки стоимости земли</p> | <p>Знать перспективные технические средства и информационные технологии для проведения процедуры оценки стоимости земли</p> | <p><i>Устный опрос: темы 1-9.</i></p> |
| | <p>Уметь пользоваться современными техническими средствами и информационными технологиями для оценки стоимости земли</p> | <p>Не умеет пользоваться современными техническими средствами и информационными технологиями для оценки стоимости земли</p> | <p>Уметь на базовом уровне пользоваться современными техническими средствами и информационными технологиями для оценки стоимости земли</p> | <p>Уметь на профессиональном уровне пользоваться современным техническим и средствами и информационными технологиями для оценки стоимости земли</p> | <p>Уметь на продвинутом уровне пользоваться современными техническими средствами и информационными технологиями для оценки стоимости земли</p> | <p><i>Контрольная работа: тема 3-5. Практическое домашнее задание.</i></p> |
| | <p>Владеть навыками применения современных технических средств и информационных технологий для оценки стоимости земли</p> | <p>Не владеет навыками применения современных технических средств для оценки стоимости земли</p> | <p>Владеет базовыми навыками применения современных технических средств для оценки стоимости земли</p> | <p>Владеет профессиональными навыками применения современных технических средств для оценки стоимости земли</p> | <p>Владеет профессиональными навыками применения современных технических средств для оценки стоимости земли</p> | <p><i>Контрольная работа: тема 3-5. Практическое домашнее задание.</i></p> |

ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА И ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПРОВЕРКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

I. Текущий контроль

1. Устный опрос

Количество баллов по БРС за эту форму контроля (из 50): 20 баллов

Каждый студент должен в ходе практических занятий устно ответить 4 раза.

0 баллов за один ответ: студент не может ответить на поставленный вопрос или дает неверный ответ

1-2 балла за ответ : ответ студента не полный и недостаточно правильный, основанный только на материалах лекций

3 балла за ответ: ответы на вопросы правильные, но недостаточно четкие, студент не использует данные из дополнительной литературы

4-5 баллов: студент грамотно использует полученные знания, ответ на вопрос полный, четкий и логичный, в ответе используется материал основной и дополнительной литературы

Тема 1. Экономические и правовые особенности земли как товара

1. Понятие земельного участка и его особенности как товара.
2. Основные цели экономической оценки земли.
3. Виды стоимости земельных участков.
4. Экономические принципы оценки земли.
5. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка.

Тема 2. Правовое регулирование земельного рынка в Российской Федерации

1. Земельный рынок и его особенности.
2. Правовой режим земельного участка.
3. Форма собственности и разрешенное использование земельного участка.
4. Кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельные участки.

Тема 3. Доходный подход к оценке земельного участка

1. Особенности и условия применения доходного подхода при оценке земельных участков.
2. Метод капитализации земельной ренты.
3. Метод остатка.
4. Метод предполагаемого использования.

Тема 4. Сравнительный подход к оценке земельного участка

1. Особенности и условия применения сравнительного подхода при оценке земельных участков.
2. Методология проведения корректировок при оценке рыночной стоимости земельных участков.
3. Метод сравнения продаж.
4. Метод выделения.
5. Метод распределения

Тема 5. Элементы затратного подхода в оценке земельного участка

1. Определение затрат на воспроизводство или замещение улучшений.
2. Понятие и оценка накопленного износа улучшений.
3. Оценка земель населенных пунктов исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры.
4. Оценка стоимости земельных участков по условиям инвестиционных контрактов.

Тема 6. Оценка земель сельскохозяйственного назначения

1. Рентные отношения в сельском хозяйстве.
2. Специфика ценообразования на сельскохозяйственную продукцию.
3. Естественное и экономическое плодородие.

4. Оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты.
5. Особенности применения метода сравнения продаж при оценке земель сельскохозяйственного назначения.

Тема 7. Методика оценки прав аренды земельного участка

1. Особенности оценки прав аренды земельного участка.
2. Методика оценки прав аренды земельного участка.
3. Методы оценки.

Тема 8. Оценка земельных участков для специальных целей

1. Оценка земельных участков для целей залога.
2. Оценка земельных участков при изъятии для государственных и муниципальных нужд.
3. Оценка для целей страхования.

Тема 9. Кадастровая оценка земель

1. Массовая оценка земельной собственности.
2. Этапы массовой оценки.
3. Кадастровая оценка земель населенных пунктов.
4. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения.

2. Письменное домашнее задание

Количество баллов по БРС за эту форму контроля (из 50): 15 баллов

Каждый студент должен выполнить письменное домашнее задание, которое оценивается в 15 баллов, из которых 5 баллов – за правильность выполнения работы (актуальность представленной информации, соответствие актуальным нормативно-правовым документам), 5 баллов – за полноту представленных данных, 5 баллов - за оформление работы с применением современных технологий представления информации.

Составить таблицы, рисунки, графики, которые отражали бы:

1. Особенности земельного рынка.
2. Правовой режим земельного участка.
3. Форма собственности и разрешенное использование земельного участка.
4. Кадастровый учет и государственная регистрация прав на земельные участки.

3. Контрольная работа

Количество баллов по БРС за эту форму контроля (из 50): 15 баллов

Каждый студент в ходе контрольной работы должен решить один вариант заданий, который включает 10 тестовых вопросов и 2 практические задачи. Каждый правильный ответ на тестовый вопрос оценивается 0,5 балла (всего 5 баллов за 10 верных тестовых ответов), задачи оцениваются в 5 баллов каждая, из которых верный краткий ответ – 1 балл; верное решение и обоснование – 4 балла (всего 10 баллов за 2 верно решенные задачи).

Примеры вариантов заданий для контрольной работы. Полный банк тестов и задач для контрольной работы хранится на кафедре.

Темы 3, 4, 5

1. Какой из методов оценки земельного участка применяется только для застроенных земельных участков

- 1) метод остатка
 - 2) метод распределения
 - 3) метод сравнения продаж
2. В каком из методов оценки не требуется корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки
- 1) метод выделения
 - 2) метод капитализации земельной ренты
 - 3) метод сравнения продаж
 - 4) метод распределения
3. Условием применения метода капитализации земельной ренты является
- 1) возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка
 - 2) наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок
 - 3) наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости
4. Какой метод оценки земельного участка требует расчета чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости
- 1) метод сравнения продаж
 - 2) метод распределения
 - 3) метод остатка
 - 4) метод выделения
5. В Земельном кодексе РФ дается следующее понятие земельного участка:
- 1) территория РФ, границы которой определены в соответствии с федеральными законами
 - 2) основа гордости и славы
 - 3) часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами
 - 4) часть земной поверхности, имеющая замкнутые границы, фиксированное местоположение, площадь, правовой статус и стоимость
6. Как условие и основа всей технологии сельскохозяйственного производства земля
- 1) средство труда
 - 2) предмет труда
 - 3) предмет и средство труда
 - 4) предмет личного потребления
7. Правовой титул земельного участка
- 1) определенный перечень обязанностей
 - 2) определенный перечень прав
 - 3) определенный перечень прав и обязанностей
 - 4) переход прав и обязанностей одного лица к другому в силу закона, договора или др. юридических оснований
8. Основания возникновения права частной собственности на землю (укажите неверный ответ)
- 1) решение государственного инспектора по использованию и охране земель
 - 2) судебные решения, вступившие в законную силу
 - 3) договор или иная сделка
 - 4) акт государственного органа или муниципального образования
 - 5) свидетельство о праве на наследство
9. Юридическим лицам и гражданам земельные участки могут быть представлены в
- 1) собственность, аренду
 - 2) собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование
 - 3) собственность, аренду, пожизненное наследуемое владение

4) собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение

10. Какое из утверждений является ошибочным, если земельный участок находится в аренде

1) временное пользование земельным участком

2) размер арендной платы определяется договором аренды

3) договор аренды земельного участка подлежит государственной регистрации независимо от срока, на который он заключен

4) договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее чем один год, не подлежит государственной регистрации

Задача 1. Определить стоимость земельного участка методом сравнения продаж. Оценивается свободный земельный участок по состоянию на 01.01.2009 года, расположенный в районе жилой застройки города. Общая площадь участка 0,2 га. Целевое назначение - строительство магазина.

Для сравнения выбрано 4 участка, проданных на местном рынке, с таким же целевым назначением. Характеристики сравниваемых участков приведены в таблице.

| Участок | 1 | 2 | 3 | 4 |
|---------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Цена продажи, тыс. руб. | 1005 | 1047 | 1135 | 816 |
| Размер участка, га | 0,20 | 0,25 | 0,30 | 0,18 |
| Время продажи | 01/11/2018 | 01/08/2018 | 01/05/2018 | 01/07/2018 |
| Условия финансирования | Безналичный расчет, собственные средства | Безналичный расчет, собственные средства | Безналичный расчет, собственные средства | Безналичный расчет, оплата с рассрочкой |
| Условия продажи | Не выявлено | Не типичный срок продажи (2 месяца) | Не выявлено | Не выявлено |
| Местоположение | Район жилой застройки | Административно-деловой центр | Промышленный район | Район жилой застройки |
| Физические характеристики | Не выявлено крупных различий | Не выявлено крупных различий | Рельеф поверхности неровный | Не выявлено крупных различий |

По остальным элементам сравнения участки не имеют существенных различий. Четвертый аналог приобретен с условием, что половина суммы (50%) вносится в момент свершения сделки, а следующая половина (50%) не позднее 6 месяцев с момента свершения сделки при ставке дохода 2% в месяц. Ограниченный срок экспозиции участка на рынке снижает цену на 10%. Рост цен на рынке земельных участков зафиксирован за первую половину 2008 г. 2% в месяц, за третий квартал 1% в месяц, за четвертый квартал рост цен не выявлен. Участки, расположенные в административно-деловом центре, дороже на 5%, а участки, расположенные в промышленном районе на 10% дешевле по сравнению с участками в жилой зоне. Неровный рельеф поверхности земельного участка ведет к удешевлению участка на 2%. Требуется: рассчитать стоимость земельного участка методом сравнения продаж.

Задача 2 Определить стоимость земельного участка методом выделения. На аукционе были проданы 10 загородных участков площадью по 300м² каждый с дачными домиками по средней стоимости 600 тыс. руб. Объект оценки имеет примерно такую же площадь с дачным домом 1988 года постройки, площадью помещений 25 м². Экономический срок жизни дачного домика ~ 50 лет. Требуется: рассчитать стоимость земельного участка методом выделения.

Задача 3 Определить стоимость земельного участка методом распределения. Цена продажи единого объекта недвижимости, представляющего типично застроенный земельный участок, составляет 3500 тыс. руб. Необходимо определить стоимость земельного участка, входящего в состав единого объекта недвижимости. Существует информация об аналогичных продажах единых объектов недвижимости, расположенных в этом же районе, которая представлена в таблице.

| Наименование сопоставимого объекта | Объект 1 | Объект 2 | Объект 3 | Объект 4 | Объект 5 | Объект 6 |
|------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Цена продажи единого объекта недвижимости, тыс. руб. | 3000 645 | 2900 655 | 3150 693 | 3800 840 | 4000 892 | 3600 825 |
| Стоимость земельного участка тыс. руб. | | | | | | |

Требуется: рассчитать стоимость земельного участка методом распределения.

Задача 4. Определить стоимость земельного участка методом остатка. Исходные данные:

1. Торговый комплекс, состоит из земельного участка площадью 0,5 га и здания общей площадью помещений 750 м² с прилегающей к нему огороженной торговой площадкой.
2. Стоимость здания с торговой площадкой рассчитана на основе затратного подхода (Сзд) и составляет на дату оценки 2400 тыс.руб.
3. Чистый доход торгового комплекса (Д0) в год оценки определен в сумме 961 тыс.руб.
4. Оставшийся срок экономической жизни здания с торговой площадкой составляет 30 лет.
5. Ставка дохода на инвестиции (СД) равна 18% годовых. Требуется: рассчитать коэффициент капитализации по методу Ринга и стоимость земельного участка.

Задача 5. Определить стоимость земельного участка методом остатка. Информация и данные те же, что и в задании 4, однако согласно градостроительному плану через 10 лет торговый комплекс должен будет прекратить свою деятельность, так как в данном месте предполагается размещение других объектов инфраструктуры города. Требуется: рассчитать коэффициент капитализации по методу Инвуда и стоимость земельного участка.

Задача 6. Определить стоимость земельного участка методом предполагаемого использования.

Требуется оценить массив земли общей площадью 500 соток, который застройщик планирует разделить на 50 участков, площадью 10 соток каждый. Предполагаемая цена продажи одного участка 1000 тыс. руб. При этом будут иметь место следующие издержки (таблица):

| Наименование издержек | Сумма, тыс. руб | Период расходов |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 1 Планировка, расчистка, инженерные сети, проектирование | 5000 | Первый год |
| 2 Управление, охрана, контроль | 600 | Ежегодно |
| 3 Накладные расходы и прибыль подрядчика | 1000 | Первый год |
| 4 Маркетинг | 500 | Ежегодно |
| 5 Текущие расходы (налоги, страхование) | 800 | Ежегодно |

Схема продажи участков: в течение 1 года - 15 участков, в течение 2 года - 30 участков, в течение 3 года - 5 участков. Ставка дисконтирования для данного типа инвестиций определена в годовой

ставке 12%. Требуется: рассчитать стоимость земельного участка методом предполагаемого использования.

II. Промежуточная аттестация

Количество баллов по БРС за эту форму контроля: 50 баллов.

Зачетный билет содержит два теоретических вопроса.

Теоретический вопрос:

0-6 баллов: студент не может ответить на поставленный вопрос преподавателя или дает неверный ответ

7- 14 баллов: ответ студента не полный и недостаточно правильный, основанный только на материалах лекций

15-19 баллов: ответы на вопросы преподавателя правильные, но недостаточно четкие, студент не использует данные из дополнительной литературы

20-25 баллов: студент грамотно использует полученные знания, ответы на вопросы преподавателя полные, четкие и логичные, в ответе используется материал основной и дополнительной литературы

Вопросы к зачету:

1. Понятие земельного участка и его особенности как товара
2. Сущность и характеристика рынка земли
3. Правовой статус земельного участка
4. Виды стоимости земельных участков
5. Основные цели экономической оценки земли.
6. Экономические принципы оценки земли.
7. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка.
8. Форма собственности и разрешенное использование земельного участка
9. Методы определения износа улучшений
10. Экономическое содержание доходного подхода
11. Метод капитализации земельной ренты
12. Метод остатка
13. Метод предполагаемого использования
14. Метод сравнения продаж
15. Экономическое содержание и основные этапы метода выделения
16. Метод распределения
17. Оценка земель населенных пунктов исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры
18. Оценка стоимости земельных участков по условиям инвестиционных контрактов
19. Оценка земель сельскохозяйственного назначения
20. Оценка земельных участков для целей залога
21. Оценка земельных участков при изъятии для государственных и муниципальных нужд
22. Оценка для целей страхования
23. Методики массовой оценки земель
24. Кадастровая оценка земель населенных пунктов
25. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения