

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**  
**ИНСТИТУТ ИННОВАЦИОННЫХ ПРОФЕССИЙ**

**«Утверждаю»  
Директор И И П**

\_\_\_\_\_ проф.Орозалиев М.Д.  
«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019г.

**Учебно-методический комплекс**  
обсужден на заседании кафедры «ЭиК»  
протокол №\_\_ от \_\_\_\_\_ 2019г.  
заведующий кафедрой «ЭиК»  
Тологонова А.М.

\_\_\_\_\_

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС ДИСЦИПЛИНЫ**  
**«Оценка земли»**

Наименование дисциплины в соответствии с ГОС ВПО и учебным планом	Оценка земли (ОЗ)
шифр	620200
наименование направления	Землеустройство и кадастры
наименование профиля	Оценка и мониторинг земель
академическая степень	бакалавр
форма обучения	очная/заочная
кафедра:	«Экономика и кадастр» («ЭиК»)
составитель (составители): должность, фамилия, инициалы	преп. Дубинина К.И.

**Бишкек 2019**

**Лист согласования УМКД по дисциплине  
«Оценка земли»  
(наименование учебной дисциплины)**

<b>Кафедра разработчик</b>	<b>«Экономика и кадастр»</b>
<b>Разработчик(и) УМКД</b>	<b>Дубинина К.И. преп. каф. «ЭиК»</b>
<b>УМКД одобрен на заседании кафедры «ЭиК» «__»_____ 2019 г. протокол №__</b>	<b>Заведующий кафедрой «ЭиК» к.э.н.,доц. Тологонова А.М. _____</b>
<b>УМКД соответствует ГОС ВПО по направлению - «Землеустройство и кадастры»</b>	<b>Председатель методической комиссии _____ к.э.н.,доц. Тойчубек уулу А.</b>
<b>УМКД внесен в реестр « »_____ 2019г. № _____</b>	<b>Специалист ОКИА (подпись,ФИО)</b>

## Содержание УМКД

№	Элементы УМКД	Составитель
1	Рабочая программа дисциплины	преп. Дубинина К.И.
2	Силлабус	преп. Дубинина К.И.
3	Описание дисциплины с результатами обучения	преп. Дубинина К.И.
4	Фонд оценочных средств дисциплины	преп. Дубинина К.И.
5	Методические рекомендации (материалы) для преподавателей.	преп. Дубинина К.И.
6	Методические указания для студентов.	преп. Дубинина К.И.
7	График и методические указания по СРС и СРСП	преп. Дубинина К.И.
8	Конспекты лекций.	преп. Дубинина К.И.
9	Внешняя экспертиза оценки УМК	Исполнительный директор ОсОО ЦОиЭС «Al-Star» Абибулла уулу С.

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**  
**ИНСТИТУТ ИННОВАЦИОННЫХ ПРОФЕССИЙ**

**Кафедра: «Экономика и кадастр»**

<p align="center"><b>Рабочая программа</b> обсуждена на заседании кафедры «ЭиК» протокол №__ от _____ 2019г. Зав. каф. «ЭиК» Тологонова А.М. _____</p>	<p align="center"><b>«Утверждаю»</b> <b>Директор И И П</b>  _____ <b>проф.Орозалиев М.Д.</b> <b>«__» _____ 2019г.</b></p>
--	---

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

наименование дисциплины в соответствии с ГОС ВПО и учебным планом	Оценка земли (ОЗ)
шифр наименование направления	620200 Землеустройство и кадастры Оценка и мониторинг земель
академическая степень	бакалавр
форма обучения	очная/заочная
кафедра:	«ЭиК»
составитель (составители): должность, фамилия, инициалы	преп. Дубинина К.И.
Семестр	7,8
Общая трудоемкость дисциплины: кредитов - 8	240
Лекции, часов	60
Практические занятия	60
Курсовая работа, часов	+
Контрольная работа, часов	-
Самостоятельная работа, часов	120
Форма контроля	экзамен

## А Н Н О Т А Ц И Я

Изучение дисциплины «Оценка земли» - это формирование личного, теоретического и практического опыта в сфере оценки земельной собственности, а также развитие способности слушателей принимать правильные решения в профессиональной деятельности оценщика недвижимости.

### Основные задачи дисциплины:

- сформулировать понятийный аппарат, необходимый при оценке земли;
- раскрыть специфику оценки земельных участков;
- раскрыть сущность оценки земли и процессов, сопровождающих оценку;
- научить систематизировать и анализировать информацию о рынке недвижимости;
- раскрыть основной смысл, показать сущность, характеристики подходов и методов к оценке земли;
  - раскрыть сущность анализа вариантов наиболее эффективного использования объекта недвижимости.

## 1. ЦЕЛИ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИЗУЧЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

### 1.1 Цели:

**ЦО1.** овладение студентами самостоятельного исследования оцениваемого земельного участка

**ЦО2.** профессиональное использование подходов к оценке земли;

**ЦО3.** овладение студентами основ самостоятельного выполнения оценки земельных участков

### 1.2. Результаты обучения дисциплины:

**РОД 1.** исследовать рынок и оцениваемый земельный участок

**РОД 2.** применять подходы к оценке земли

**РОД 3.** способность определять стоимость земли

## 2. Перечень компетенций, которые должны быть сформированы у студента по итогам обучения:

код компетенции	формулировка компетенций
ОК-4	будет способен понимать и применять традиционные научные исследования и находить подходы к их реализации, участвовать в работе над проектами, используя базовые методы исследовательской деятельности
ПК-13	будет способен использовать знание о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости

## 3. Методы оценивания

Результаты обучения дисциплины	Методы оценивания
<b>РОД1</b>	устный опрос, СРС, модуль, экзамен.
<b>РОД2</b>	мониторинг и оценка расчетно-графической работы.
<b>РОД3</b>	обсуждение и оценка презентации расчетно-графической работы.

## 4. Место дисциплины в структуре ООП

**Пререквизиты:** «Экономика недвижимости», «История земельно-имущественных отношений», «Теория управления», «Регулирование земельных отношений», «Оценка недвижимости»

**Кореквизиты:** «Оценка бизнеса», «Менеджмент недвижимости», «Мониторинг земель»

**Постреквизиты:** ВКР

## 5. Используемые методы обучения:

Преподавание теоретического материала дисциплины осуществляется в форме лекций. На лекциях излагаются лишь основные, имеющие принципиальное значение и наиболее трудные для понимания и усвоения теоретические и практические вопросы.

Студенты активно привлекаются к самостоятельному изучению учебного материала по рекомендованной тематике, к выполнению расчетно-графических работ и их презентации.

При выполнении индивидуальных расчетно-графических работ, обращается особое внимание на выработку у студентов умения пользоваться компьютерными технологиями, электронными ресурсами, грамотно выполнять и презентовать работы в срок и с высоким качеством.

### 6. Тематический план занятий по дисциплине «ОЗ»

№ сем.	№ темы	Наименование темы	Распределение часов			примечание
			лк.	пр.	срс	
7.	1	Земельно-имущественные отношения в Кыргызской Республике	8	8	16	
	2	Условия и факторы, формирующие стоимость земельного участка.	8	8	16	
	3	Стоимость земли и основные принципы оценки.	10	10	20	
	4	Земельный налог	4	4	8	
		<b>Итого по 7 семестру:</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>60</b>	
	4	Земельный налог	4	4	8	
8.	5	Рыночные методы оценки земли	10	10	20	
	6	Нормативные методы оценки стоимости земли	8	8	16	
	7	Организация земельно-оценочной деятельности.	8	8	16	
		<b>Итого по 8 семестру:</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>60</b>	
<b>Всего по дисциплине:</b>			<b>60</b>	<b>60</b>	<b>120</b>	

### 7. Тематический план лекций:

№ темы	№ недели	наименование тем	часы
<b>7 семестр</b>			
1	1-4	Тема 1. Земельно-имущественные отношения в Кыргызской Республике.	8
2	5-8	Тема 2. Условия и факторы, формирующие стоимость земельного участка.	8
3	9-13	Тема 3. Стоимость земли и основные принципы оценки.	10
4	14-15	Тема 4. Земельный налог.	4
<b>8 семестр</b>			
4	16-17	Тема 4. Земельный налог.	4
5	18-22	Тема 5. Рыночные методы оценки земли.	10
6	23-26	Тема 6. Нормативные методы оценки стоимости земли.	8
7	27-30	Тема 7. Организация земельно-оценочной деятельности.	8
<b>Всего</b>			<b>60</b>

### 8. Тематический план практических занятий

№ темы	№ недели	наименование тем	часы
<b>7 семестр</b>			
1	1-4	<b>Практическое занятие № 1. Земельно-имущественные отношения в Кыргызской Республике. Отнесение земель различных категорий к существующей структуре баланса Земельного фонда Кыргызской Республики.</b>	8
2	5-8	<b>Практическое занятие № 2. Условия и факторы, формирующие</b>	8

		стоимость земельного участка. Выявление условий и факторов, формирующих стоимость земельного участка для различных категорий земель.	
3	9-13	<b>Практическое занятие № 3. Стоимость земли и основные принципы оценки.</b> Принципы оценки. Расчет наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.	10
4	14-15	<b>Практическое занятие № 4. Земельный налог.</b> Расчет земельного налога за пользование землями населенных пунктов и земель несельскохозяйственного назначения для различных типов.  Расчет ставок единого сельскохозяйственного налога за пользование сельскохозяйственными угодьями.	4
<b>8 семестр</b>			
4	16-17	<b>Практическое занятие № 4. Земельный налог.</b> Расчет земельного налога за пользование землями населенных пунктов и земель несельскохозяйственного назначения для различных типов.  Расчет ставок единого сельскохозяйственного налога за пользование сельскохозяйственными угодьями.	4
5	18-22	<b>Практическое занятие № 5 Рыночные методы оценки земли.</b> Расчет стоимости земельного участка методами: сопоставления продаж; экономическим метод, методом соотнесения; методом капитализации земельной ренты, инвестиционным методом; метод остатка для земли, методом распределения дохода; методом развития.	10
6	23-26	<b>Практическое занятие № 6. Нормативные методы оценки стоимости земли.</b> Расчет стоимости оценки (нормативной цены) земель сельскохозяйственного назначения.	8
7	27-30	<b>Практическое занятие № 7. Организация земельно-оценочной деятельности.</b> Состав работ по оценке. Рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков.	8
<b>Всего</b>			<b>60</b>

#### График СРС по дисциплине «Оценка земли»

Недели	Тема для изучения	Форма проведения	Количество часов
1-4 неделя	Земельно-имущественные отношения в Кыргызской Республике	Конспект, собеседование	16
5-8 неделя	Условия и факторы, формирующие стоимость земельного участка.	Конспект, собеседование	16
9-12 неделя	Стоимость земли и основные принципы оценки.	Конспект, расчетно-графическая работа	20

<b>13-15</b> неделя	Земельный налог	Конспект, собеседование	16
<b>16-21</b> неделя	Рыночные методы оценки земли	Конспект, расчетно- графическая работа	20
<b>22-28</b> неделя	Нормативные методы оценки стоимости земли	Конспект, собеседование, кейс-задача	16
<b>29-30</b> неделя	Организация земельно-оценочной деятельности	Конспект, собеседование, Тест	16
<b>Итого</b>			<b>120</b>

### График СРСП по дисциплине “Оценка земли”

Недели	Тема для изучения	Форма проведения	Количество часов
<b>12</b> неделя	Анализ НЭИ	Консультации по расчету НЭИ оцениваемого объекта	2
<b>16</b> неделя	Метод сопоставления продаж, Метод соотнесения	Консультации по расчету оцениваемого земельного участка	6
<b>18</b> неделя	Экономический метод, Метод капитализации земельной ренты	Консультации по расчету оцениваемого земельного участка	6
<b>19</b> неделя	Метод остатка для земли, Инвестиционный метод	Консультации по расчету оцениваемого земельного участка	6
<b>21</b> неделя	Метод распределения дохода, Метод развития	Консультации по расчету оцениваемого земельного участка	4
<b>Итого</b>			<b>24</b>

### 10. Перечень учебно-методических ресурсов и средств обучения

- электронные лекции, УМК;
- учебные пособия, справочники, и др.

### 11. КАРТА ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ДИСЦИПЛИНЫ УЧЕБНОЙ ЛИТЕРАТУРОЙ:

#### Основная литература:

№	Название литературы	Автор	Место изд-во, год издания	Наличие в электрон. библиотеке
1.	Оценка земельных участков	Драпиковский А., Иванова И.И.	Б., «Ега-Басма»,	имеется
2.	Оценка вакантных земельных участков	Драпиковский А., Иванова И.И.	Б., «Ега-Басма», 2006	имеется

#### Дополнительная литература:

№	Название литературы	Автор	Место изд-во, год издания
1	Оценка недвижимости	Драпиковский А.И., Иванова И.Б.	Б., Изд-во «Ега-Басма», 2007.

2	Определение рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения. <a href="http://dom-khv.ucoz.ru/index/uchebniki/0-12">http://dom-khv.ucoz.ru/index/uchebniki/0-12</a>	Драпиковский А.И., Иванова И.Б.	Б., «Ега-Басма», 2006.
3	Оценка земельных участков: учебное пособие <a href="http://dom-khv.ucoz.ru/index/uchebniki/0-12">http://dom-khv.ucoz.ru/index/uchebniki/0-12</a>	Петров В.И. под ред. доктора экономических наук профессора М.А. Федотовой.	М.: КНОРУС, 2007. –

### Информационно-методическое обеспечение (электронные учебники, интернет-ресурсы)

№ п/п	Перечень
1	<a href="http://dom-khv.ucoz.ru/">http://dom-khv.ucoz.ru/</a> Репетитор оценщика
2	Журнал «Вопросы оценки»

### 12. Модульно-рейтинговая карта:

Вид контроля	Вид учебных поручений	Формы отчётности и контроля	Рейтинг-баллы	
			min	max
Текущий рейтинг-контроль	<b>Лекционные занятия</b>	активность	6	10
	Практические занятия	1.устный ответ, активность на занятиях- 2. выполнение домашнего задания	12	20
Рубежный контроль	контрольная работа 0-4; тестирование 0-4		5	8
Самостоятельная работа студента		1. реферат, доклад 2.исследование	7	12
Текущий рейтинг-контроль	<b>Лекционные занятия</b>	активность	6	10
	Практические занятия	1.устный ответ, активность на занятиях- 2. выполнение домашнего задания	12	20
Рубежный контроль	контрольная работа 0-4; тестирование 0-4		5	8
Самостоятельная работа студента		1. реферат, доклад 2.исследование	7	12
<b>Итого</b>			<b>60</b>	<b>100</b>
<b>Премияльные баллы</b> (участие в конкурсах – 3-5; выступление на конференциях – 3-5;)			3	14
<b>Штрафы</b> (нарушение сроков сдачи работ - минус 0,5-5; отказ от ответа на практическом занятии – минус 0,5-2; не выполнение домашнего задания – минус 0,5-2)			-0,5	-21
<b>Рейтинговая оценка по дисциплине</b>			<b>60</b>	<b>100</b>
Шкала перевода дисциплинарного рейтинга в академические оценки				
Дисциплинарный рейтинг		Академическая оценка		
60 – 72		3 (удовлетворительно)		
73 – 86		4 (хорошо)		
87 – 100		5 (отлично)		

### 13. Политика оценки знаний:

Оценка успеваемости выставляется по контрольно-модульной (рейтинговой) системе. Если студент не набирает нужное количество баллов, то итоговый контроль проводится во время сессии на экзамене.

#### Политика выставления итоговой оценки:

необходимо соблюдение общих принципов: объективность, прозрачность, гибкость, высокая дифференциация. Студенты, получившие неудовлетворительную оценку, могут сдать экзамен повторно в период дополнительной сессии. Если же студент повторно получает неудовлетворительную оценку, то дальнейший прием экзамена по данному курсу осуществляется комиссионно.

Студенты, которые не смогли сдать экзамен в общеустановленный срок по болезни, другим уважительным причинам, документально подтвержденным соответствующим учреждением, устанавливается индивидуальный срок сдачи экзамена.

Правила оспаривания итоговой оценки. Условия и процесс оспаривания итоговой оценки осуществляются согласно положениям КГУСТА и Закона о высшем образовании КР.

#### Политика курса:

- Не пропускать занятия. Активно участвовать в учебном процессе.
- Быть терпимым, открытым, откровенным и доброжелательным к сокурсникам и преподавателям.

- Содействовать коллективной работе и вовлечению в дискуссию более застенчивых студентов.
- Быть пунктуальным и обязательным.
- Политика академического поведения и этики - неукоснительное соблюдение Устава и правил внутреннего распорядка университета и соблюдение порядка и чистоты в учебных корпусах.

## **14. Особенности изучения дисциплины при других формах обучения**

### **14.1. Особенности изучения дисциплины при заочной (с применением ДОТ) форме обучения**

Цели и задачи дисциплины, требования к уровню освоения содержания дисциплины, содержания разделов дисциплины, учебно-методическое обеспечение дисциплины такие же, как и при очной форме обучения.

Общая трудоемкость дисциплины составляет 6/8 зачетных единиц, 180/240 часов.

Дисциплина изучается в 7/9 семестрах на 4/5 курсе обучения.

Распределение учебной нагрузки студента дистанционной формы обучения следующее:

<b>Вид учебной работы</b>	<b>Трудоемкость по видам работ, в часах</b>
Всего часов	180/240
Контактные часы (50% от всего часов)	90/120
Из них аудиторные занятия (10% от контактных часов):	
-лекции	4,5/6
-практические занятия	4,5/6
Всего:	9/12
Интерактивные часы (90% от контактных часов)	81/108
Самостоятельная работа студентов	90/120
Форма отчетности	экзамен

**15. Данные о преподавателях:**

Программа дисциплины	«ОЗ»	
Кафедра	название кафедры, телефон	«ЭиК», т: 881994
Составитель	ФИО, занимаемая должность	преп. Дубинина К.И.
	тел., e-mail	<a href="mailto:kseniyadubinina@mail.ru">kseniyadubinina@mail.ru</a>
	Время пребывания на кафедре	Понедельник-Четверг 8:00-16:00

«УТВЕРЖДАЮ»  
Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_  
(Наименование кафедры)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(Подпись) (Ф.И.О)

\_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

**13. Лист регистрации изменений в УМКД**

№	Замененный элемент УМКД	Основания для внесения изменений	Реквизиты протокола методического совещания кафедры по внесению изменений	Подпись разработчика	Расшифровка подписи разработчика

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**  
**ИНСТИТУТ ИННОВАЦИОННЫХ ПРОФЕССИЙ**

**Кафедра «Экономика и кадастр»**

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС**

<b>дисциплина</b>	<b>Оценка земли</b>
<b>направление подготовки</b>	<b>«Землеустройство и кадастры»</b>
<b>профиль</b>	<b>«Оценка и мониторинг земель»</b>

**14. Конспект лекций**

## **Тема 1 Земельно-имущественные отношения в Кыргызской Республике**

### **ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Аренда – происходит от латинского и польского слов и трактуется как “отдавать в наем”.

Ипотека – заимствовано из греческого языка и обозначает такие понятия, как –залог или заклад. В гражданском кодексе ипотека определяется как залог недвижимого имущества для обеспечения исполнения обязательств, вытекающих из условий кредитных договоров или договоров о купле-продаже, аренде, подряде и т.д.

Сервитут – происходит от латинского слова и обозначает обязанность, обязательство, повинность. Земельный кодекс определяет сервитут как право лица на ограниченное целевое пользование земельным участком, находящимся в собственности или пользовании у другого лица.

Цена земли – сумма, обычно отражающая уровень себестоимости и прибыли и, как правило, не равная оценочной стоимости

Бонитет и Бонитировка, – латинские слова. Бонитет- доброкачественность. Под бонитетом земельного участка понимается показатель продуктивности конкретного земельного участка, зависящего от почвенно-климатических условий. Бонитировка почвы – это сравнительная оценка почв по их важнейшим агрономическим показателям. Для землепользователей важно помнить, что показатель бонитета конкретного земельного участка имеет решающее значение при определении нормативной цены орошаемых земель.

Кадастр – французское слово и означает – лист, реестр или свод данных. Относительного земельного кадастра понимается систематизированный сбор сведений и документов о природных, хозяйственных характеристиках и правовом режиме земель, их категориях.

Рента – регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности.

Земельная доля - это предоставленная в собственность гражданину Кыргызской Республики доля земельного участка сельскохозяйственного назначения, право собственности, на которую удостоверяется Свидетельством.

Земельный участок – это площадь земли в замкнутых границах, выделенная в натуре, право собственности, на которую удостоверяются Государственным актом или Свидетельством.

### **НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ЗЕМЕЛЬНО-ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Определение стоимости земли или ее полезности является базисной основой формирования и развития рыночных отношений. Вовлечение в рыночный оборот такого важного компонента как земля, являющейся национальным богатством, позволит создать целый ряд преимуществ и выгод. Однако, понимания этого фактора недостаточно. Необходимо знать реальную ценность земли. При этом она, должна рационально определяться, быть мерной величиной, которую можно сравнивать со стоимостью других товаров, и, как следствие, - максимально приближаться к цене, которую, скорее всего, могут уплатить за конкретный земельный участок на локальном рынке.

Правовые вопросы, связанные с проведением оценки земельной собственности можно условно разделить на две категории предметную(вопросы связанные с предметом оценки - землей) и функциональную(вопросы, связанные непосредственно с выполнением функции -оценки земли).

Предметная категория - к этой категории относятся вопросы, связанные с предметом оценки - землей.

Ст.4 Конституции, ст.4 Земельного кодекса - устанавливает, что земля может находиться в государственной, коммунальной и частной собственности. Конституция гарантирует защиту этих прав собственности и прочих прав на землю, предоставленных законом.

Ст.6 Земельного кодекса - право на земельный участок является особым объектом гражданских прав и может быть предметом купли продажи, дарения, мены, ипотеки и других сделок, а также переходить в порядке универсального правопреемства с ограничениями, установленными Земельным кодексом. Право на земельный участок может быть приобретаемым возмездно и безвозмездно.

Ст. 7 Земельного кодекса - пользование земельным участком может быть бессрочным (без указания срока) или срочным (до 50 лет, с/х земли из фонда перераспределения -не менее 5 лет).

Ст.35 пункт 2 - Собственник или землепользователь вправе передавать принадлежащее ему право на земельный участок полностью или в части другому физическому или юридическому лицу без какого-либо разрешения государственных органов с ограничениями, установленными Земельным кодексом. Размер платы за передачу прав устанавливается соглашением сторон.

Функциональная категория - к этой категории относятся вопросы, связанные непосредственно с выполнением функции - оценки земли.

## **Тема 2. Условия и факторы, формирующие стоимость земельного участка**

### **УСЛОВИЯ И ФАКТОРЫ, ФОРМИРУЮЩИЕ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Стоимость того или иного земельного участка формируется под действием многих факторов. Она всегда конкретна и будет существенно отличаться как во времени, так и в пространстве. Это означает, что даже в пределах одного квартала удельная стоимость земли будет различна. Иногда, различие в стоимости, могут достигать нескольких десятков процентов или даже одного или двух порядков.

Существенную роль в процессе формирования стоимости земли играют следующие факторы:

- экономические;
- социальные;
- юридические, административные и политические;
- физические факторы, окружающая среда и характеристики местоположения.

Фактически единственным показателем, который в полной мере отражает стоимость земельной собственности, является ее доходность.

#### **ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ**

Согласно классической теории экономики земли, первоначально разработанной для сельскохозяйственных земель, а затем перенесенную и на другие категории земель, весь доход, приписываемый земле, должен рассматриваться как остаточный.

Необходимо четко уяснить, что сама по себе земля ничего не стоит. Она обретает ценность лишь при условии ее использования, а ее стоимость определяется той добавочной стоимостью ( рента), которая, получается, от ее использования.

Наглядным примером этому является следующее. Как известно в процессе производства всегда участвуют 4 фактора - труд, капитал, предпринимательство и земля. Часть дохода полученная от использования земельного участка идет на оплату первых трех факторов производства - труд, капитал и предпринимательство, а оставшийся доход принадлежит земле. Этот остаток называется экономической земельной рентой.

Таким образом, право получения этого добавочного дохода и будет определять стоимость земельного участка.

#### **СОЦИАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ**

Они помогают объяснить характер землепользования, спрос на землю и ее цену. Социологи утверждают, что у людей есть базовые потребности в приобретении земли и в общении с окружающими. Эти потребности проявляются, с одной стороны, в стремлении людей «группироваться» вокруг городских центров, а с другой стороны, в разных вариантах землепользования. При выборе варианта землепользования не последнюю роль играют соображения престижа, когда люди стремятся завладеть конкретным участком земли по причинам социального и экономического характера. Эти мотивы приводят к так называемым «вторжениям» или «последовательным сменам» варианта землепользования.

## ЮРИДИЧЕСКИЕ, АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И ПОЛИТИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ

Развитые (богатые) страны отличаются от развивающихся (бедных) тем, что в развитых странах права на землю и недвижимость представлены в «бумажной» (юридической) сфере и передача прав в этой сфере позволяет превращать права на землю и недвижимость в капитал и, тем самым, вкладывая его в развитие.

«Мистика капитала» Фернандо де Сото

## ФИЗИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ, ОКРУЖАЮЩАЯ СРЕДА И ХАРАКТЕРИСТИКИ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Эти факторы являются определяющими для стоимости земельных участков в пределах города или какой-либо территории. При анализе таких факторов важно четко разграничивать, с одной стороны, характеристики собственно участка, к числу которых можно отнести, топографию и другие физические параметры, а с другой стороны, показатели местоположения, которые описывают участок с точки зрения его расположения относительно делового центра, школ, магазинов, автомобильных дорог или свалки мусора.

Понятно, что собственник земли, пытаясь максимально увеличить свой доход, будет использовать землю наилучшим образом, выбирая плотную застройку и повышая уровень благоустройства участка, обеспечивая наивысшую стоимость земли

При этом стоимость земли будет максимально высокой лишь при условии, что размер и конфигурация земельного участка отвечают его целевому назначению (принцип сбалансированности). Какое-либо отклонение от нормальных условий хозяйствования на земельном участке влечет за собой потерю его стоимости.

### Тема 3 Стоимость земли и основные принципы оценки

#### Стоимость земли и основные принципы оценки

Принципы оценки можно сгруппировать по следующим 4 категориям:

1. Принципы, основанные на представлениях пользователя.
2. Принципы, связанные с землей, размещенными на ней зданиями и сооружениями.
3. Принципы, связанные с рыночной средой.
4. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Все эти принципы взаимосвязаны (см. рис). При анализе объекта оценки одновременно могут задействованы сразу несколько принципов. Однако следует отметить, что они применимы далеко не к каждой проблеме, возникающей в процессе оценки. Люди часто поступают, не руководствуясь разумными доводами. Одному принципу может быть придано наибольшее значение за счет другого, что будет определяться конкретной ситуацией или заинтересованным лицом. Функционирование рынков недвижимости может быть несовершенным, реализации принципа может помешать вмешательство государственных органов. По этим причинам упомянутые принципы лишь отражают тенденцию экономического поведения людей, а не гарантируют такое поведение.



■ ожидание.

## **НАИЛУЧШЕЕ И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования - это использование, выбранное среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, которое является физически возможным, достаточно обоснованным и финансово осуществимым и которое приводит к наивысшей стоимости земли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования определяется взаимодействием ряда факторов (см. рис.2). Он предусматривает сопоставление альтернативных вариантов использования земельного участка. Для каждого варианта использования рассчитывается остаточная стоимость земли. Самая высокая остаточная стоимость соответствует варианту ее наилучшего и наиболее эффективного использования. Анализ проводится в четыре этапа.

#### **Тема 4. Земельный налог**

Землепользование в Кыргызской Республике является платным для всех юридических и физических лиц, за исключением государственных и коммунальных землепользователей, финансируемых из бюджета и в порядке, определяемом Правительством Кыргызской Республики.

Плата за землю вносится в виде земельного налога, налога на недвижимость или арендной платы за пользование землей. Ставки земельного налога и порядок уплаты разрабатываются Правительством Кыргызской Республики, принимаются Законодательным собранием и одобряются Собранием народных представителей Жогорку Кенеша Кыргызской Республики. Размер земельного налога устанавливается в зависимости от качества (плодородия) почв, месторасположения земельного участка и доступности инженерных коммуникаций.

Арендная плата и порядок ее внесения за пользование земельным участком для землепользователя, получившего право пользования земельным участком на условиях аренды, устанавливается на основе договора.

Условия и порядок предоставления в аренду земель фонда перераспределения, в том числе определение предельной платы, устанавливаются первичными местными кенешами. При этом арендуемая земля не может быть передана в субаренду.

Типовое положение об условиях и порядке предоставления в аренду земель фонда перераспределения (без определения предельной платы за аренду земель фонда перераспределения) разрабатывается Правительством Кыргызской Республики и утверждается Законодательным собранием Жогорку Кенеша.

Для иностранных лиц размер арендной платы за предоставление земель, за исключением сельхозугодий, устанавливается в зависимости от размера ставки земельного налога, с применением коэффициента, утвержденного Правительством Кыргызской Республики.

Земельный налог и арендная плата за пользование земельным участком, предоставленным специально уполномоченным органом, направляются на улучшение земель, повышение плодородия почв, проведение почвенных, геоботанических обследований и мониторинга земель и размещение хозяйствующих субъектов с организацией их территории в порядке землеустройства.

#### **СТАВКИ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА И ПОРЯДОК ИХ РАСЧЁТА**

В пределах общей суммы земельного налога, рассчитанной на базе утвержденной базовой ставки для района, предоставить районным кенешам право устанавливать дифференцированные ставки земельного налога за пользование сельскохозяйственными угодьями по представлению айльных кенешей и районных управлений Государственного

агентства по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве Кыргызской Республики с учетом баллов бонитета почв, в пределах ниже или выше 30 процентов от базовой ставки, установленной для данного района.

Плательщиками земельного налога являются собственники земельных участков и землепользователи согласно статье 175 Налогового кодекса Кыргызской Республики.

Плательщиками земельного налога за пользование пастбищами являются физические и юридические лица, права которых на земельный участок удостоверены соответствующим договором об аренде пастбищ.

Земельный налог за пользование сельскохозяйственными угодьями в городах и населенных пунктах устанавливается по ставкам, применяемым для близлежащих административных районов.

Ставки земельного налога за пользование водоемами устанавливаются по ставкам, применяемым для пашни богарной близлежащих районов. Земли, орошаемые насосными станциями, облагаются налогами как богарные.

Для сельскохозяйственных угодий населенных пунктов, отнесенных Законодательным собранием Жогорку Кенеша Кыргызской Республики к высокогорным и отдаленным, при уплате земельного налога за пользование сельскохозяйственными угодьями устанавливаются льготы в размере 50 процентов от базовой ставки земельного налога для данного района.

## **Тема 5. Рыночные методы оценки земли**

**Метод сопоставления продаж.** Метод сопоставления продаж применяется для оценки земельных участков, свободных от земельных улучшений, и исходит из принципа замещения: рациональный покупатель не заплатит за земельный участок больше, чем ему будет стоить другой участок с такими же потребительскими свойствами.

**Экономический метод.** Экономический метод применяется для оценки улучшенных земельных участков. В его основе лежит принцип вклада земли в общую стоимость земельного участка, улучшенного или предполагаемого к улучшению в соответствии с наиболее эффективным использованием. Согласно методу стоимость земли определяется как остаток между ожидаемой ценой продажи улучшенного земельного участка и всеми затратами на земельные улучшения.

**Метод соотнесения.** Метод соотнесения применяется для оценки застроенных земельных участков. В его основе, так же как и в основе экономического метода, лежит принцип вклада земли в общую стоимость земельного участка, улучшенного или предполагаемого к улучшению в соответствии с наиболее эффективным использованием. Однако в рамках метода соотнесения для определения этого вклада используется закономерность, в соответствии с которой для недвижимости, определенной категории и местоположения, существует нормальное или типичное отношение стоимости земли к общей стоимости, застроенного земельного участка.

Метод соотнесения дает возможность определить рыночную стоимость земли как долю в стоимости застроенного земельного участка.

**Метод капитализации земельной ренты.** Метод капитализации земельной ренты (метод выгод) применяется для оценки улучшенных и неулучшенных земельных участков. Он основан на принципе добавленной продуктивности, связанной с землей как фактором производства. В рамках этого метода стоимость земли определяется величиной ожидаемых в будущем доходов и рассчитывается как капитализированная земельная рента.

**Инвестиционный метод.** Инвестиционный метод применяется для оценки неулучшенных земельных участков. В его основе лежит принцип ожидания, т.е. типичный инвестор приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Инвестиционный метод используется, чтобы оценить землю, если арендная плата отвечает инвестиционному интересу собственника земельного участка. В рамках этого метода стоимость земли определяется величиной ожидаемых в будущем доходов от сдачи земельного участка в аренду.

**Метод остатка для земли.** Метод остатка для земли применяется для оценки улучшенных земельных участков при условии их наиболее эффективного использования. Он

основан на принципах ожидания и добавленной доходности, не связанной с земельными улучшениями.

По этому методу стоимость земли определяется как разность между текущей стоимостью чистого операционного дохода от улучшенного объекта недвижимости, и стоимостью земельных улучшений.

**Метод распределения дохода.** Метод распределения дохода применяется для оценки улучшенных земельных участков при условии их наиболее эффективного использования. Как и метод остатка для земли, он основан на принципах ожидания и добавленной продуктивности, не связанной с земельными улучшениями. По методу распределения дохода стоимость земли определяется путем капитализации чистого операционного дохода от предоставления в аренду застроенного земельного участка, уменьшенного на сумму дохода, приходящегося на улучшения, по ставке капитализации для земли.

**Метод развития.** Метод развития применяется для оценки улучшенных и неулучшенных земельных участков. В его основе лежат принципы ожидания и добавленной продуктивности, не связанной с земельными улучшениями. К этому методу прибегают, если возникает потребность в определении стоимости земли, существующее использование которой не приносит доход или отличается от наиболее эффективного. Метод строится на посылке о возможности альтернативного, приносящего доход, использования земельной собственности путем ее развития, включая деление оцениваемого земельного участка на отдельные участки, меньшие по размеру, или его объединение с другими участками.

## Тема 6. Нормативные методы оценки стоимости земли

### ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

Кадастровая оценка земель проводится в целях определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения и по своему статусу является государственным мероприятием, относящимся к управлению земельными ресурсами Кыргызской Республики.

Кадастровая оценка земельных участков является обязательной, проводится единовременно на всей оцениваемой территории (оценочных зонах и районах или их совокупности в границах административного района, в черте города, поселка, сельского населенного пункта).

Периодичность проведения кадастровой оценки земельных участков устанавливается Правительством Кыргызской Республики, но не менее одного раза в пять лет. При невозможности проведения земельно-оценочных работ в указанные сроки осуществляется корректировка нормативной цены земли путем индексации результатов предыдущей оценки. Решение об индексации принимается Правительством Кыргызской Республики.

Кадастровая оценка земли осуществляется специальным уполномоченным государственным органом Правительства Кыргызской Республики в сфере управления земельными ресурсами (далее специальный уполномоченный государственный орган) и его территориальными органами, которые могут привлекать к земельно-оценочным работам независимых оценщиков.

Оценка земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения

Оценка земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения включает в себя:

- 1) группировку различных видов использования земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения;
- 2) определение удельных показателей кадастровой стоимости земель для видов использования земель каждой группы;
- 3) расчет кадастровой стоимости земельных участков по каждой группе земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения.

*Оценка земель особо охраняемых природных территорий*

Оценка земель особо охраняемых природных территорий (государственные заповедники, природные национальные парки, заказники, памятники природы, ботанические сады, дендрологические и зоологические парки) осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и (или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала. Оценка земель природных территорий оздоровительного назначения - территории домов отдыха, пансионатов, санаториев, оздоровительных комплексов, туристических баз, стационарных и палаточных туристических оздоровительных лагерей и других производится с учетом рекреационных факторов, прибыли и хозяйственной ценности.

*Оценка земель лесного фонда*

Оценка земель лесного фонда производится с учетом требований Лесного кодекса Кыргызской Республики по ведению лесного кадастра. Кадастровая оценка земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

#### *Оценка земель водного фонда*

Оценка земель водного фонда производится с учетом законодательства Кыргызской Республики о воде, природоохранного законодательства, данных водного кадастра.

#### *Оценка земель запаса*

Оценка земель запаса, в том числе Фонда перераспределения сельскохозяйственных угодий, производится по мере востребованности в зависимости от предполагаемого вида дальнейшего использования.

### **НОРМАТИВНАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЛИ**

Нормативная стоимость (цена) определяется по утвержденным государством методикам. В основе этих методик лежит принцип экономического зонирования территорий. В нашей республике эта работа возложена на органы Госрегистра.

Нормативная цена земли служит базой для установления ставок арендной платы и стартовых цен продаж земли из государственных и муниципальных запасов, а также является ориентиром нижней границы цен на земельные участки, продающиеся либо сдаваемые в аренду на вторичном рынке.

**Трансформация угодий** – передача земли из одной категории в другую в соответствии с Земельным Кодексом КР

К примеру, в ходе реконструкции автодороги Бишкек - Ош из земель Жылалдынского и Торт-Кольского айльных кенешей Узгенского района Ошской области Кыргызской Республики было занято 15,66 га орошаемой пашни под строительство автомобильной дороги.

### **Тема 7. Организация земельно-оценочной деятельности**

#### **НАЗНАЧЕНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ**

Отчет об оценке является результирующим документом, в котором отражаются предпосылки и итоги деятельности оценщика по определению стоимости объекта оценки.

Фактически содержание отчета служит основным аргументом в пользу достоверности полученного результата.

Отчет об оценке должен предоставлять достаточно информации, чтобы позволить тем, кто будет читать отчет, и опираться на его результаты, полностью понимать данные, аргументацию и анализ, которые составляют основу результатов, суждений и выводов оценщика. Иными словами, отчет должен быть составлен таким образом, чтобы не возникало возможности неверного или неполного понимания приведенной в нем информации или неадекватной ее интерпретации.

Общепринятыми требованиями к содержанию отчета являются:

-ясное и точное описание рамок задания, цели и предполагаемой использования оценки;

- раскрытие всех допущений и ограничений, которые непосредственно относятся к выполненной оценке и их влияние на стоимость;

- описание условий, в которых были сформированы суждения и выводы оценщика;

- отражение любой, прямой или косвенной, корпоративной связи с оцениваемой собственностью или ее собственниками, которая могла бы привести к потенциальному конфликту интересов;

- указания на имеющиеся отступления от стандартов оценки;

- ограничения на публикацию оценки или выводов из нее без согласия оценщика, с целью обеспечения контроля за формой и условиями, в которых результаты его работы становятся публичными.

В Кодексе поведения Международных Стандартов Оценки 2000 приводится минимальный объем сведений, которые должны быть представлены в отчете:

- наименование объекта оценки, оценщика и дата отчета;

- задание, дата, цель и функции оценки;

- база оценки, в том числе вид стоимости и ее определение;

- идентификация объекта оценки и связанных с ним прав;

- дата, характер и масштаб обследований;

- любые допущения и ограничивающие условия;

- информация о применимости Международных Стандартов Оценки;

- подпись оценщика;

- копии квалификационных документов оценщика и разрешительных документов на проведение оценочной деятельности.

В отчет рекомендуется также включать заверенный подписью оценщика сертификат, подтверждающий объективность оценки, фиксированность (независимость от результатов оценки) профессионального гонорара или какой-либо иной компенсации и другие пояснительные материалы.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся важными для адекватного понимания результатов, суждений и выводов оценщика. Во всяком случае, содержание отчета должно отвечать специфике оцениваемого объекта и носить доказательственный характер.

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**  
**ИНСТИТУТ ИННОВАЦИОННЫХ ПРОФЕССИЙ**

**Кафедра «Экономика и кадастр»**

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС**

<b>дисциплина</b>	<b>Оценка земли</b>
<b>направление подготовки</b>	<b>«Землеустройство и кадастры»</b>
<b>профиль</b>	<b>«Оценка и мониторинг земель»</b>

**15. Методические руководства:**

- **Методические рекомендации (материалы) для преподавателей.**
- **Методические указания для студентов.**
- **График по СРС и СРСП**

**Бишкек 2019**

## Методические рекомендации (материалы) для преподавателя

Методика преподавания дисциплины должна учитывать и ограничения по времени, и возможности современных инфокоммуникационных технологий, а также способы мотивации обучаемых.

Комплексный подход по формированию системы знаний включает в себя четко структурированную аудиторную (лекции и практические занятия) и самостоятельную работу студентов.

По каждой теме учебной дисциплины предполагается проведение аудиторных занятий (лекционных и практических) и самостоятельная работа студентов.

Изучение учебной дисциплины осуществляется в тесной взаимосвязи с другими гуманитарными, социально-экономическими, общепрофессиональными и специальными дисциплинами.

Уровни обучения «знать», «уметь», «владеть» реализуются в ходе каждого лекционного занятия, на практических занятиях, при организации самостоятельной работы студентов.

Структуризация учебного материала исключает дублирование пройденного материала по прошедшим курсам обучения и предполагает достижение нового качества подготовки студентов на их базе.

В ходе занятий предполагается активное использование различных форм обучения. Лекционные занятия опираются на визуальные образы в виде слайдов, схем и тематических презентаций, помогающих студентам удерживать содержание лекции как целое.

Во время лекции все основные определения, термины, формулировки, важные замечания обязательно выделяются лектором. Задача заключительного этапа – фиксация полученного результата, оценка состояния слушателей, перевод ее в режим обсуждения. Таким образом, в конце каждого вопроса, а их в одной лекции чаще всего несколько, преподаватель подводит короткий итог, отвечает на вопросы студентов и задает несколько вопросов для контроля.

В конце каждой лекции преподаватель предоставляет студентам список вопросов для самостоятельного контроля. Основной задачей данного этапа является создание достаточной внешней мотивации студентов к успешной учебной работе (в особенности для самостоятельной работы), необходимо специально формировать соответствующие условия. Создание таких положительных внешних мотивов может быть осуществлено при организации самостоятельной работы студентов в малых группах под руководством и контролем преподавателя.

В ходе проведения практических занятий могут использоваться различные формы: круглые столы, деловые игры, дискуссии. Методы проведения практических занятий весьма разнообразны и могут применяться в различных сочетаниях.

Для подготовки студентов к практическому занятию на предыдущем лекционном занятии преподаватель должен определить основные вопросы и проблемы, выносимые на обсуждение, рекомендовать литературу и иные источники, анонсировать порядок и методику его проведения.

Любое занятие следует начинать с организационного момента: установить отсутствующих и причину их неявки на занятие у старосты группы. Затем во вступительном слове преподавателя (3-4 минуты) определяется тема занятия, его цели, задачи и порядок работы. При обсуждении проблем, вынесенных на занятие, преподаватель следит за тем, чтобы каждый из его участников извлек пользу, приобретая новые знания, или уточняя их.

Важное место занимает подведение итогов практического занятия: преподаватель должен не только зафиксировать степень раскрытия темы обсуждаемых проблем, но и оценить слабые и сильные стороны выступлений. В зависимости от конкретных условий заключительное слово может быть либо по каждому из узловых вопросов, либо по занятию в целом (до 10 минут).

Самостоятельная работа. Для организации самостоятельной внеаудиторной работы рекомендуются учебники и пособия, охватывающие рассматриваемые разделы основ менеджмента и маркетинга, включая теоретический материал и примеры решения задач. Большое внимание уделено методам и инструментам основ менеджмента и маркетинга и их практическим приложениям при решении задач по управлению и маркетингу.

Изучение учебной дисциплины проводится в течение одного семестра и завершается принятием экзамена.

Экзамен представляет собой заключительный этап контроля усвоения учебного материала по дисциплине. Он позволяет преподавателю проверить качество полученных студентами знаний, умение использовать основные принципы, законы и категории учебной дисциплины в качестве мировоззренческой и методологической основ познавательной и будущей практической деятельности.

Схема руководства: на первом занятии следует довести студентам методы и приёмы самостоятельной работы, разъяснить ее цели, задачи и преимущества, методы контроля и виды оценки.

К основным видам контроля самостоятельной работы студентов относятся:

- входной контроль знаний и умений студентов при начале изучения очередной дисциплины;
- текущий контроль, то есть регулярное отслеживание уровня усвоения материала на лекциях, практических занятиях;
- промежуточный контроль по окончании изучения раздела;
- самоконтроль, осуществляемый студентом в процессе изучения дисциплины при подготовке к контрольным мероприятиям;
- итоговый контроль по дисциплине в виде экзамена;
- контроль остаточных знаний и умений спустя определенное время после завершения изучения дисциплины (срез знаний).

Для преподавания дисциплины предусмотрены традиционные технологии в рамках аудиторных занятий и самостоятельной работы студентов.

#### 9.1. Аудиторные занятия включают:

- лекции, на которых излагается теоретическое содержание курса. В рамках учебного курса предусмотрены встречи, мастер-классы экспертов и специалистов в области оценки земли.
- практические занятия, предназначенные для закрепления теоретического курса - выполнения проблемно-ориентированных, поисковых, творческих заданий и приобретения студентами навыков по оценке земли.

На практических занятиях применяются интерактивные образовательные технологии, в частности, работа в группах, решение задач, проведение опросов и тестов. Кроме того, применяются презентации с использованием различных вспомогательных средств: раздаточных материалов, мультимедийной презентации.

## Методические рекомендации (материалы) для преподавателя

№	Тема занятий	Применяемые средства обучения	Применяемые формы обучения	Используемые методы обучения
1	Земельно-имущественные отношения в Кыргызской Республике	Мультимедийный проектор	Лекции, практические занятия	Устный опрос
2	Условия и факторы, формирующие стоимость земельного участка.	Мультимедийный проектор	Лекции, практические занятия	Устный опрос
3	Стоимость земли и основные принципы оценки.	Мультимедийный проектор	Лекции, практические занятия	Микроучёба
4	Земельный налог	Мультимедийный проектор	Лекции, практические занятия	Микроучёба
5	Рыночные методы оценки земли	Мультимедийный проектор	Лекции, практические занятия	Микроучёба
6	Нормативные методы оценки стоимости земли	Мультимедийный проектор	Лекции, практические занятия	Микроучёба
7	Организация земельно-оценочной деятельности	Мультимедийный проектор	Лекции, семинарские занятия	Устный опрос

9.2. *Курсовая и Самостоятельная работы студентов* предназначены для внеаудиторной работы по закреплению теоретического курса и практических работ данной дисциплины с использованием *Internet-ресурсов*, информационных баз, методических разработок, специальной учебной и научной литературы.

## МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ (МАТЕРИАЛЫ) ДЛЯ СТУДЕНТОВ

### для самостоятельной работы по дисциплине «Оценка земли»

Рабочей программой дисциплины «Оценка земли» предусмотрена самостоятельная работа студентов. Самостоятельная работа проводится с целью углубления знаний по дисциплине и предусматривает: чтение студентами рекомендованной литературы и усвоение теоретического материала дисциплины; подготовку к практическим занятиям; работу с интернет-источниками; выполнению тестовых заданий, изучение рынка купли продажи земельных участков, а так же определение рыночной стоимости земли. Планирование времени на

самостоятельную работу, необходимого на изучение настоящей дисциплины, студентам лучше всего осуществлять на весь семестр, предусматривая при этом регулярное повторение пройденного материала. Преподаватель устанавливает срок выполнения тех или иных заданий и формы отчетности студентов.

Материал, законспектированный на лекциях, необходимо регулярно дополнять сведениями из литературных источников, представленных в рабочей программе дисциплины «Оценка земли». По каждой из тем для самостоятельного изучения, приведенных в рабочей программе дисциплины следует сначала прочитать рекомендованную литературу и при необходимости составить краткий конспект основных положений, терминов, сведений, требующих запоминания и являющихся основополагающими в этой теме и для освоения последующих разделов курса. Для расширения знаний по дисциплине рекомендуется использовать Интернет-ресурсы: проводить поиск в различных системах, сайтах и обучающих программах, рекомендованных преподавателем на лекционных занятиях.

Программа курса предусматривает выполнение и презентацию проведенных исследований. После презентации исследований выполненных по индивидуальной самостоятельной теме, преподаватель резюмирует результаты обсуждения в группе и оценивает работу с участием студентов. Студент имеет возможность защитить свое мнение и повлиять на результат оценивания его работы преподавателем. Итоговый балл по самостоятельной индивидуальной работе устанавливается по результатам защиты студентом своей работы.

### ГРАФИК САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ

Виды самостоятельной работы	Учебные недели																												всего				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28		29	30		
<b>Всего СРС</b>	16				16				20				16				20				16				16				<b>120</b>				
<b>В том числе СРСП</b>												2					6		6	6		4											<b>24</b>
															сдача СРС																	сдача СРС + КР	

## МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ (МАТЕРИАЛЫ) ДЛЯ СТУДЕНТОВ

	Тема занятий	Вопросы для самостоятельной работы	Источники (список литературы)	Форма контроля
	<b>Практическое занятие 1.</b> <b>Земельно-имущественные отношения в Кыргызской Республике</b>	Отнесение земель различных категорий к существующей структуре баланса Земельного фонда Кыргызской Республики	Земельный кодекс КР от 30.04.99 стр. 9; 29-33	Конспект, собеседование
	<b>Практическое занятие 2.</b> <b>Условия и факторы, формирующие стоимость земельного участка</b>	Выявление условий и факторов, формирующих стоимость земельного участка для различных категорий земель.	Оценка земельных участков. Драпиковский А.И., Иванова И.Б. Б. 2003 стр. 67-87	Конспект, собеседование
	<b>Практическое занятие 3.</b>	Принципы оценки	Оценка земли	Конспект,

	<p><b>Стоимость земли и основные принципы оценки</b></p>	<p>Расчет наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.</p>	<p>Драпиковский А.И, Иванова И.Б. Б. 2003 стр.18-26</p> <p>Оценка недвижимости Драпиковский А.И, Иванова И.Б. Б. 2004 стр.137-146</p>	<p>собеседование, кейс - задача</p>
	<p><b>Практическое занятие 4. Земельный налог</b></p>	<p>Расчет земельного налога за пользование землями населенных пунктов и земель несельскохозяйственного назначения для различных типов. Расчет ставок единого сельскохозяйственного налога за пользование сельскохозяйственными угодьями.</p>	<p>Закон КР от 07.12.01 №104 О базовых ставках земельного налога за пользование сельскохозяйственными угодьями, приусадебными и дачными земельными участками, землями населенных пунктов и несельскохозяйственного назначения на 2002 год Приложение к постановлению Бишкекского городского Кенеша депутатов №214 от 07.04.04 (таблица</p>	<p>Конспект, собеседование</p>

			экономико-планировочных зон)	
	<b>Практическое занятие 5. Рыночные методы оценки земли</b>	Расчет стоимости земельного участка методами: сопоставления продаж; экономическим методом, методом соотнесения; методом капитализации земельной ренты, инвестиционным методом; метод остатка для земли, методом распределения дохода; методом развития.	Оценка земельных участков. Драпиковский А.И., Иванова И. Б. Б. 2003 Стр. 89-113	Конспект, собеседование, кейс-задача
	<b>Практическое занятие 6. Нормативные методы оценки стоимости земли</b>	Расчет стоимости оценки (нормативной цены) земель сельскохозяйственного назначения.	Постановление правительства от 04.02.2002 №47  ПОРЯДОК определения стоимостной оценки (нормативной цены) земли сельскохозяйствен	Конспект, собеседование, кейс - задача

			ного назначения	
	<b>Практическое занятие 7. Организация земельно-оценочной деятельности</b>	Состав работ по оценке. Рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков.	Оценка земельных участков. Драпиковский А.И., Иванова И.Б. стр. 192-201	Конспект, собеседование, Тест

### **МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ПРАКТИЧЕСКИМ ЗАНЯТИЯМ**

#### **Занятие 1 Земельно-имущественные отношения в Кыргызской Республике**

##### **форма контроля (устный опрос)**

##### **Вопросы:**

- 1 Земли сельскохозяйственного назначения
- 2 Земли населённых пунктов
- 3 Земли промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения
- 4 Земли особо охраняемых природных территорий
- 5 Земли лесного фонда
- 6 Земли водного фонда
- 7 Земли запаса

#### **Занятие 2 Условия и факторы, формирующие стоимость земельного участка**

##### **форма контроля (устный опрос)**

##### **Вопросы:**

- 1 Экономические факторы
- 2 Физические факторы
- 3 Политические факторы

#### **Занятие 3 Стоимость земли и основные принципы оценки**

##### **форма контроля (решение задач)**

#### **Задача №1**

Требуется определить наиболее эффективное использование свободного земельного участка, для которого рассматриваются три финансово целесообразных альтернативы:

- Строительство жилого дома;
- Строительство торгового здания;
- Строительство офисного здания

Исходными данными являются величины ожидаемого чистого дохода; стоимость создаваемых земельных улучшений, а также рыночные ставки капитализации для земли и улучшений:

	Строительство жилого дома	Строительство торгового здания	Строительство офисного здания
Чистый операционный доход, долл.	300 000	270 000	170 000
Стоимость земельных улучшений, долл.	2 500 000	2 300 000	2 000 000
Ставка капитализации для улучшений	0,12	0,12	0,12
Ставка капитализации для земли	0,10	0,10	0,10

	Строительство жилого дома	Строительство торгового здания	строительство офисного здания
Чистый операционный доход, долл.			
Стоимость земельных улучшений, долл.			
Ставка капитализации для улучшений			
Доход приходящийся на здание, долл.			
Ставка капитализации для земли			
Доход приходящийся на землю, долл.			
Стоимость земли, долл.			

### Задача №2

Требуется определить наиболее эффективное использование свободного земельного участка, расположенного в зоне, предназначенной под коммерческое использование. Финансово целесообразными альтернативами являются два варианта использования: строительство офисного здания или торгового здания.

Известно, сто использование земельного участка:

под офис позволит получить чистый операционный доход в 60 000 сом. При 10-ти процентном уровне доходности и стоимости земельных улучшений 350 000 сом;

под магазин позволит получить чистый операционный доход в 80 000 сом. При 20-ти процентном уровне доходности и стоимости земельных улучшений 450 000 сом.

	Строительство офисного здания	Строительство торгового здания
Ожидаемый чистый операционный доход, долл.		
Общая ставка капитализации		
Капитализированный чистый операционный доход, долл.		
Стоимость земельных улучшений, долл.		
Стоимость земли, долл.		

### Задача №3

Требуется определить наиболее эффективное использование земельного участка с двухэтажным усадебным домом, для которого рассматривается два варианта использования:

- сдача в аренду всего дома за 80 долл. в месяц;
- сдача в аренду первого этажа за 40 долл. в месяц и трех комнат второго этажа по отдельности за 80 долл. в месяц.

Известно, что общая ставка капитализации, определенная из анализа рынка для данного типа недвижимости, составляет 10%, а чистый операционный доход – 60% в потенциальном валовом доходе.

	Вариант 1 Сдача в аренду всего дома	Вариант 2 Сдача в аренду первого этажа и комнат второго
ПВД, долл.		
ЧОД, долл.		
Общая ставка капитализации		
Стоимость недвижимости, долл.		

### Занятие 4 Земельный налог

1. Ознакомление с законом от 7 декабря 2001 года N 104 о базовых ставках земельного налога за пользование сельскохозяйственными угодьями, приусадебными и дачными земельными участками, землями населенных пунктов и несельскохозяйственного назначения

2. Экономико – планировочные зоны г. Бишкек

#### Задача 1

Рассчитать земельный налог для магазина находящегося в городе Бишкек, если площадь земельного участка составляет 60 м<sup>2</sup> используя формулу для подсчета налога

$H = C \times S \times K1 \times K2 \times K3$  (сомов), где:

C - ставка земельного налога (сомов/кв.м);

S - площадь участка в кв.м;

$K$  – коэффициенты, где  $K_1$  - коэффициент для экономико-планировочных зон - устанавливается органами местного самоуправления как отношение комплексной оценки территории зоны к общей средневзвешенной оценке по населенному пункту;

$K_2$  - коэффициент экологической оценки участков;  $K_3$  - коэффициент функционального назначения участков

Ставку земельного налога, коэффициенты необходимо подобрать из таблицы (базовые ставки земельного налога)

**Задача 2** Рассчитать земельный налог для автозаправочной ставки находящегося в городе Бишкек, площадь земельного участка  $50 \text{ м}^2$ , ставку земельного налога, коэффициенты необходимо подобрать из табл. (базовые ставки земельного налога).

**Задача 3** Каждому студенту подсчитать земельный налог в соответствии с выбранным объектом оценки (земельным участком).

**Занятие 5** Рыночные методы оценки земли  
форма контроля (решение задач)

#### Метод сопоставления продаж

Требуется определить стоимость расположенного на окраине поселка земельного участка, который примыкает к улице без твердого покрытия.

Известно, что в данном поселке недавно были проданы три земельных участка:

- Первый расположен в центре поселка, примыкает к улице с твердым покрытием, и был продан за 1 450 долл.;
- Второй – также расположен в центре поселка, но примыкает к улице без твердого покрытия – за 1 300 долл.;
- Третий – расположенный на окраине, но примыкает к улице с твердым покрытием – за 1 250 долл.

Решение:

Используя попарное сопоставление, определим величину поправки на расхождение в расположении земельных участков:

участок в центре поселка, примыкает к улице с твердым покрытием	
участок на окраине поселка, примыкает к улице с твердым покрытием	
величина поправки на расхождение в расположении	

Используя попарное сопоставление, определим величину поправки на расхождение во внешних улучшениях:

участок в центре поселка, примыкает к улице с твердым покрытием	
участок в центре поселка, примыкает к улице без твердого покрытия	
величина поправки на расхождение в расположении	

Зная величину поправок, можем определить стоимость оцениваемого объекта:

	Оцениваемый объект - участок на окраине без твердого покрытия	участок в центре с твердым покрытием	участок в центре без твердого покрытия	участок на окраине с твердым покрытием
Цена продажи				
Поправка на расположение				
Цена продажи, приведенная к местоположению оцениваемого объекта				
Поправка на наличие внешних улучшений				
Цена продажи, приведенная к внешним улучшениям оцениваемого объекта				
Стоимость оцениваемого объекта				

## Задача 2

Определение стоимости земельного участка с помощью метода капитализации земельной ренты (метода выгод)

Требуется определить стоимость земельного участка богарной пашни площадью 0,9 га. Используемого под выращивание яровой пшеницы, если известно, что:

- средняя урожайность яровой пшеницы в районе размещения оцениваемого участка составляет 20ц/га.
- Рыночная цена 1 центнера пшеницы – 400 сом
- Типичные затраты на выращивание пшеницы в этом районе составляют 2220 сом
- Сложившийся уровень прибыли предпринимателя – 20 % от затрат на выращивание продукции
- Затраты, сопряжённые с собственностью на землю составляют 76 сом
- Сложившийся уровень доходности богарной пашни в этом районе расположения оцениваемого участка равен – 4%
- Риск, связанный с возделыванием земли собственником – 3%

## Задача 3

определения стоимости земельного участка при помощи инвестиционного метода:

Требуется определить стоимость земельного участка площадью 0,4 га, который сдаётся в аренду за 300 \$ в год, если сложившийся на рынке уровень риска недополучения арендной платы составляет 15 % от ПВД, а операционные затраты – 45% от ДВД

При этом известна рыночная информация сделках купли-продажи и аренде подобных земельных участков в районе расположения объекта оценки:

Тип сделки	Площадь участка, га	Сумма сделки, \$
продажа	0,1	4 700
	0,75	33 000
	0,5	21 000
аренда	0,5	3 800
	0,36	2 500
	0,24	1 800
	0,1	800

#### Задача 4

определения стоимости земельного участка с помощью метода соотнесения:

Требуется определить стоимость улучшенного земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом в районе А, застроенного исходя из расчёта, что на 1 кв. м. общей площади квартиры приходится 1,13 кв.м. общей площади подобных квартир в данном районе жилой застройки с долей земли в 11 % в общей стоимости жилой недвижимости составляет 542 сома.

#### Задача 5

определения стоимости земельного участка при помощи экономического метода:

Требуется определить стоимость земли для участка, на котором расположено офисное здание, если известно, что рыночная стоимость улучшенного участка составляет 2 560 000 сом.

При условии, что:

- Основные затраты на застройку, которые включают затраты на проектирование, инженерную подготовки и благоустройство территории и строительство нового сооружения, составляют:
- 1 500 000 сом.
- Стоимость финансирования строительства – 110 000 сом.
- Затраты, связанные с продажей объекта и уплатой местных налогов и сборов – 150 000 сомов.
- Прибыль застройщика будет равна 320 000 сом. (12,5% от рыночной стоимости улучшенного земельного участка).

#### Задача 6

определения стоимости земельного участка при помощи метода остатка для земли

Требуется определить стоимость земли для участка на котором расположено торговое здание площадью 3000 кв.м. и стоимостью 1 900 000 сом

При этом известно, что подобное здание можно сдать в аренду за 33 000 сом в месяц, уровень ДВД составляет 85% от ПВД, а операционные затраты собственника на содержание и эксплуатацию здания – 78 000 сом, что соответствует их рыночному уровню.

Анализ рыночных данных показал, что ставка капитализации для земельных участков в данном районе с аналогичной функцией застройки составляет 12,5 %.

**Задача 7.** Определение стоимости земельного участка при помощи метода распределения дохода

Требуется определить стоимость земельного участка, на котором планируется построить офисное здание, с экономическим сроком жизни 25 лет. Затраты на создание земельных улучшений включая затраты на проектирование, строительство, финансирование, менеджмент и маркетинг, а также прибыль застройщика составят 9 000 000 сом.

Пр этом известно что, ПВД от сдачи здания в аренду присуществующих рыночных условиях может достигнуть 3 200 000 сом при 10%-ном риске недополучения арендных платежей. Операционные затраты, связанные с эксплуатацией и содержанием объекта недвижимости состоящие из затрат на управление, оплату коммунальных услуг, текущий ремонт здания, охрану, а также затраты на уплату налогов, сопряжённых с собственностью на недвижимость, будут равняться 700 000 сом.

Свой интерес инвестор оценил в 21%.

#### Задача 8 определение стоимости земельного участка при помощи метода развития

Требуется определить стоимость земельного участка трамвайного депо, расположенного в районе усадебной застройки, для которого в силу специализированного использования, не представляется возможным найти для сопоставления рыночную информацию о подобных участках.

При этом известно, что:

- ННЭИ земельного участка для данного района является жилая усадебная застройка, которая обеспечивает отдачу на уровне 8%;
- Затраты на переход к ННЭИ составят 16 500 сом.
- Время на размежевание земельного участка с целью формирования 12-ти усадебных участков и организации для них необходимого инженерно-транспортного обслуживания составит 6 месяцев;
- Период реализации вновь сформированных участков, учитывая сложившееся рыночное поглощение (ежегодно продавалось до 8 свободных участков по 2000 сом каждый) займёт 18 месяцев.

Если допустить, что цены на земельные участки за весь период реализации проекта не изменятся, то валовой объём поступлений составит 24 000 сом.

	Всего	В том числе по периодам			
		Первый (1-6 месяц)	Второй (7-12 месяц)	Третий (13-18 месяц)	Четвёртый (19-24 месяц)
Количество проданных участков, ед.	12	0	6	4	2
Объём поступлений, сом	24 000	0	12 000	8000	4000

Учитывая, что затраты на развитие земельной собственности и продажу земельных участков будут неравномерно распределены во времени, так как это связано с очерёдностью выполнения работ по изменению характера использования территории и количества продаваемых участков в разные периоды, можем установить временную структуру доходов и затрат.

	Всего	В том числе по периодам			
		Первый (1-6 месяц)	Второй (7-12 месяц)	Третий (13-18 месяц)	Четвёртый (19-24 месяц)
Проектирование	300	300	0	0	0
Снос	2000	2000	0	0	0

Землеустройство	300	300	0	0	0
Строительство	7200	200	4900	2100	0
Местные налоги	400	160	120	80	40
Финансирование	1020	296	502	218	4
Маркетинг	480	120	120	120	120
Трансакционные издержки	1200	0	600	400	200
Прибыль инвестора	3600	0	1800	1200	600
всего	16500	3376	8042	4118	964

Для определения стоимости земли необходимо чистый денежный поток, который сформируется после того, как из дохода будут вычтены все затраты, привести к текущей стоимости

	Дата оценки	Периоды реализации проекта			
		Первый (1-6 месяц)	Второй (7-12 месяц)	Третий (13-18 месяц)	Четвёртый (19-24 месяц)
Общий доход от продажи участков, сом					
Суммарные затраты, сом					
Чистый денежный поток, сом					
Фактор текущей стоимости единицы (реверсии)					
Текущая стоимость, сом					
Стоимость земли, сом					

## Занятие 6 Нормативные методы оценки стоимости земли

Ознакомление с постановлением Правительства Кыргызской Республики от 4 февраля 2002 года №4 порядок определения стоимостной оценки (нормативной цены) земли сельскохозяйственного назначения

Определение нормативной цены орошаемых земель

### Задача 1

Сероземы светлые северные Чуйской области по качеству имеют 54 балла бонитета почв, один балл бонитета почв по произведенным расчетам способен формировать урожай 0,49 центнера

(или 49 кг.) зерновых единиц, что принято за цену 1 балла. Стоимость 1 ц. зерна в 2001 году в среднем составила 600 сомов, качество почв оценивается в 54 балла, что соответствует 19% расчетной прибыли. Коэффициент интенсивности сельхозпроизводства (К) для Чуйской области составляет 1,1, ссудный банковский процент на капитал принят на уровне 5 процентов.

Чему равен нормативный валовой продукт?

Чему равен нормативный чистый доход на орошаемых сероземах светлых северных?

Чему равна нормативная цена 1 гектара орошаемой пашни в зоне сероземов светлых северных Чуйской области?

Определение нормативной цены богарной пашни

### **Задача 2**

Цена 1 балла бонитета почв (по республике цена 1 балла оценивается 0,23 центнера зерновых единиц). Сероземы северные обыкновенные богарные имеют 50 баллов бонитета почв.

К1 - коэффициент уровня хозяйствования и интенсивности сельскохозяйственного производства 1,1; К2 - коэффициент влагообеспеченности богарной пашни (0,87); Пкс - ссудный банковский процент на капитал (5%).

Чдн - нормативный чистый доход с 1 га равен 11,5 сомов;

Пн - норма расчетной прибыли 10 %;

С - стоимость 1 ц. зерна пшеницы 600 сомов

Чему равен нормативный чистый доход с 1 га ?

Чему равен нормативный валовой продукт?

Чему равна нормативная цена земель 1 га полуобеспеченной богарной пашни

Определение нормативной цены пастбищ и сенокосов

### **Задача 3**

Средний балл бонитета почв присельных пастбищ составляет 43 балла, цена 1 балла бонитета почв по методике равняется 0,05 ц. зерновых единиц. Стоимость 1 центнера зерна пшеницы составляет 600 сомов, качество почв оценивается в 43 балла, что соответствует 10% расчетной нормы прибыли.

К - коэффициент уровня хозяйствования и интенсивности сельскохозяйственного производства (для присельных пастбищ - 4,0);

Пкс - ссудный банковский процент на капитал (5%).

Чему равен нормативный валовой продукт с 1 га?

Чему равен нормативный чистый доход с 1 гектара?

Чему равна нормативная цена 1 га земель присельных пастбищ?

## **Занятие 7 Организация земельно-оценочной деятельности**

форма контроля (устный опрос)

Вопросы:

Состав работ по оценке: (подготовительный, оценочный, послеоценочный этапы)

### **Задачи по «Оценке земли»**

#### **Задача по "Оценке земли" №1**

Определите рыночную стоимость земельного участка площадью 7 гектаров, если темпы роста земельной ренты 2% в год:

Величина земельной ренты – 0,91 млн. сом. 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. сом. с 1 гектара = 6,37 млн. сом.

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

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

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

### **Задача по "Оценке земли" №2**

Определить расходную стоимость права на заключение договора аренды:

Площадь земельного участка – 18 соток

Арендная плата - 25 сом./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 сом./м<sup>2</sup> в год = 45 000 сом.

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

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

### **Задача по "Оценке земли" №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.	сом
Продолжительность экономической жизни сооружения	-	40	лет

Чистый операционный доход от эксплуатации объекта - 450 тыс. сом 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:

$Kзд = r + Kв = r + 1/n$ , где:

Kзд - коэффициент капитализации для сооружения;

r - ставка дохода;

Kв - 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:

$ЧОД_{зд} = С_{зд} * К_{зд}$ , где

ЧОД<sub>зд</sub> - чистый операционный доход, относящийся к сооружению;

С<sub>зд</sub> - стоимость сооружения;

К<sub>зд</sub> - коэффициент капитализации для сооружения.

$ЧОД_{зд} = 540\,000 * 0,125 = 67\,500$  сом

3. Определим часть дохода, относящегося к земельному участку:

$ЧОД_{зем} = ЧОД_{общ} - ЧОД_{зд}$ , где

ЧОД<sub>зем</sub> - чистый операционный доход от земли;

ЧОД<sub>общ</sub> - общий доход в год от эксплуатации единого объекта недвижимости;

ЧОД<sub>зд</sub> - доход, относящийся к зданию.

$ЧОД_{зем} = 450\,000 - 67\,500 = 382\,500$  сом

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

$С_{зем} = ЧОД_{зем} / К_{зем}$ , где

С<sub>зем</sub> - стоимость земли;

ЧОД<sub>зем</sub> - доход от земли;

К<sub>зем</sub> - 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  $К_{зем} = 0,10$ .

$С_{зем} = 382\,500 / 0,10 = 3\,825\,000$  сом

5. Определить рыночную стоимость объекта:

$С_{об} = С_{зд} + С_{зем}$ , где:

С<sub>об</sub> - рыночная стоимость объекта;

С<sub>зд</sub> - рыночная стоимость сооружения;

С<sub>зем</sub> - рыночная стоимость земли.

$С_{об} = 3\,825\,000 + 540\,000 = 4\,365\,000$  сом

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

#### **Задача по "Оценке земли" №4**

Единый объект недвижимости представляет собой земельный участок и типовое здание площадью 985 кв.м. Стоимость кв.м. единого объекта недвижимости, определенная методом сравнительных продаж, составляет 34 000 сом. Предполагается, что земельный участок расположен под зданием. Год постройки 1980. Дата проведения оценки 2016 год. Требуется оценить стоимость земельного участка.

Решение:

Стоимость единого объекта недвижимости =  $985 * 34\,000 = 33\,490\,000$  сом.

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

Формула расчета накопленного износа:

Износ =  $\text{Эффективный возраст} / \text{Типичный срок экономической жизни}$

Износ =  $36 / 80 = 0,45\%$

Рыночная стоимость здания =  $985 * 38\,500 * (1 - 45\%) = 20\,857\,375$  сом

Стоимость земельного участка =  $33\,490\,000 - 20\,857\,375 = 12\,632\,625$  сом.

Вывод: следовательно, стоимость земельного участка, определенная методом выделения, составила 12 632 625 сом.

#### Задача по "Оценке земли" №5

Цена продажи единого объекта недвижимости, представляющего типично застроенный земельный участок, составляет 57 430\$. 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.

	Стоимость земельного участка, \$	Стоимость единого объекта недвижимости, \$	Доля стоимости земельного участка
	13 600	63 200	0,215
	12 050	54 800	0,220
	13 400	59 350	0,226

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

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

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

#### Задача по "Оценке земли" №6

Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 сом 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. =  $30\,000 / 12\% = 250\,000$  сом.

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

#### Задача по "Оценке земли" №7

Рыночная стоимость здания, определенная в рамках затратного подхода, составляет 15 млн. сом, 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 сом в год. Определить стоимость земельного участка.

Решение:

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

$K_{зд} = r + K_{в} = r + 1/n$ , где:

$K_{зд}$  - коэффициент капитализации для здания;

$r$  - ставка дохода;

$K_{в}$  - ставка возмещения (возврата) капитала;

$n$  - срок эксплуатации здания.

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

$$\text{Кзд.} = 15\% + 1,25\% = 16,25\%.$$

2) Определим часть дохода, относящуюся к зданию:

$$\text{ЧОД зд} = \text{Сзд} * \text{Кзд}, \text{ где}$$

ЧОД зд - чистый операционный доход, относящийся к зданию;

Сзд - стоимость здания;

Кзд - коэффициент капитализации для здания.

$$\text{ЧОД зд} = 15\,000\,000 * 0,1625 = 2\,437\,500 \text{ сом}$$

3) Определим часть дохода, относящегося к земельному участку:

$$\text{ЧОДзем} = \text{ЧОДобщ} - \text{ЧОДзд}, \text{ где}$$

ЧОДзем - чистый операционный доход от земли;

ЧОДобщ - общий доход в год от эксплуатации единого объекта недвижимости;

ЧОДзд - доход, относящийся к зданию.

$$\text{ЧОД зем} = 2\,850\,000 - 2\,437\,500 = 412\,500 \text{ сом.}$$

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

$$\text{Сзем} = \text{ЧОДзем} / \text{Кзем}, \text{ где}$$

Сзем - стоимость земли;

ЧОДзем - доход от земли;

Кзем - коэффициент капитализации для земли.

$$\text{Сзем} = 412\,500 / 0,10 = 4\,125\,000 \text{ сом.}$$

Вывод: таким образом, рыночная стоимость земельного участка, определенная методом остатка составила 4125000 сом

#### Задача по «Оценке земли» №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 от 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 по "Оценке земли" №9

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

Решение:

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

$рд = r + 1/n = 0,12 + 1/50 = 0,14$ , где:

$r$  – ставка дохода 12%,

$n = 50$  лет – срок эксплуатации здания,

$рд$  – ставка дохода с учетом эксплуатации здания,

$1/n = 1/50 = 0,02$  – 2% от дохода здания.

Определим доход относительно здания

$I_{зд} = C_{зд} * рд = 500 * 0,14 = 70$  тыс. сом.

Определим доход от земли как

$I_{зем} = I - I_{зд} = 83 - 70 = 13$  тыс. сом.

Стоимость земли путем капитализации части дохода, отнесенного к земле:  
 $C_{зем} = I_{зем} / k_z = 13 / 0,102 = 127,45$  тыс. сом.

Общая стоимость здания с участком земли составит

Собщ =  $C_{зд} + C_{зем} = 500 + 127,45 = 627,45$  тыс. сом.

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

#### Задача по «Оценке земли» №10

Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 сом 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:

$C_{зем} = \text{Рента за год} / \text{Коэффициент капитализации}$

$C_{зем} = 30\,000 / 0,12 = 250\,000$  сом.

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

Задача по "Оценке земли" №11

Нужно 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 28л 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:

$$35400 \cdot 5 = 177000\$.$$

2) Находим коэффициент капитализации для сооружений:

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

3) Определяем ЧОД, приносимый сооружениями:

$$177000 \cdot 0,2711 = 47984,7\$.$$

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

$$5 \cdot 300 \cdot 24 \cdot 28 \cdot 0,06 = 60480 \$$$

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\$.

# МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К ВЫПОЛНЕНИЮ КУРСОВОЙ РАБОТЫ ПО ОЦЕНКЕ ЗЕМЛИ И ИНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

## Введение

Оценка недвижимости – это особая сфера профессиональной деятельности на рынке недвижимого имущества и в то же время необходимый момент при совершении практически любой операции с недвижимостью, начиная от купли-продажи, сдачи в аренду и завершая принятием решений о реализации проектов строительства или реконструкции объектов недвижимости в уставной капитал, о выкупе государством объектов недвижимости и т.д. /7, с. 9/.

Оценка – сложный процесс, требующий высокой квалификации оценщика, понимания принципов и методов оценки, свободной ориентации на рынке недвижимости, знания состояния и тенденций спроса и предложения на различных сегментах рынка.

Методические указания составлены для выполнения курсовой работы по дисциплине «Оценка недвижимости» для студентов специальностей: «Оценка и управление собственностью», «Экспертиза и управление недвижимостью».

**Цель курсовой работы** - научить студентов рассчитывать стоимость объекта недвижимости

**Задача курсовой работы** - помочь студентам овладеть практическими навыками:

- 1) техники расчета стоимости объекта недвижимости с использованием стандартных подходов;
- 2) составления стандартного отчета по оценке.

## Выбор объекта для курсового проектирования

Кафедра рекомендует студенту в качестве объекта курсового проекта взять объект недвижимости, стоимость возведения которого он оценил в курсовой работе по курсу “Ценообразование”.

Студент может поменять объект, который следует утвердить на кафедре.

Студент обязан выбрать объект недвижимости в течение первых двух недель семестра. По истечении сроков студенту утверждают произвольный объект недвижимости.

Выполнение курсовой работы по одному объекту несколькими студентами сразу в один год не разрешается. В таких случаях студенту предлагается сменить объект.

## Подбор и изучение литературы

Глубокое изучение литературных источников по курсу “Оценка недвижимости” является одним из важнейших условий успешного выполнения курсовой работы. Основные литературные источники по курсу “Оценка недвижимости” приведены в программе учебной дисциплины, планах семинарских занятий. Для написания курсовой работы этих источников достаточно.

Изучение литературных источников рекомендуется начинать с Национальных стандартов по оценке, утвержденных постановлением Правительства № 217 3 апреля 2006 г., Временных правил деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике, утвержденных постановлением Правительства № 537 от 21

августа 2003 г., законов республики, указов и докладов Президента и видных деятелей страны по вопросам оценочной деятельности в целом.

Необходимо также тщательно знакомиться с материалами статистических органов, в которых содержатся наиболее важные и относительно более достоверные сведения о развитии экономики и социальных переменах в обществе.

Немало ценного по теме курсовой работы может оказаться в специальных журналах, которые следует просмотреть не менее чем за два – три последних года.

При подборе литературы следует учитывать год издания, отдавая предпочтение, как правило, изданиям последних лет.

При изучении литературных источников рекомендуется особенно тщательно просмотреть, как в них увязаны таблицы с текстом (комментарии к таблицам). Наиболее понравившиеся (подходящие к вашей теме) таблицы, формулы, схемы, приемы анализа, показатели можно использовать для описания, изучения собственного фактического материала.

### **Составление плана курсовой работы**

После ознакомления с основными литературными источниками по объекту исследования и тщательного изучения перечня рассматриваемых в курсовой работе вопросов следует приступить к составлению плана курсовой работы. Курсовая работа должна быть выполнена в форме отчета об оценке недвижимости. Хотя объем отчета об оценке недвижимости может значительно различаться в зависимости от размера, сложности оцениваемого объекта, структура отчета не зависит от целей оценки и единообразна. Основные разделы отчета выглядят следующим образом:

1. Наименование объекта оценки.
2. Местонахождение объекта оценки и адрес.
3. Основание для проведения оценки.
4. Дата оценки и период проведения работ по оценке.
5. Форма представляемого отчета.
6. Наименования заказчика и собственника объекта оценки.
7. Наименование исполнителя работ по оценке.
8. Цель оценки.
9. Идентификация оцениваемого имущества и оцениваемых имущественных интересов.
10. Вид определяемой стоимости, ее обоснование.
11. Основные условия, ограничения и допущения.
12. Используемые нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность.
13. Обоснование использованных подходов и методов оценки.
14. Общие сведения об объекте оценки, включающие описание объекта оценки и основные результаты его осмотра.
15. Анализ полученной информации об объекте оценки, включающий обзор и анализ рыночной информации.
16. Определение стоимости объекта оценки.
17. Выводы и / или заключения о стоимости объекта оценки, в которых приводится обоснование принимаемого окончательного решения.
18. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.

### **1. НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В данном пункте необходимо обозначить вид объекта недвижимости, например: многоквартирный жилой дом.

### **2. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АДРЕС**

Указывается город, улица, номер недвижимости, подлежащей оценке.

### **3. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Основанием для проведения оценки является задание на курсовое проектирование. Задание и бланк задания выдает кафедра.

### **4. ДАТА ОЦЕНКИ И ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ**

Датой оценки является дата осмотра объекта оценки, а периодом работ по оценке – период с момента получения задания до даты защиты курсовой работы.

### **5. ФОРМА ПРЕДСТАВЛЯЕМОГО ОТЧЕТА**

При выполнении курсовой работы по данной дисциплине применяется полная форма отчета.

### **6. НАИМЕНОВАНИЯ ЗАКАЗЧИКА И СОБСТВЕННИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Наименование заказчика - кафедра «Оценка, Менеджмент и Туризм», а в наименовании собственника студент должен указать Ф.И.О. человека, на которого зарегистрирован объект собственности.

### **7. НАИМЕНОВАНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ**

Указывается Ф.И.О. студента, название группы.

### **8. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ**

Целью курсовой работы является **принятие управленческих решений**.

### **9. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА И ОЦЕНИВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСОВ**

Идентификация объекта оценки – установление (очерчивание) имущества, подлежащего оценке, и имущественных прав, которые необходимо оценить, а также их соответствие между собой. /8, с. 10/.

Идентификация оцениваемого имущества и оцениваемых имущественных интересов включает в себя:

- описание оцениваемых прав – полное право собственности;
- правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на здания и сооружения; на земельный участок – технический паспорт.

## 10. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ, ЕЕ ОБОСНОВАНИЕ

Вид стоимости определяется целью оценки. В курсовой работе целью оценки является принятие управленческих решений, следовательно студент определяет рыночную стоимость.

Вышеперечисленные пункты, начиная с 1 по 10, сводят в таблицу (табл. 1).

Пример:

*Таблица 1*

<b>ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ</b>	
<b>НАИМЕНОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	Индивидуальный жилой дом
<b>МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И АДРЕС</b>	г. Бишкек, ул. Советская, № 16
<b>ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	Задание на курсовое проектирование
<b>ДАТА ОЦЕНКИ</b> <b>ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ</b>	20.11.07 15.09.07 – 18.12.07
<b>ФОРМА ПРЕДСТАВЛЯЕМОГО ОТЧЕТА</b>	полная
<b>НАИМЕНОВАНИЕ ЗАКАЗЧИКА</b>	Кафедра “ОМиТ”
<b>НАИМЕНОВАНИЕ СОБСТВЕННИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	Иванов Петр Петрович
<b>НАИМЕНОВАНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЯ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ</b>	Студент группы ОУС – 1 – 03 Алексеев М.В.
<b>ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ</b>	Принятие управленческих решений
<b>ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА</b>	Описание оцениваемых прав – полное право собственности
<b>ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ИНТЕРЕСОВ</b>	Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на здания и сооружения; на земельный

	участок – технический паспорт
<b>ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ, ЕЕ ОБОСНОВАНИЕ</b>	Вид стоимости определяется целью оценки. В курсовой работе целью оценки является принятие управленческих решений, следовательно определяется <i>рыночная стоимость</i> .

## **11. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ДОПУЩЕНИЯ**

Условия, ограничения и допущения являются стандартными для любого отчета:

1. Специалист, выполнивший оценку объекта, имеет необходимое профессиональное образование в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.

6. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

## **12. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

- Стандарты оценки имущества, утвержденные постановлением Правительства КР № 217 от 3 апреля 2006 года;
- Временные правила деятельности оценщиков и оценочных организаций в КР, утвержденные постановлением Правительства КР № 537 от 21 августа 2003 года.

## **13. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ**

При оценке недвижимого имущества используются следующие подходы: затратный, сравнительный и доходный. В общем случае при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность применения какого-либо из подходов должна быть обоснована /8, с. 49/.

#### **14. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩИЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ЕГО ОСМОТРА**

В силу того, что ВСН (Ведомственные строительные нормы) для Кыргызской Республики не разработаны, техническое обследование недвижимости осуществляется в соответствии с требованиями ВСН 53-86 «Правила оценки физического износа жилых зданий», внесенными Минжилкомхозом РСФСР и утвержденными приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446 (далее ВСН 53-86). Цель обследования недвижимости - определение износа и оценка технического состояния объекта.

**Обследование здания состоит из следующих этапов:**

1. Описание основных характеристик недвижимости.
2. Определение технико-экономических показателей недвижимости.
3. Описание основных конструктивных элементов.
4. Визуальный осмотр объекта.
5. Составление дефектной ведомости.
6. Оценка физического износа.
7. Разработка рекомендаций и мероприятий по устранению выявленных дефектов.
8. Расчет стоимости ремонта.
9. Составление заключения о техническом состоянии /6, с. 85/.

**1. Основные характеристики недвижимости**

Основные характеристики обследуемой земли и здания, которые подлежат описанию, приводятся в табл. 2.

*Таблица 2*

**Основные характеристики обследуемой земли и здания**

<b>Характеристика участка земли</b>	
Местоположение	
Целевое назначение	
Градостроительная зона и соответствие зонированию	
Зонирование	
Общая площадь участка, м.кв.	
Форма участка	
Наличие коммунальных услуг	
Рельеф и почвы	
<b>Характеристика объекта оценки</b>	
Год постройки	
Площадь здания общая, м.кв.	
Количество этажей	

Класс капитальности	
Фактический возраст здания, лет	

**2. Техничко-экономические показатели здания заносятся в табл. 3.**

*Таблица 3*

**Техничко-экономические показатели**

№ по порядку	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель
1	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	
2	Объем здания	м <sup>3</sup>	
3	Общая площадь участка	м <sup>2</sup>	
4	Незастроенная часть	м <sup>2</sup>	

**3. Основные конструктивные элементы.**

Перечень основных конструктивных элементов здания и имеющихся коммуникаций приведен в табл. 4. Из этой таблицы вам следует выбрать конструктивные элементы, соответствующие обследуемому зданию.

*Таблица 4*

**Основные конструктивные элементы здания**

<b>Фундаменты</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– столбчатые деревянные с забиркой;</li> <li>– столбчатые каменные с кирпичным цоколем;</li> <li>– ленточные каменные;</li> <li>– ленточные крупноблочные;</li> <li>– свайные столбчатые каменные, бетонные и железобетонные</li> </ul>
<b>Стены</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– деревянные, сборно-щитовые;</li> <li>– деревянные каркасные;</li> <li>– рубленые из бревен и брусчатые;</li> <li>– деревянные рубленые, каркасные и брусчатые с наружной облицовкой кирпичом;</li> <li>– кирпичные;</li> <li>– кирпичные с облицовкой керамическими блоками и плитками;</li> <li>– из мелких блоков, искусственных и естественных камней;</li> <li>– из крупноразмерных блоков и однослойных несущих панелей;</li> <li>– из слоистых железобетонных панелей;</li> <li>– из несущих панелей</li> </ul>
<b>Колонны</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– стойки деревянные;</li> <li>– столбы кирпичные;</li> </ul>

	– колонны железобетонные (сборные и монолитные)
<b>Перекрытия</b>	– деревянные неоштукатуренные; – деревянные оштукатуренные; – из кирпичных сводов по стальным балкам; – из двухскорлупных железобетонных прокатных панелей; – из сборного железобетонного настила; – из сборных и монолитных сплошных плит; – монолитные и сборные железобетонные балки покрытий и перекрытий
<b>Перегородки</b>	– несущие панельного типа; – кирпичные; – деревянные неоштукатуренные; – деревянные оштукатуренные; – гипсобетонные и шлакобетонные; – фибролитовые
<b>Лестницы</b>	– деревянные со стальным косоуром; – по стальным косоуром; – железобетонные
<b>Лоджии, балконы козырьки</b>	– сборные железобетонные детали лоджий; – балконы, козырьки
<b>Крыши</b>	– деревянные; – железобетонные сборные (чердачные); – совмещенные из сборных железобетонных слоистых панелей;
<b>Полы</b>	– цементно-песчаные, бетонные, мозаичные; – из керамических плиток; – паркетные; – дощатые; – из древесностружечных (древесноволокнистых) плит; – из рулонных материалов; – из синтетических плиток
<b>Окна</b>	– блоки деревянные; – блоки металлические
<b>Двери</b>	– деревянные; – металлические
<b>Кровля</b>	– рулонные; – мастичные; – стальные; – из асбестоцементных листов; – черепичные; – драночные;

	– тесовые
<b>Отделка</b>	– окраска водными составами; – масляная; – оклейка обоями; – облицовка керамическими плитками; – штукатурка; – чистая обшивка рубленых стен
<b>Инженерные коммуникации</b>	
<b>Телефонизация</b>	Мобильная /АТС
<b>Водоснабжение</b>	
<b>Отопление</b>	Центральное / индивидуальное
<b>Канализация</b>	центральная / септик
<b>Газоснабжение</b>	+/-
<b>Электроснабжение</b>	

#### 4. Визуальный осмотр объекта

Визуальным осмотром определяют качество изготовления, монтажа и характеристики конструкций и сооружений без применения специальных приборов, кроме простейших для производства измерений и обнаружения дефектов. Осмотром выявляют дефекты и повреждения (трещины, раковины, крупные поры) обследуемых конструкций, отклонения их размеров от проектных, качество сопряжений, состояние и деформации конструкций, характеристики материалов, наличие коррозии и др.

Работы, выполняемые при визуальном осмотре объекта:

- выявление трещин в стенах технического подвала. Трещины выявляют путем визуального осмотра цоколя здания по всему его периметру и осмотра стен технического подвала изнутри;
- выявление дефектов оснований и фундаментов. Выявляют наличие и направления развития трещин, определяется ширина и глубина их развития, наличие расслоений, разрушение поверхности фундаментов и т.п.;
- выявление дефектов стен. При визуальном осмотре конструкций определяют конструктивную схему стен и вид материалов, тип кладки, толщину швов для кирпичных и блочных стен; для панельных стен - тип панелей, наличие и состояние закладных деталей; состояние участков опирания ферм, прогонов, балок плит на стены; состояние защитных покрытий, наличие дефектных участков, трещин отклонений от вертикали, а также разрушение защитного слоя, обрамлений оконных и дверных проемов, а также состояние защитных устройств, водоотводящих устройств крыш (желобов, труб, карнизных свесов), подоконных сливов и т.д.;
- выявление трещин в перекрытиях. По внешнему виду определяют их характер (от нагрузки, усадочные и т.п.) и направление (вдоль или поперек пролета, по ребрам или вблизи них);
- осмотр крыш и кровель со стороны кровли и со стороны помещения. При этом определяют:
  - ❖ конструктивные схемы покрытий карнизных узлов и закладных деталей креплений;
  - ❖ состояние нижней поверхности покрытия, наличие коррозии бетона и арматуры, состояние узлов опирания плит покрытия на несущие элементы;

- ❖ состояние осадочных и температурных швов;
- ❖ состояние защитных покрытий;
- ❖ толщину элементов покрытия и кровли;
- ❖ наличие дефектных участков, потеков, пыли, их распространение и причины появления;
- ❖ изучаются условия эксплуатации покрытия, состояние систем водоотвода, размеры пылевых и снеговых отложений, застойные зоны /6, с. 179/.

### 5. Дефектная ведомость

Дефект элемента здания - неисправность (изъян) элемента здания, вызванная нарушением правил, норм и технических условий при его изготовлении, монтаже или ремонте.

В результате визуального освидетельствования объектов оценки выявляются дефекты строительных элементов. Данные по характеристикам износов конструкций и элементов заносятся в табл. 5. При оценке физического износа конструкций, элементов и систем, не указанных в ВСН-53-86, следует пользоваться данными наиболее близких аналогов (табл.1 – 71 ВСН-53-86) /2, с. 8/.

Студенту следует сфотографировать дефекты и разместить в табл. 6.

Таблица 5

Дефектная ведомость

	Конструктивное решение	Фактическое состояние	Количественная оценка	Физич. износ, %
<b>1. Фундаменты</b>				
<b>2. Стены</b>				
<b>3. Колонны</b>				
<b>4. Перекрытия</b>				
<b>5. Перегородки</b>				
<b>6. Лестницы</b>				
<b>7. Лоджии, балконы, козырьки</b>				
<b>8. Крыши</b>				
<b>9. Полы</b>				
<b>10. Окна</b>				
<b>11. Двери</b>				

<b>12. Кровля</b>				
<b>13. Отделка</b>				
<b>14. Таблицы физического износа внутренних систем инженерного оборудования</b>				

Например: В данной ведомости рассмотрены кирпичные стены здания по адресу ул.Чуй, 219.

Таблица 6

	Конструктивное решение	Фактическое состояние	Количественная оценка	Физич. износ, %
<b>2. Стены</b>				
2	Стены кирпичные	Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен	Отклонение стены от вертикали в пределах помещения более 1/200 длины деформируемого участка	41-50
				

#### 6. Оценивается физический износ

В оценке недвижимости износ рассматривается как основной фактор для определения текущей стоимости, безотносительно к ретроспективным затратам и определяется как утрата полезности, а значит и стоимости по любой причине.

Накопленный износ включает **физический, функциональный и внешний износ.**

**Физический износ** — это в экономическом смысле потеря стоимости объекта в результате всех видов физических повреждений конструкций здания, его оборудования и отделки.

**Функциональный износ** - это потеря стоимости объекта, вызванная снижением функциональной полезности объекта.

**Внешний износ** - это потеря рыночной стоимости объекта, происходящая от действия всех причин, внешних по отношению к объекту, то есть от причин, которые нельзя отнести ни к физическому, ни к функциональному износу.

Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом и их восстановительной стоимости /6, с. 72/.

Исходя из данных технического обследования здания, приведенных в дефектной ведомости, определяется физического износа здания (табл. 7).

Данные удельных весов конструкций следует взять из сборника УПВС (Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости). В данном сборнике выбирается соответствующий раздел по функциональному назначению и характеристики здания. Износ элементов определяется в соответствии с ВСН 53-86.

Таблица 7

**Определения величины физического износа строительных конструкций**

№ п/п	Вид конструкций	Удельный вес конструкции, в %	Износ, в %	Произведение удельного веса на износ деленное на 100 %
1	2	3	4	5
1.	Фундаменты			
2.	Стены, перегородки,			
3.	Перекрытие			
4.	Кровля			
5.	Полы			
6.	Проемы			
7.	Отделочные работы			
8.	Инженерное обеспечение			
9.	Прочие работы			
Итого:				

Суммируя по всем видам конструкций произведение удельного веса на износ, деленное на 100 % определяем величину физического износа всего здания.

**7. Рекомендации и мероприятия по устранению выявленных дефектов**

После определения величины физического износа строительных конструкций студент разрабатывает рекомендации и мероприятия по устранению выявленных дефектов в соответствии с ВСН 53-86 (табл. 1-71) и заносит их в табл. 8.

Таблица 8

**Рекомендации и мероприятия по устранению выявленных в процессе технического обследования дефектов**

№ п/п	Конструктивное решение	Фактическое состояние	Мероприятия по устранению выявленных дефектов
1	Фундаменты		
2	Стены		

3	Колонны		
4	Перекрытия		
5	Перегородки		
6	Лестницы		
7	Балконы, лоджии, козырьки		
8	Двери		
9	Крыши		
10	Полы		
11	Окна		
12	Двери		
13	Кровля		
14	Отделка		

### 8. Стоимость ремонта

Студент должен рассчитать стоимость устранения дефектов (составляется смета), с целью увеличения срока службы данного объекта (табл. 9)

Таблица 9

№ п/п	Наименование затрат и виды работ	Единица измерения	Кол-во	Цена за единицу	Сумма	Примечание
1	2	3	4	5	6	7

Например: Смета на производство отделочных работ и затрат

Таблица 10

№ п/п	Наименование затрат и виды работ	Единица измерен.	Кол-во	Цена за единицу	Сумма	Примечание
1	Штукатурные работы:					
	снаружи	кв.м	23	45	1035	
	внутри (подвал)	кв.м	128,8	40	5152	
2	”Шуба”	кв.м	23	35	805	
3	Шпаклевка	кв.м	40	50	2000	

### 9. Заключение о техническом состоянии здания

После проведения обследования и определения величины физического износа здания устанавливается состояние здания в зависимости от величины физического износа (табл. 11).

Таблица 11

**Состояние здания в зависимости от общего физического износа**

Состояние здания	Физический износ, %
Хорошее	0-10
Вполне удовлетворительное	11-20
Удовлетворительное	21-30
Не вполне удовлетворительное	31-40
Неудовлетворительное	41-60
Ветхое	61-75
Непригодное (аварийное)	75 и выше

Студент при составлении технического заключения должен руководствоваться ВСН 57-88 “Положение по техническому обследованию жилых зданий”, внесенные Минжилкомхозом РСФСР и утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР № 191 от 6 июля 1988 г.

## 15. АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННОЙ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЮЩИЙ ОБЗОР И АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ

Исследование рынка недвижимости предусматривает последовательное выполнение операций, объединенных в этапы, представленные на рис. 1.

Выявление проблем, постановка задачи	Отбор источников информации	Сбор необходимой информации	Анализ собранной информации	Оформление полученных результатов
--------------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------	-----------------------------------

Рис. 1. Этапы исследования рынка недвижимости

**Целью исследования рынка недвижимости** в курсовой работе является определение основных количественных характеристик рынка:

- 1) цена предложения;
- 2) цена спроса;
- 3) ставки арендной платы.

**Отбор источников информации.** Как отмечалось выше, собственно исследование начинается с упоминавшихся выше “литературных поисков”, сбора и анализа **вторичных данных**, собранных ранее для каких-либо целей, опубликованных или находящихся на хранении (в том числе в компании) и доступных для анализа.

В этой связи особенно интересны публикуемые в профессиональной прессе и в сети Интернет аналитические обзоры, позволяющие выявить предпочтения потенциальных пользователей объектов недвижимости по полноте приобретаемого права (собственность, аренда), по характеристикам объекта и уровню услуг, а также по соотношению спроса и предложения на объекты различного функционального назначения.

При пользовании вторичной информацией необходимо учитывать, что она может быть устаревшей, недействительной, ненадежной или не иметь прямого отношения к решаемой задаче. По этой причине, а также из-за необходимости пополнения и обновления данных по рынку недвижимости, как правило, всегда оказывается необходимым сбор и анализ *первичной информации*.

**Сбор необходимой информации.** При исследовании рынка предложения объектов недвижимости целесообразно использовать, прежде всего, *средства массовой информации (СМИ)* — периодические издания, содержащие разделы о недвижимости. В этих источниках можно найти цены предложения и некоторые из характеристик объекта:

для коммерческой недвижимости - адрес, общую площадь, ставку аренды/цену предложения, назначение объекта, реже — состояние помещения, дополнительные услуги, описание здания и расстояние от остановки общественного транспорта;

для квартир: адрес, этаж, стоимость, описание категории дома и дополнительных удобств, и удаленность от нее, наличие лоджии, балкона, телефона.

Используя *справочные пособия, карты города и краеведческую литературу*, можно дополнить недостающую информацию о местоположении объекта и его окружении. Уточнить информацию об объекте можно также по телефону *методом интервью* лица (агентства недвижимости), давшего информацию в СМИ. Однако нередко это лицо не может дать информации больше, чем в публикации, поэтому для пополнения сведений может оказаться полезным использование *визуального осмотра местоположения, методов «внедрения» и интервью эксперта*.

*При визуальном осмотре* объекта можно уточнить следующие характеристики: транспортную доступность, состояние подъездных путей, привлекательность места, отделку фасада. Подобную информацию можно получить и от *эксперта*, побывавшего на месте расположения объекта.

*Метод внедрения* наиболее сложен и занимает много времени: исследователь представляет себя потенциальным покупателем, «выходит» на собственника, получает недостающую информацию, торгуется о цене (для уточнения величины рассогласования цен предложения и сделки) и уходит «для принятия решения».

Важную информацию о техническом состоянии здания можно узнать в *государственных учреждениях*. Дополнительную информацию можно получить, воспользовавшись специализированными изданиями (нормативные акты и ценообразование в строительстве, статистические данные), электронными картами города (расстояния между объектами), профильными журналами (аналитические обзоры рынка и практика рыночных исследований), специализированными сайтами сети Интернет и др.

**Анализ собранной информации.** Анализ данных выполняется в два этапа: сначала данные готовятся к анализу, а затем ведется обработка их стандартными технологиями.

Подготовка данных на первом этапе предполагает выполнение *структурного анализа*, позволяющего сегментировать рынок.

Наибольший интерес представляет исследование рынка недвижимости, структурированного в соответствии рис. 2.

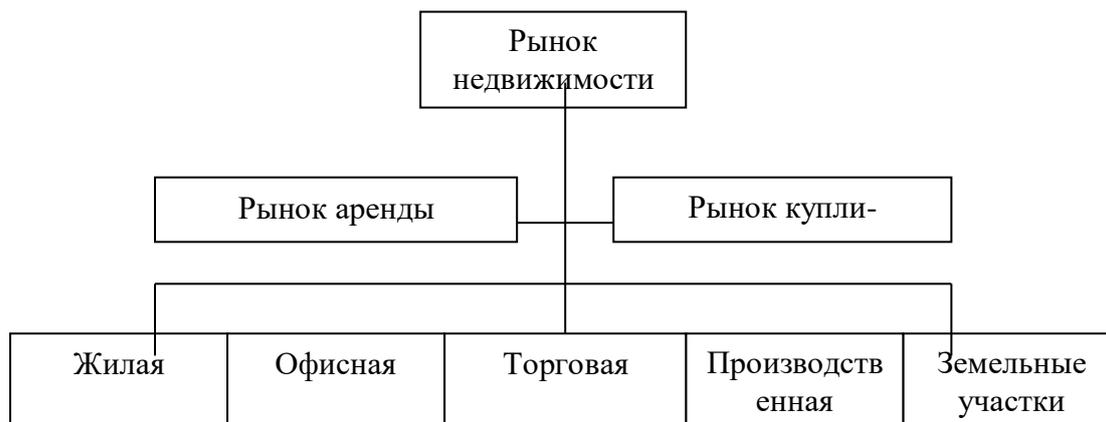


Рис. 2. Структура рынка недвижимости

Здесь в составе *жилой недвижимости* будем иметь в виду сдаваемые в наем и в аренду жилые дома и квартиры, а также гостиницы, мотели, базы отдыха. В группу *офисной недвижимости* включаются бизнес-центры всех категорий, а также отдельные помещения, встроенные в здания иного назначения и сдаваемые в аренду под офисную функцию. К *торговой недвижимости* относятся специализированные торговые комплексы, неспециализированные здания и встроенные помещения, используемые для торговли, а также территория рынков с торговыми рядами и павильонами. Из объектов *производственной недвижимости* наибольший интерес представляют складские и универсальные производственные помещения, пользующиеся спросом у субъектов малого и среднего бизнеса. Наконец, нас будет интересовать рынок купли-продажи и аренды *земельных участков*, предназначенных под застройку доходными объектами.

Далее проводится *сегментация* секторов рынка. Этим термином определяется процесс выделения относительно больших групп потенциальных арендаторов недвижимости, идентифицированных по некоторым характерным признакам. Иллюстрацией сегментации может служить примерное структурирование спроса на офисные помещения, аналогичное представленному:

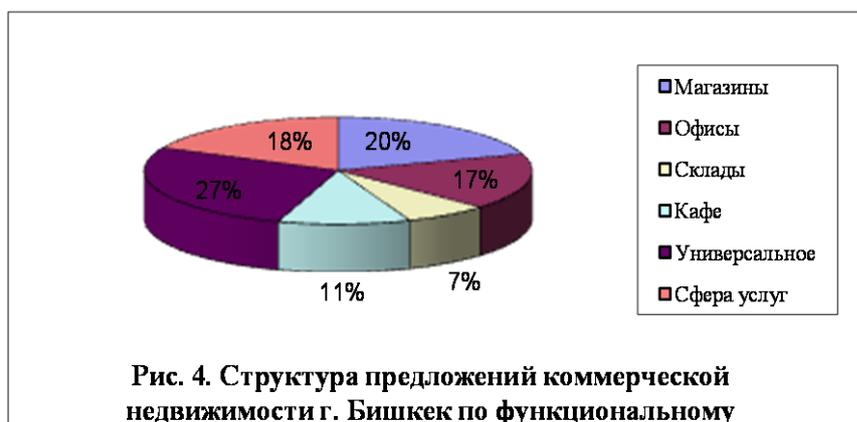
- *банки, крупные корпорации, иностранные представительства* предпочитают иметь в собственности или арендовать целое здание престижного типа (как корпоративный символ), расположенное в престижном месте;
- *крупные (торговые, финансовые, телекоммуникационные и др.) компании* заинтересованы в офисных блоках в бизнес-центрах категорий А или В, расположенных в центральной части города и обеспеченных достаточно полным пакетом гарантий безопасности, удобств и услуг. Компании среднего уровня (консультационные, юридические, страховые) проявляют основной интерес к благоприятным условиям аренды, расположению здания вблизи центральной части города и хорошей транспортной доступности офиса;
- *малые предприятия* арендуют офисы в «спальных» районах и на окраинах города, где арендная плата существенно ниже, чем в престижных районах;
- *промышленные фирмы* арендуют офисные помещения (для камеральных производственных работ и административно-представительской деятельности) в зданиях,

расположенных в непосредственной близости к их основному производству и не стремятся к аренде помещений в престижных зданиях.

Исследование рынка должно «обеспечить» данными определение *уровня рыночной арендной платы* для каждого сектора рынка. На основании этих данных осуществляется оценка рыночной ставки арендной платы (суммы платежа на единицу площади в единицу времени) для объекта оценки. При этом применяется *метод сравнительного анализа* арендных сделок, предусматривающий корректировку величин арендных ставок, установленных в договорах аренды на объектах, *подобных* объекту оценки.

Полученный таким образом набор арендных ставок для всех секторов рынка недвижимости позволяет приступить к анализу вариантов возможного использования объекта оценки. Результатом такого анализа должен быть выбор варианта *наилучшего и наиболее эффективного использования (НиНЭИ)* объекта, который удовлетворяет условиям юридической допустимости, физической осуществимости, экономической целесообразности, финансовой обеспеченности и максимальной продуктивности. Анализ выполняется сначала для земельного участка как свободного, затем - для участка с существующими улучшениями, из этих двух состояний объекта для дальнейшего рассмотрения оставляется состояние, имеющее максимальную рыночную стоимость. Заметим, что в случае преимущества (большей стоимости) земельного участка с улучшениями обычно максимальная продуктивность достигается при многофункциональном использовании объекта.

**Оформление полученных результатов.** Для примера посмотрите на схему структурирования рынка предложений коммерческой недвижимости г. Бишкек по районам и функциональному назначению объектов.



Как видно, основной объем предложений приходится на центр города (Свердловский район), структура рынка по использованию помещений по городу в целом отражает особенности отклика рынка на тенденции развития торгово–посреднической деятельности и спада производства. Более глубокий анализ позволяет представить распределение предложений по типу использования помещений внутри районов, распределение предложений офисных помещений по удаленности их от центра города и от центров деловой активности (локальных центров), по состоянию помещений и др.

## **16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

При оценке недвижимого имущества используются следующие подходы:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

В общем случае при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность применения какого–либо из подходов должна быть обоснована в отчете об оценке /8, с. 49/.

### **Затратный подход**

Расчет стоимости по затратному подходу может быть основан на использовании:

- укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) - метод сравнительной единицы;
- сметных расчетов затрат по воссозданию (или замещению) улучшений - метод разбивки по компонентам /5, с. 207/.

### ***Метод сравнительной единицы***

Для расчета стоимости по **методу сравнительной единицы** используются Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС), инструкции к ним, ВСН 53-86. **Методически порядок выполнения расчетов можно разбить на семь следующих крупных блока:**

1. Подготовка информации, выбор требуемого сборника и таблицы.
2. Выбор информации из таблиц УПВС и выполнение расчётов.
3. Приведение восстановительной стоимости здания.
4. Расчет износа.

5. Определение стоимости земельного участка.

6. Расчет прибыли предпринимателя.

7. Заключительные положения.

Рассмотрим их последовательно.

### **1. Подготовка информации, выбор необходимых сборников и таблиц**

Подготовка информации включает поиск требуемой таблицы сборника, выбор номера сборника УПВС и подробно описана в прилож. 2.

**Расчёт поправок.** Для выявления отличий особенностей конструктивных элементов зданий, которые могут оказать влияние на его стоимость, следует тщательным образом изучить разъяснения к сборникам УПВС, так как существенная для данного этапа работы информация не систематизирована и находится в различных разделах разъяснений (прилож. 3).

### **2. Выбор информации из таблиц УПВС и выполнение расчетов**

Расчёт восстановительной стоимости здания в ценах 1 января 1969 года\* осуществляют на основании данных, определённых на предыдущем этапе работы.

Далее следует расчет совокупной поправки за влияние дополнительных ценообразующих характеристик (поправки на климатические отличия и на сейсмичность), пример которого приведен ниже, а подробные пояснения к нему приведены в прилож. 4. *Пример:* необходимо рассчитать стоимость здания, объем которого 6243 куб. м.

Расчет стоимости 1 куб. м. объекта осуществляют путем выбора из таблицы 5 сборника УПВС для соответствующего территориального пояса (1) интервала стоимостей. В нашем примере стоимость 1 куб. м. равна 25,2021. Следующий шаг - расчет совокупной поправки за влияние дополнительных ценообразующих характеристик:

Совокупная поправка составит:  $5,6 \% + 3,0 \% - 1,9 \% = 6,7 \%$  (прилож. 4).

Тогда, стоимость 1 куб. м. с учётом названных поправок составит:

$25,2021^1 (1 + 0,067) = 26,8906$  руб./куб. м.

Выбор коэффициента изменения стоимости 1 куб. м. здания. Климатический коэффициент в нашем примере выбирают со страницы 4 технической части к сборнику

---

<sup>1</sup> Сборники УПВС были разработаны в 1960-е годы, поэтому на начальном этапе расчетов берется удельная восстановительная стоимость на 1 января 1969 года, а затем с помощью переводных коэффициентов приводится в текущую стоимость.

УПВС № 33, пункт 8 (см. извлечение 7), согласно ему III-му климатическому району соответствует коэффициент изменения стоимости 1 куб. м здания: 0,92.

Итого, стоимость 1 куб. м здания:  $26,8906 \times 0,92 = 24,8906$  руб./куб. м.

Рассчитаем восстановительную стоимость здания с учетом его объема (см. извл.7):  $24,8906$  руб./куб. м.  $\times$  6243 куб. м. (см. извл. 7 в прилож.) = 154 456,24 руб.

Введем поправку за улучшенную отделку подвала с учетом его объема и корректирующего коэффициента:

$24,8906$  руб./куб. м.  $\cdot$  2967 куб. м.  $\cdot$  0,20 = 14682,04 руб.

Итого: восстановительная стоимость здания в ценах 1 января 1969 года составит:

$154\,456,24 + 14\,682,04 = 169\,138,28$  руб.

Введем поправку на сейсмичность 1,08:

$169\,138,28 \cdot 1,08 = 182\,669,34$  руб.

### 3. Приведение восстановительной стоимости здания

Приведение восстановительной стоимости здания позволяет рассчитать стоимость здания, свойственную региону оценки на дату оценки, в нашем случае это декабрь 2007 года.

Приведение следует выполнять в 4 этапа.

**Этап 1.** На первом этапе следует перейти от уровня цен 1 января 1969 года, в которых составлены таблицы УПВС, к ценам 1984 года, осуществляется с использованием коэффициента **1,2**.

Стоимость здания на данном этапе составит:

$182\,669,34 \cdot 1,2 = 219\,203,21$  руб.

**Этап 2.** На втором этапе требуется перейти от цен 1984 года в цены 1991 года с использованием индекса пересчета **1,6**. Стоимость здания на данном этапе составит:

$219\,203,21 \cdot 1,6 = 350\,725,14$  руб.

**Этап 3.** На третьем этапе требуется перейти от цен 1991 года в цены текущего квартала с использованием **индекса пересчета 9440** (данный индекс меняется поквартально). Стоимость здания на данном этапе составит:

$350\,725,14 \cdot 9440 = 3310845322,6$  руб.

**Этап 4.** На четверном этапе требуется перейти от выражения стоимости в рублях в денежную единицу Кыргызстана – сомы с использованием коэффициента **200**. Стоимость здания на данном этапе составит:

$$3310845322,6 / 200 = 16\,554\,226,61 \text{ сом.}$$

#### 4. Расчет износа

При определении восстановительной стоимости рассчитывается:

1. Устранимый физический износ элементов.
2. Неисправимый физический износ короткоживущих элементов.
3. Неисправимый физический износ долгоживущих элементов.

Расчет износов представлен в разделе 14 «Общие сведения об объекте оценки, включающие описание объекта оценки и основные результаты его осмотра»

#### 5. Определение стоимости земельного участка

Следующий шаг - определение стоимости земельного участка.

При определении стоимости земельного участка обычно пользуются предложениями на продажу свободных от застройки земельных участков в том районе, где расположен объект оценки. В табл. 12 приведен пример расчета стоимости земельного участка.

Таблица 12

№ п/п	Дата записи	Адрес	Право собственности	S зем. уч., м.кв	Цена		Корректировка			Скорректированная стоимость
					сом	сом/м <sup>2</sup>	на S	на месторасположение	на право собственности	
1	02.02.07	10 м	аренда 5 лет	2500	1710000	684	-10%	5%	0%	649,8
2	02.02.07	12 м	аренда 49 лет	650	760000	1169	0%	10%	-10%	1104,7
3	03.02.07	7 мкр.	частная собственность	450	608000	1351	0%	5%	-20%	1134,8
4	04.02.07	12 м	частная собственность	450	608000	1351	-5%	10%	-20%	1134,8
Средняя стоимость, сом/м <sup>2</sup>										1006

Если, к примеру, площадь земельного участка у оцениваемого объекта 3800 м<sup>2</sup>, то его стоимость составит:  $1006 \cdot S_{з.уч.}$ ;

$$1006 \cdot 3800 = 3822895 \text{ сом.}$$

## 6. Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя – это информация, которую можно узнать практически в любой строительной организации города Бишкек.

## 7. Заключительные положения

В заключительных положениях определяется стоимость объекта оценки, которая складывается из полной восстановительной стоимости за вычетом износа плюс стоимость земельного участка и прибыль предпринимателя.

**Метод разбивки по компонентам** или сметный метод для расчета стоимости объекта недвижимости использовался студентами при выполнении курсовой работы по дисциплине «Ценообразование». Поэтому стоимость, рассчитанную по этому методу в курсовой работе по дисциплине «Ценообразование» можно просто скорректировать с учетом инфляции и использовать при выполнении курсовой работы по дисциплине «Оценка недвижимости».

## Сравнительный подход

Общий порядок определения стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом предусматривает:

- сбор и анализ рыночной информации, выявление подобных объектов;
- определение характеристик и элементов сравнения;
- расчет стоимости оцениваемого недвижимого имущества путем внесения поправок (корректировок) в стоимости подобных объектов /8, с. 51/.

В сравнительном подходе для оценки недвижимости применяются два метода:

- метод парного анализа продаж;
- метод статистического анализа рынка.

### Метод прямого сравнительного анализа продаж

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подбор объектов аналогов;
- проведение корректировки стоимости;
- определение средней стоимости кв.м.

Найденная информация по аналогичным объектам, подлежащим корректировкам.

К основным элементам и характеристикам, по которым проводят корректировку (сравнение), относят:

- состав передаваемых прав;
- условия проведения и финансирования сделок (собственный капитал, заемный капитал);
- время (дату) проведения сделок;
- месторасположение;
- физические и технические характеристики;
- экономические показатели;
- характер использования;
- а также компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью /7, с. 167/.

Если у аналогов нет отличий по какому-либо элементу сравнения, то корректировка будет равна нулю.

Пример расчета рыночной стоимости объекта оценки по методу прямого сравнительного анализа продаж представлен в табл. 13.

*Таблица 13*

Расчет рыночной стоимости по методу прямого сравнительного анализа продаж

Наименование статей	Объект оценки	Аналоги		
		3	4	5
1	2			
Цена предложения объекта, сом		66 500 000	60 800 000	53 200 000
Посреднические услуги и скидка продавца, сом		- 40 000	- 40 000	- 40 000
Скорректированная стоимость		66 460 000	60 760 000	53 160 000
Адрес, местоположение	8 мкр. 28А	Фрунзе / Уметалиева	Орозбекова / Токтогула	7 мкр.
Функциональное назначение		Бизнес-комплекс	Новое строительство под банк	Бизнес-комплекс
Источник информации		«Мегаполис» 27.04.07	«Мегаполис» 27.04.06	«Мегаполис» 27.04.07

Общая площадь, м <sup>2</sup>	3796,3	2 500	2 000	2300
Состояние		Современная офисная отделка	Современная офисная отделка	Современная офисная отделка
Удельная стоимость 1 м <sup>2</sup> офисного здания, сом		66 460 000 / 2500 = 26 584	60 760 000 / 2000 = 30 380	53 160 000 / 2300 = 23 113
Корректировка на местоположение, сом		- 1 444	- 1 634	0
Результат, сом		25 140	28 746	23 113
Количество парковочных мест	На 25 автомашин	На 15 автомашин	На 5 автомашин	На 8 автомашин
Корректировка на наличие парковки, сом		- 150	- 300	- 255
Результат, сом		24 990	28 446	22 858
Среднерыночная стоимость, сом/м <sup>2</sup>	За среднерыночную стоимость берут арифметическую среднюю трех полученных стоимостей: 25 431			
<b>Итого стоимость объекта оценки, сом</b>	<b>25 431 · 3796,3 (площадь объекта оценки) = 96 543 705</b>			

**Корректировка на посреднические услуги и скидку продавца.** Если услуги агентств недвижимости города Бишкек составляют 3 % от стоимости недвижимости, то корректировка на посреднические услуги для первого аналога составит  $= 1\,750\,000 \cdot 3\% = 60\,000$ .

Проанализировав рыночные данные, оценщик определил, что собственник может понизить цену на 5,7 %. В этом случае корректировка на скидку продавца составит  $(1\,750\,000 \cdot 5,7\%) = 100\,000$ .

Общая величина корректировки составит  $3\% - 5,7\% = -1,3\%$  или  $60\,000 - 100\,000 = -40\,000$ .

**Корректировка на местоположение.** Цены на аналогичную объекту оценки недвижимость в районе его расположения в среднем составляют 31 160 сом/ м<sup>2</sup>. Цены на аналогичную объекту оценки недвижимость в районе пересечения улиц Фрунзе и Уметалиева в среднем составляют 29 716 сом/ м<sup>2</sup>. Тогда корректировка на местоположение составит:  $31\,160 - 29\,716 = 1444$  сом/ м<sup>2</sup>. Цены на аналогичную объекту оценки недвижимость в районе пересечения улиц Орозбекова и Токтогула в среднем составляют 29 526 сом/ м<sup>2</sup>. Корректировка на местоположение составит:  $31\,160 - 29\,526 = 1\,634$  сом/ м<sup>2</sup>. Корректировка на местоположение третьего аналога не производится, так как он находится в том же районе, что и объект оценки.

**Корректировка на наличие парковки.** Парковка одного автотранспортного средства стоит 15 сом. У объекта оценки имеется 25 парковочных мест –  $15 \cdot 25 = 375$  сом. У

аналога № 1 имеются парковочные места на 15 машин –  $15 \cdot 15 = 225$  сом. Корректировка составит  $225 - 375 = -150$  сом. У аналога № 2 имеются парковочные места на 5 машин –  $5 \cdot 15 = 75$  сом. Корректировка составит  $75 - 375 = -300$  сом. У аналога № 3 имеются парковочные места на 8 машин –  $8 \cdot 15 = 120$  сом. Корректировка составит  $120 - 375 = -255$  сом.

После проведения корректировок, определяют среднерыночную стоимость (25 431), затем рассчитывают стоимость объекта в целом (96 543 705 сом).

#### Метод статистического анализа рынка

Цель метода статистического анализа рынка заключается в исследовании зависимости рыночной стоимости недвижимости от некоторого набора ценообразующих факторов и взаимосвязь факторов между собой /7, с. 176/.

Данный метод основан на построении корреляционно–регрессионной модели. Поскольку данный метод изучается в рамках курса «Информационные технологии», здесь он не рассматривается.

#### Доходный подход

Общий порядок определения стоимости доходным подходом предусматривает:

- анализ сведений о доходах и расходах за предшествующий период, присущих оцениваемому недвижимому имуществу, и выявление тенденций его развития;
- исследование рынка и анализ рыночной информации по сделкам и эксплуатации подобных объектов с целью сопоставления и использования полученных результатов при прогнозировании будущих доходов от оцениваемого недвижимого имущества;
- расчет ожидаемых (прогнозируемых) будущих доходов от оцениваемого недвижимого имущества;
- дисконтирование (капитализация) ожидаемых будущих доходов (денежных потоков) в текущую стоимость недвижимого имущества /8, с. 52/.

При использовании доходного метода имеет большое значение принцип замещения. Инвесторов интересует распределение во времени, гарантии и размер будущего дохода, при этом, как правило, им безразличен источник поступлений. Помещение капитала в недвижимость легко подменяется другими вариантами его вложения, и спрос на доходную недвижимость сильно зависит от доходности альтернативных вложений. Рост ставки процента или ожидаемых доходов от несвязанных с недвижимостью инвестиций уменьшает спрос на приносящую доход недвижимость и ее рыночную стоимость.

В доходном подходе для оценки недвижимости применяются:

- \* метод прямой капитализации;
- \* метод дисконтирования денежных потоков.

В курсовой работе студенту предлагается оценить недвижимость методом прямой капитализации.

#### Метод прямой капитализации

Доход и стоимость могут быть связаны в этом методе простым выражением:

$$V = \frac{I}{R},$$

где V – стоимость,  
I – чистый операционный доход;  
R – ставка капитализации.

### Определение чистого операционного дохода (ЧОД):

ЧОД определяется по следующей последовательности:

1. Определение потенциального валового дохода (ПВД).
2. Определение действительного валового дохода (ДВД).
3. Определение операционных расходов (ОР).
4. Определение ЧОД.

Потенциальный валовой доход определяется по формуле:

$$\text{ПВД} = S \cdot r \cdot 12\text{мес.}$$

где ПВД - потенциальный валовой доход;  
S - полезная площадь;  
r – арендная ставка /7, с. 194/.

Пример расчета потенциального валового дохода:

Таблица 14

Расчет ПВД

Основные параметры	Значения
Площадь, сдаваемая в аренду, м <sup>2</sup>	2 269
Принятая арендная ставка (принимается на основе анализа рыночной информации), сом	874
Срок аренды, мес.	12
<b>Потенциальный валовой доход, сом/год</b>	<b>23 797 272</b>

### Определение действительного валового дохода

Действительный валовой доход определяется по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{потери} + \text{прочие доходы:}$$

- потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости всей площади объекта и невыплат арендной платы недобросовестными арендаторами. Данная величина определяется, исходя из рыночной информации;
- прочие доходы – доходы, получаемые за счет функционирования недвижимости и не включаемые в арендную плату (в эту позицию включаются доходы от пользования

гаражом и автостоянкой, оплата телевизионных подключений, доход от торговых автоматов, сдача в аренду свободного участка земли т.д.) /7, с. 191/.

*Пример:* Сдача в аренду офисных помещений, как правило, производится на длительные сроки, оговоренные договором, при котором риски недополучения дохода минимальны, но при смене арендатора возможны простои из-за ремонта и ожидания нового арендатора. Период времени, необходимый для того, чтобы арендатор занял пустующий офис, равен в среднем двум месяцам, следовательно, потери арендной платы за счет не полной занятости всей площади объекта равен  $2 \cdot 874$  (арендная ставка) = 1 748 сом. Владелец недвижимости использует двор в ночное время под автостоянку. В среднем во дворе размещается 10 машин, плата за стоянку составляет 15 сом / сутки. Поэтому прочий доход составляет 5 400 сом ( $15 \cdot 10 \cdot 360$ ). Таким образом,

$$\text{ДВД} = 23\,797\,272 - 1\,748 + 5\,400 = 23\,800\,924 \text{ сом.}$$

### Операционные расходы

Операционные расходы – ежегодная сумма, которая необходима для содержания и эксплуатации недвижимости /7, с. 192/.

В табл. 15 приведены операционные расходы 2-х комнатной квартиры в расчете на одного жильца.

Таблица 15

Операционные расходы 2-х комнатной квартиры

Операционные расходы	сом/год
Электроэнергия	600,00
Холодное водоснабжение	216,00
Горячее водоснабжение, отопление	26 000,00
Теплосеть	672,00
Природный газ	936,00
Вывоз мусора	60,00
Телефон	828,00
Домоуправление	528,00
<b>Итого, операционные расходы, сом/год</b>	<b>29 840</b>

Если оценивается жилой многоэтажный дом, в котором расположено 20 двухкомнатных квартир, то все показатели необходимо умножить на 20:

- электроэнергия –  $600 \cdot 20 = 12000$  сом;
- холодное водоснабжение –  $216 \cdot 20 = 4320$  сом и т.д.

Таблица 16

### Операционные расходы дома

<b>Операционные расходы</b>	<i>сом/год</i>
Электроэнергия	12000
Холодное водоснабжение	4320
Горячее водоснабжение, отопление	520000
Теплосеть	13440
Природный газ	18720
Вывоз мусора	1200
Телефон	16560
Домоуправление	10560
<b><i>Итого, операционные расходы, сом/год</i></b>	<b>578 080</b>

### **Определение чистого операционного дохода**

Чистый операционный доход определяется по формуле

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР.}$$

$$\text{ЧОД} = 23\,800\,924 - 578\,080 = 23\,222\,844 \text{ сом.}$$

### **Расчет коэффициента капитализации**

Основным источником дохода недвижимости является арендная плата, которая обеспечивает покрытие операционных затрат, возврат вложенных средств и получение вознаграждения за этот вклад, все это и должна учитывать общая ставка капитализации /7, с. 194/.

Коэффициент капитализации состоит из двух составляющих: нормы дохода и нормы возврата вложенного капитала. Норму дохода также называют ставкой дисконта, для расчета которого используют кумулятивный метод.

Основные составляющие ставки дисконта:

1. **Безрисковая ставка или базовая ставка.** Во многих странах в качестве безрисковой ставки используют годовую процентную ставку, установленную Национальным банком страны по межбанковским депозитам в твердой валюте плюс страновой риск (либо межбанковские депозиты в национальной валюте). Эту процентную ставку можно найти на сайте Национального банка КР по адресу: [www.nbkr.kg](http://www.nbkr.kg).

2. **Премия за риск вложения в недвижимость** учитывает возможность случайной потери потребительской стоимости объекта, и надбавка может быть принята в размере страховых отчислений страховых компаний в высшей категории надёжности. Ее можно принять на уровне от 0 до 5 %.

3. **Риск за низкую ликвидность** – этот риск связан с возможностью возникновения потерь при реализации объекта недвижимости. Он может быть принят на уровне

долларовой инфляции за типичное время экспозиции подобных объектов на рынке. К примеру, если долларова инфляция составляет 2% в год, то риск за низкую ликвидность равен:  $2\%/12 \cdot n$ , где  $n$  – это время экспозиции.

**4. премия за инвестиционный менеджмент.** Чем больше, сложны и рискованны объекты недвижимости, тем более компетентного управления они требуют. Этот показатель целесообразно рассчитать с учетом коэффициента недозагрузки и коэффициента неплатежей. Его можно принять на уровне от 0 до 3 %.

Таблица 17

Кумулятивный метод построения ставки капитализации

№ п/п	Показатели	Доход от небольшого многоквартирного дома
1.	Безрисковая ставка	6,4 %
2.	Поправка на риск	4,0 %
3.	Поправка на низкую ликвидность	$2\%/12 \cdot 8\text{мес.} = 0,02$ или 2 %
4.	Поправка на инвестиционный менеджмент	2,0 %
5.	Ставка, полученная способом кумулятивного построения	14,4 %

Для расчета нормы возврата, как правило, используют метод Хоскольда (метод возврата капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента):

$$SFF(i, n) = \frac{i}{(1+i)^n},$$

где  $SFF(i;n)$  – фактор фонда возмещения по безрисковой ставке дохода;

$i$  - выбранная ставка дисконтирования;

$n$  – продолжительность периода владения.

За продолжительность периода владения  $n$  можно взять 3 года (прогнозный период).

Например: Если безрисковая ставка по процентной ставке, установленной Национальным банком, составляет 6,4 %, норма возврата будет равна:

$$\frac{0,064}{(1+0,064)^3} = 0,06015 \text{ или } 6,015\% .$$

Таким образом, коэффициент капитализации составит:

$$14,4\% + 6,015\% = 20,42\% .$$

Таблица 18

Определение стоимости объекта

Чистый операционный доход в год, сом (из предыдущего примера)	<b>22 029 328</b>
Коэффициент капитализации, %	20,42

Стоимость, сом (с учетом округлений)	<b>107 881 136</b>
--------------------------------------	--------------------

Стоимость, полученная доходным подходом методом прямой капитализации с учетом округления, составила:

**107 881 136 сом или сто семь миллионов восемьсот восемьдесят одна тысяча сто тридцать шесть сом.**

### **17. ВЫВОДЫ И / ИЛИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В КОТОРЫХ ПРИВОДИТСЯ ОБОСНОВАНИЕ ПРИНИМАЕМОГО ОКОНЧАТЕЛЬНОГО РЕШЕНИЯ**

Результаты расчетов стоимости объекта приводят в виде таблицы (табл.19).

*Таблица 19*

#### Результаты расчетов

<b>Результаты:</b>	<b>Сом</b>
<b><i>Затратный подход</i></b> Метод сравнительной единицы Метод разбивки по компонентам	
<b><i>Сравнительный подход</i></b> Метод прямого сравнительного анализа продаж Метод статистического анализа рынка	
<b><i>Доходный подход</i></b> Метод прямой капитализации Метод дисконтирования денежных потоков	

Заключение о стоимости объекта оценки оценщик, прежде всего, делает, исходя из цели оценки. Также необходимо учитывать достоверность данных, используемых в том или ином подходе и методе. Рассчитанная рыночная стоимость также должна отражать истинную стоимость объекта оценки /8, с. 51/.

В приведенном выше примере определения рыночной стоимости офиса обоснование принимаемого решения может быть следующим:

В качестве итоговой стоимости объекта оценки была принята стоимость, рассчитанная методом прямой капитализации доходного подхода в связи с тем, что расчеты, произведенные доходным подходом, опирались на достоверные рыночные данные, и полученные результаты вызывают у оценщика большее доверие, нежели результаты, полученные сравнительным и затратным подходами. При проведении расчетов сравнительным подходом, были применены корректировки с условными допущениями на год постройки и на местоположение, что не является вполне корректным. Затратный подход относится к неактивному подходу оценки, который не отражает истинной стоимости такого доходного объекта, как офисное здание.

## 18. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Принцип наиболее эффективного использования предусматривает, что рыночная стоимость отражает такое использование имущества, которое приносит наибольший доход или прибыль. Под наиболее эффективным использованием понимается использование имущества, в результате которого стоимость объекта оценки является максимальной. При этом рассматриваются только те варианты использования имущества, которые являются физически возможными, юридически разрешенными и финансово обоснованными /7, с. 92/.

Пример для выполнения анализа НиНЭИ: рассматриваются три варианта застройки: существующий вариант использования – жилой дом, офисное помещение и спортивно–развлекательный центр (табл.20)

Таблица 20

	Жилой дом	Офисные помещения	Спортивно-развлекательный центр
стоимость строительства (тыс.сом)	35 392 47	27360247	36 367 037
общая площадь (кв.м.)	2183,75	2183,75	2183,75
месячная аренда 1 кв.м. (сом)	234,81	211,5	169,2
годовой чистый операционный доход (тыс.сом)	167760,14	2591052,13	2072841,71
Рентабельность, %	4,74 (ЧОД/ стоимость строительства)	9,47	5,70

Как видно из данных таблицы использование объекта оценки в качестве офисного помещения принесет наибольшую доходность. Однако анализ соответствия критериям законодательной осуществимости проекта показывает, что в условиях г. Бишкек правовое зонирование отсутствует. Существующая система строительства подразумевает только строительство и осуществление инвестиционно–строительных намерений, исходя из целевого использования. А целевое использование данного объекта это – строительство жилого дома. Поэтому хотя и доходность строительства жилого дома самая низкая, наилучшее и наиболее эффективное использование будет использование под жилой дом.

## 19. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ (РЕКОМЕНДУЕМАЯ ИНФОРМАЦИЯ)

### 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание и бланк задания выдается кафедрой “Оценка, менеджмент и туризм”.

## **2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ В ОТЧЕТЕ ТЕРМИНОЛОГИЯ**

В данном пункте приложений необходимо изложить основные термины, которые употребляются в отчете, например: определение рыночной стоимости, даты и цели оценки, подходы, методы и т.д.

## **3. КОПИИ ОСНОВНЫХ ДОКУМЕНТОВ**

Основным документом на недвижимое имущество, копию которого следует приложить, является технический паспорт объекта недвижимости

## **4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСТОЧНИКАХ ИНФОРМАЦИИ**

Прилагаются все сведения об использованных источниках информации, например: если использовалась информация из печатного издания, то указывается номер и дата его выпуска; если использовалась информация из Интернета, то указывается адрес сайта.

## **5. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

Список использованной литературы прилагается в алфавитном порядке в соответствии с нормативными требованиями. Его располагают в алфавитном порядке, поскольку в нем легко найти библиографическое описание какого-либо документа или выявить его отсутствие.

Первое слово каждого элемента описания начинается с прописной буквы. Названия научных произведений, книг, сборников, журналов, издательств в кавычки не заключаются.

Список литературы может включать при необходимости источники на иностранных языках, если нет русского перевода. Тогда название указывается сразу на двух языках, обязательно и на русском, но под одним номером в списке. Слушатели, умеющие читать иностранные издания в оригинале, поощряются повышением баллов оценки курсовой работы.

## **ОФОРМЛЕНИЕ РАБОТЫ**

По объему курсовая работа составляет 30-40 страниц. Объем определяется из расчета, что работа набрана шрифтом New Roman, размер 12.

Печатать нужно на одной стороне листа бумаги. Поля слева и справа соответственно 3 см и 1 см, сверху 2 см, снизу 2,5 см. Номер страницы проставляется внизу, посередине, без точки и черточек «по бокам».

Титульный лист является первой страницей работы, но нумерация на нем не проставляется. На второй странице приводится план курсовой работы, на которой номер страницы тоже не ставится. Нумеруйте с цифры «3» введение. Нумерация страниц должна охватывать и приложения.

Таблицы должны иметь порядковый номер, при этом знак «№» не пишется. Писать нужно: «Таблица 5». И это слово помещается в правом верхнем углу до заголовка таблицы. Все таблицы должны быть снабжены заголовками. Заголовок пишется

посередине строки, не заглавными, а обычными прописными буквами. (Из всего текста работы заглавными буквами пишутся только названия глав.)

В таблицах названия новых граф и новых строк пишутся с заглавной (прописной) буквы. Названия подграф и «промежуточных» строк пишутся с маленькой, строчной буквы. Названия граф и показателей сокращать нельзя (кроме общепринятых сокращений). Если таблица не умещается на одну страницу, то перестройте ее. «Развернутых» на две страницы таблиц лучше избегать, разбив ее на небольшие две-три таблицы. В таблицах обязательно нужно указывать единицы измерения. Если все показатели таблицы имеют одну единицу измерения, то она пишется над всей таблицей в ее правом верхнем углу, после заголовка, в скобках, с маленькой буквы.

Названия графиков и рисунков, в отличие от таблиц, пишут не над ними, а после них. Нужно сокращенно писать: «Рис. 1.» Нумеруются они самостоятельно от таблиц.

Размер иллюстрации не должен превышать формата стандартного листа.

## **РУКОВОДСТВО И КОНТРОЛЬ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ**

За студентом, выполняющим курсовую работу, закрепляется руководитель. К руководству привлекаются опытные преподаватели и высококвалифицированные практические работники.

После закрепления за студентом объекта, студент обязан составить рабочий вариант плана исследования и представить руководителю, который план корректирует и утверждает. После чего руководитель составляет график выполнения слушателем отдельных разделов курсовой работы. План графика подписывается руководителем и вручается слушателю для исполнения. Одновременно с этим руководитель обязывает студента приходить в определенные дни и часы на консультацию и для отчета о проделанной работе.

Руководитель обязан принять все меры к тому, чтобы курсовая работа была выполнена качественно и в установленные сроки. Студенты, систематически не выполняющие задания руководителя, вызываются на кафедру для отчета и объяснения.

## **ПОДГОТОВКА ВЫСТУПЛЕНИЯ И ЗАЩИТА КУРСОВОЙ РАБОТЫ**

Руководитель несет полную ответственность за студента, включая его подготовку к выполнению.

Допуск к защите студент получает, если имеются:

- курсовая работа;
- допуск руководителя;
- наглядные пособия и текст выступления, проверенные руководителем.

Оценивает курсовую работу комиссия, заслушав доклад и ответы студента.

## **Список литературы**

1. Временные правила деятельности оценщиков и оценочных организаций в Кыргызской Республике, утвержденные постановлением Правительства № 537 от

21 августа 2003 г.

2. ВСН–53–86 Правила оценки физического износа жилых зданий, внесенные Минжилкомхозом РСФСР и утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР N 446 от 24 декабря 1986 года - 47 с.

3. ВСН–57–88 Положение по техническому обследованию жилых зданий, внесенные Минжилкомхозом РСФСР и утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР № 191 от 6 июля 1988 г..- 58 с.

4. ВСН–58–88 Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально культурного назначения, внесенные ЦНИИЭП жилища и утвержденные приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР № 312 от 23 ноября 1988 г. - 21 с.

5. Драпиковский А. И. Иванова И.Б. Оценка земельных участков. – Б., “Ега - Басма”, 2003. – 288 с.

6. Калинин В.М., Сокова С.Д., Топилин А.Н. Обследование и испытание конструкций зданий и сооружений: Учебник. – М.: ИНФРА, 2005. – 336 с.

7. Оценка недвижимости: Учебник / А.И. Драпиковский, И.Б. Иванова, Н.С. Игнатенко, Н.Б. Исаев, И.В. Лукашова, Н.В. Мокроусов, Л.В. Романенко / Под ред. А.И. Драпиковского и И.Б. Ивановой. – Бишкек, «Ега-Басма», 2004. – 488 с.

8. Стандарты оценки имущества, утвержденные постановлением Правительства КР № 217 от 3 апреля 2006 года.

**Образец титульного листа**

Министерство образования и науки Кыргызской Республики

Институт инновационных профессий

Кафедра: «Экономика и кадастр»

**Курсовая работа**

по дисциплине «Оценка земли»

Тема: «Определение стоимости улучшенного земельного участка, расположенного по адресу: ул. Советская, № 16»

**Выполнил (а):** студент гр. ЗУК–1–12  
Майрамбек к.З.

**Руководитель:** к.э.н., доцент  
Тологонова А.М.

**Бишкек 2019**

**Подготовка информации, выбор необходимых сборников и таблиц**

1. Поиск требуемой таблицы сборника.

Стоимость зданий, сооруженных по различным типовым проектам и сгруппированных по назначениям и использованию, представлена в таблицах. В свою очередь, таблицы сгруппированы в сборники по отраслям народного хозяйства.

1.1. Выбор номера сборника УПВС для выполнения расчетов производят по функциональному назначению объекта.

Для выбора сборника следует рассмотреть перечень сборников УПВС. Извлечение из общей части приведено в табл.1.

*Таблица 1*

<b>Номер сборника</b>	<b>Содержание сборника</b>
1	Здания и сооружения предприятий черной металлургии
2	Здания и сооружения предприятий цветной металлургии
31	Здания здравоохранения
32	Здания учебных заведений, детских садов и яслей
33	Здания и сооружения торговых предприятий
34	Здания и сооружения зрелищных предприятий

Например: если функциональное назначение оцениваемого здания торговое, то следует выбрать сборник № 33.

Выбор таблицы УПВС в сборнике для выполнения расчётов следует осуществлять в зависимости от использования здания и его этажности. Для этого требуется проанализировать оглавление сборника № 33. Извлечение из него представлено в табл. № 31, в которой указаны интересующие нас характеристики здания.

*Таблица 2*

<b>Номер таблицы сборника</b>	<b>Характеристика зданий</b>
1	Магазины универсальные одноэтажные
2	Магазины универсальные многоэтажные
3	Торгово-общественные центры
4	Магазины продовольственные, промтоварные и смешанной торговли одноэтажные
5	Магазины продовольственные, промтоварные и смешанной торговли двухэтажные и более

Если оцениваемое здание используется в качестве магазина промышленных и продовольственных товаров, а его этажность: 2, в сборнике № 33 требуется выбрать таблицу 5.

### Приложение 3

#### Расчет поправок к стоимости здания

Поправки к стоимости здания требуются для учета отличия свойств конструктивных элементов оцениваемого здания от свойств конструктивных элементов здания, для которого составлены используемые таблицы.

На этапе обследования здания составляют перечень свойств его конструктивных элементов:

Фундамент: ленточный крупноблочный сборный. Стены и перегородки - кирпичные. Перекрытия - из сборного железобетонного настила. Кровля - совмещенная из сборных железобетонных плит. Полы (основной тип) - из керамических плиток. Проемы - деревянные. Наружная отделка - повышенная: фасад частично отделан мраморной крошкой, частично оштукатурен, архитектурное оформление простое. Инженерные системы: отопление - от городских сетей; вентиляция - принудительная; холодное водоснабжение - от городских сетей; горячее водоснабжение - отсутствует; канализация - от городских сетей; газоснабжение - от городских сетей; электроосвещение, телефон, телевидение, электрочасы - имеются в наличии.

Расчет поправок.

Для выявления отличий особенностей конструктивных элементов зданий, которые могут оказать влияние на его стоимость, следует тщательным образом изучить Разъяснения к сборникам УПВС, так как существенная для данного этапа работы информация не систематизирована и находится в различных разделах Разъяснений.

Учет повышенной сложности отделки фасада осуществляют на основании данных пункта "Наружные отделочные работы" Разъяснений.

Основываясь на материалах Разъяснений, по аргументам: этажности здания (равной 2) и типу архитектурного оформления его фасада (простому), из табл. 1 следует выбрать поправку к стоимости 1 куб. м. здания - 2,8 %.

Таблица 1

. Стоимость 1 куб.м. объекта			
Для зданий объема:	5000 куб. м.	стоимос ть:	25,6 руб./куб. м.
Для зданий	10000	стоимос	24,0 руб./куб. м.

объема:	куб.м.	ть:	
Интерполируя для:	6243 куб. м.	получают стоимость: 25,2021 руб./куб. м.	

Так как при сооружении здания была применена отделка мраморной крошкой, то к указанной поправке согласно примечанию к таблице следует применить дополнительно коэффициент, равный 2.

В результате, поправка за внешнюю отделку составит:  $2,8 \% \cdot 2 = 5,6 \%$ .

Учёт наличия системы принудительной вентиляции осуществляют на основании пункта "Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства" Разъяснений, подпункт 8, примечание на странице 18.

Несмотря на то, что пункт 8 непосредственно касается жилых зданий, мы можем таким образом учесть наличие улучшенной принудительной вентиляции, так как в примечании отсутствуют непосредственные указания на тип здания. Согласно отмеченному пункту, наличие у здания системы принудительной вентиляции должно быть учтено применением к его стоимости коэффициента 1,03, или поправки величиной 3 %.

Учёт отсутствия централизованной системы горячего водоснабжения осуществляют на основании данных пункта "Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства" Разъяснений.

Порядок расчетов следующий:

По аргументу: назначение здания (магазин) из предпоследнего столбца приведённой в извлечении таблицы выбран удельный вес стоимости системы горячего водоснабжения в общей стоимости инженерной системы здания, равный 12 %.

Далее следует воспользоваться приложением к таблице 5 сборника УПВС № 33, извлечение со страниц 12 и 13 которого приведено далее.

По аргументам: функциональное назначение (торговое) и этажность здания (равная 2), а также надземному объёму здания (6243 куб. м.), из него следует выбрать общую стоимость инженерных систем в стоимости здания, после интерполяции получив результат, равный 16 %.

В итоге, поправка за отсутствие централизованной системы горячего водоснабжения составит:  $12 \% \text{ от } 16 \% = -1,9 \%$ . При этом поправке следует придать отрицательный знак, так как она должна уменьшать стоимость здания.

Учёт улучшенной отделки подвала. Подвал в оцениваемом здании используется в качестве помещения, для чего он был специальным образом отделан, что не предусматривалось типовым проектом.

Осуществляют на основании данных пункта "Иные конструктивные особенности зданий, имеющие значение для определения восстановительной стоимости 1 куб. м." Разъяснений, раздел "Объемы: подвалы, техподполья, цокольные этажи". Согласно подпункту 1, имеющая место улучшенная (в отличие от типового проекта) отделка подвала, должна быть дополнительно учтена в стоимости здания путем умножения объема подвала с коэффициентом 0,20 на стоимость 1 куб. м. надземной части здания.

При этом существенно, что отметка об отсутствии или наличии подвала в типовом проекте должна быть сделана в описании типового проекта здания, для которого составлена используемая для оценки таблица (в нашем случае это таблица 5 сборника УПВС № 33).

### Расчет поправок за влияние дополнительных ценообразующих характеристик

**Определение ценообразующих характеристик оцениваемого здания.** На основе показателей данного пункта будем выбирать стоимость 1 куб. м. стоимости здания из таблиц, к которой позднее будем применять рассчитанные выше поправки.

В соответствии с соображениями, изложенными в пункте 2.2.г, основной ценообразующей характеристикой здания будет выступать объем помещений его надземной части: 6243 куб. м. (при объеме подземной части - 2967 куб. м. дополнительно).

Вспомогательные ценообразующие характеристики - характеристики региона расположения здания. Приведенные ниже характеристики региона следует выбирать по адресу расположения здания: г. Бишкек, Кыргызская Республика. Для этого используют Общую часть к сборникам УПВС.

Территориальный пояс: 3.

Климатический район: III.

#### **Выбор информации из таблиц УПВС и выполнение расчетов.**

Расчет восстановительной стоимости здания в ценах 1 января 1969 года осуществляют на основании данных, определенных на предыдущем этапе работы.

Расчет стоимости 1 куб. м. объекта осуществляют путём выбора из таблицы 5 сборника УПВС для соответствующего территориального пояса (1) интервала стоимостей и последующего интерполирования для объёма надземной части здания (6243 куб. м.). Результаты выбора и расчетов приведены в таблице 3.

#### **Расчет совокупной поправки за влияние дополнительных ценообразующих характеристик**

Совокупная поправка составит:  $5,6 \% + 3,0 \% - 1,9 \% = 6,7 \%$ .

Тогда, стоимость 1 куб. м. с учетом названных поправок составит:

$25,2021 \cdot (1 + 0,067) = 26,8906$  руб./куб. м.

Выбор коэффициента изменения стоимости 1 куб. м. здания.

Согласно технической части сборника № 33 стоимость в таблицах приведена для II-го климатического района. Так как строительство в более теплых регионах сопряжено, например, с уменьшением толщины стен здания, мощности системы отопления и т.п., то оно будет менее дорогостоящим, и, наоборот, в северных районах строительство потребует больших затрат ресурсов. Для учета этих обстоятельств предназначен климатический коэффициент.

Климатический коэффициент выбирают со страницы 4 технической части к сборнику УПВС № 33, пункт 8, согласно которому III-му климатическому району соответствует коэффициент изменения стоимости 1 куб. м здания: 0,92.

Итого, стоимость 1 куб. м здания:  $26,8906 \times 0,92 = 24,8906$  руб./куб. м.

**Учёт сейсмичности района.** Сейсмичность района может оказать влияние на стоимость здания, так как строительство в сейсмоопасных районах сопряжено с повышенными требованиями. Увеличение стоимости строительства за счет повышенных требований при возможных землетрясениях свыше 6 баллов следует учитывать введением указанного в пункте 9 технической части к сборнику УПВС № 33 коэффициента. При необходимости определения величины максимально возможного землетрясения следует использовать документы, устанавливающие соответствующее районирование территории.

В нашем случае сейсмичность района влияет на стоимость строительства, так как регион оценки предполагает землетрясения свыше 6 баллов.

Рассчитаем восстановительную стоимость здания с учётом его объёма:  $24,8906$  руб./куб. м. ·  $6243$  куб. м. =  $154\,456,24$  руб.

Введём поправку за улучшенную отделку подвала с учётом его объёма и корректирующего коэффициента:

$24,8906$  руб./куб. м ·  $2967$  куб. м. ·  $0,20 = 14682,04$  руб.

Итого: восстановительная стоимость здания в ценах 1 января 1969 года составит:

$154\,456,24 + 14\,682,04 = 169\,138,28$  руб.

Введем поправку на сейсмичность 1,08

$169\,138,28 \cdot 1,08 = 182\,669,34$  руб.

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**  
**ИНСТИТУТ ИННОВАЦИОННЫХ ПРОФЕССИЙ**

**Кафедра « Экономика и кадастр»**

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС**

<b>дисциплина</b>	<b>Оценка земли</b>
<b>направление подготовки</b>	<b>«Землеустройство и кадастры»</b>
<b>профиль</b>	<b>«Оценка и мониторинг земель»</b>

**16. Фонд оценочных средств дисциплины:**

**А) тестовые задания;**

**Б) контрольные вопросы к экзамену, билеты.**

**Бишкек 2019**

Тестовые задания по дисциплине «Оценка земли»  
Вариант 1

№ вопроса	Вопросы:	Ваш вариант
1	Какие подходы можно применить при оценке свободного земельного участка	а
	а) сравнительный (рыночный) и доходный	
	б) затратный и доходный	
	в) сравнительный (рыночный) и затратный	
	г) только сравнительный	
2	Укажите методы применяемые в сравнительном подходе, используемые при оценке свободного земельного участка	б
	а) метод остатка для земли, метод распределения дохода	
	б) метод сопоставления продаж, метод статистического анализа	
	в) метод выгод, инвестиционный метод	
	г) метод распределения дохода, метод развития	
3	Укажите методы применяемые в доходном подходе, используемые при оценке свободного земельного участка	в
	а) метод остатка для земли, метод распределения дохода	
	б) метод сопоставления продаж, метод статистического анализа	
	в) метод выгод, инвестиционный метод	
	г) метод распределения дохода, метод развития	
4	Какой принцип лежит в основе метода сопоставления продаж	а
	а) принцип замещения	
	б) принцип ожидания	
	в) принцип добавленной продуктивности	
	г) принцип вклада	
5	Какой принцип лежит в основе метода выгод	в
	а) принцип замещения	
	б) принцип ожидания	
	в) принцип добавленной продуктивности	
	г) принцип вклада	
6	Какой принцип лежит в основе инвестиционного метода	б

	а)	принцип замещения	
	б)	принцип ожидания	
	в)	принцип добавленной продуктивности	
	г)	принцип вклада	
7	Какой принцип лежит в основе экономического метода		Г
	а)	принцип замещения	
	б)	принцип ожидания	
	в)	принцип добавленной продуктивности	
	г)	принцип вклада	
8	Какой принцип лежит в основе метода соотнесения		Г
	а)	принцип замещения	
	б)	принцип ожидания	
	в)	принцип добавленной продуктивности	
	г)	принцип вклада	
9	Какой принцип лежит в основе метода остатка для земли		В
	а)	принцип замещения	
	б)	принцип ожидания	
	в)	принцип ожидания и принцип добавленной продуктивности	
	г)	принцип вклада	
10	Какой принцип лежит в основе метода распределения дохода		В
	а)	принцип замещения	
	б)	принцип ожидания	
	в)	принцип ожидания и принцип добавленной продуктивности	
	г)	принцип вклада	
11	В основу определения нормативной цены земли положены		а
	а)	средний балл бонитета почв, нормативно-расчётные показатели урожайности, валовой продукт, его стоимость, чистый доход, ссудный банковский процент на капитал	
	б)	средний балл бонитета почв, чистый доход, ссудный банковский процент на капитал	
	в)	средний балл бонитета почв, нормативно-расчётные показатели урожайности, валовой продукт, его стоимость, чистый доход	
	г)	все ответы не верны	
12	Земельный участок - это		а

	а)	это часть земной поверхности, которая имеет фиксированные границы и характеризуется определённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими характеристиками, которые являются его существенными составляющими	
	б)	это часть земной поверхности, которая не имеет фиксированные границы и характеризуется определённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими характеристиками, которые являются его существенными составляющими	
	в)	это часть земной поверхности, которая имеет фиксированные границы и характеризуется неопределённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими характеристиками, которые являются его существенными составляющими	
	г)	это часть земной поверхности, которая имеет внутренние границы и характеризуется неопределённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими характеристиками, которые являются его существенными составляющими	
13	Земельные улучшения - это		г
	а)	все изменения, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования в строго оговорённых рамках деятельности	
	б)	все изменения, проведённые с целью получения дохода от использования земельного участка	
	в)	проведённые изменения, основанные на анализе рынка земель сельскохозяйственного назначения	
	г)	все изменения, отличающие свободный и неосвоенный земельный участок, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования	
14	Наиболее тесно рынок недвижимости связан		г
	а)	с рынком недвижимости, основу которого он составляет	
	б)	с рынком ресурсов, где земля является частью активов предприятия	
	в)	с финансовым рынком, на котором земельная собственность выступает самостоятельным объектом инвестиций	
	г)	все ответы верны	
15	Сервитут - это		а
	а)	право ограниченного использования одним или более лицами земли другого лица	
	б)	право неограниченного использования одним или более лицами земли другого лица	
	в)	термин, характеризующий экономическое местоположение недвижимости	
	г)	интерес собственника в сданном в аренду объекте.	

Вариант 2

№ вопроса	Вопросы:	Ваш ответ
1	В общем случае стоимость земельного участка зависит от	Г
	а) экономической ситуации в регионе	
	б) физических характеристик земельного участка	
	в) способов и масштабов его использования, существующие права и обременения	
	г) сочетание всех трех факторов	
2	К основным методам оценки рыночной стоимости земельных участков можно отнести	б
	а) аннуитетный метод, метод срока жизни улучшений, метод регрессионного анализа, метод рыночной выборки, метод соотнесения	
	б) метод прямого сравнительного анализа продаж, метод соотнесения, капитализация земельной ренты, техника остатка для земли, метод развития земельного участка	
	в) метод связанных инвестиций, метод сравнительной единицы, метод Инвуда, метод валовой ренты, метод разбивки по компонентам	
	г) метод дисконтированных денежных потоков, метод прямой капитализации, метод развития земельного участка, метод Хоскольда, техника остатка для земли	
3	Основным принципом метода сопоставления продаж является	б
	а) Стоимость земли определяется исходя из свойств участков, обладающих свойствами неприсущими рассматриваемому земельному участку	

	<p>б) Стоимость земли определяется на уровне цен продажи земельных участков, подобных оцениваемому, с учетом отличий в характере сделки и свойствах земельных участков, влияющих на их стоимость</p>	
	<p>в) Стоимость земельного участка рассчитывается путем соотнесения общей площади участка к общей площади улучшений</p>	
	<p>г) Стоимость земли определяется на уровне цен покупки земельных участков, обладающих свойствами присущими рассматриваемому земельному участку</p>	
4	<p>Основным принципом экономического метода является</p>	В
	<p>а) стоимость земли определяется путем умножения ожидаемой цены продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения</p>	
	<p>б) стоимость земли определяется как сумма ожидаемой цены продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения</p>	
	<p>в) стоимость земли определяется как остаток между ожидаемой ценой продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения</p>	
	<p>г) стоимость земли определяется путем деления ожидаемой цены продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения</p>	
5	<p>Основным принципом метода соотнесения является</p>	а
	<p>а) стоимость земли определяется как доля в стоимости застроенного земельного участка от ожидаемой цены продажи улучшенного земельного участка</p>	
	<p>б) стоимость земли определяется как процентное отношение стоимости аналогичного земельного участка к фиксированной стоимости земли</p>	
	<p>в) стоимость земли определяется как остаток между ожидаемой ценой продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения</p>	

	г)	Стоимость земли определяется на уровне цен продажи земельных участков, подобных оцениваемому, с учетом отличий в характере сделки и свойствах земельных участков, влияющих на их стоимость	
6	Продолжите определение: Чистый операционный доход с улучшенного земельного участка		а
	а)	определяется на основе потенциального валового дохода, который можно получить от сдачи в аренду земли и (или только) земельных улучшений, с учетом потерь от простоя помещений и неплатежей за аренду, а также операционных затрат	
	б)	рассчитывается на основе рыночных ставок арендной платы для всей площади единого объекта недвижимости, включая пустующие и используемые собственником для личных нужд помещения	
	в)	определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости, и подразделяется на постоянные и переменные	
	г)	определяется как отношение ежегодных выплат по обслуживанию долга к основной сумме ипотечного займа	
7	Продолжите определение: Потенциальный валовой доход...		б
	а)	определяется на основе потенциального валового дохода, который можно получить от сдачи в аренду земли и (или только) земельных улучшений, с учетом потерь от простоя помещений и неплатежей за аренду, а также операционных затрат	
	б)	рассчитывается на основе рыночных ставок арендной платы для всей площади единого объекта недвижимости, включая пустующие и используемые собственником для личных нужд помещения	
	в)	определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости, и подразделяется на постоянные и переменные	
	г)	определяется как отношение ежегодных выплат по обслуживанию долга к основной сумме ипотечного займа	
8	Определение нормативной цены земельного участка производится органами		а
	а)	Государственного агентства по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве КР	

	б) Министерства промышленности КР	
	в) Агенство по лесному хозяйству КР	
	г) Министерство сельского хозяйства КР	
9	Продолжите определение: Ставка капитализации на заемный капитал (ипотечная постоянная) ...	
	а)	определяется на основе потенциального валового дохода, который можно получить от сдачи в аренду земли и (или только) земельных улучшений, с учетом потерь от простоя помещений и неплатежей за аренду, а также операционных затрат
	б)	рассчитывается на основе рыночных ставок арендной платы для всей площади единого объекта недвижимости, включая пустующие и используемые собственником для личных нужд помещения
	в)	определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости, и подразделяется на постоянные и переменные
	г)	определяется как отношение ежегодных выплат по обслуживанию долга к основной сумме ипотечного займа
		Г
10	Укажите неверное утверждение. Метод остатка для земли целесообразно использовать, если:	
	а)	единый объект недвижимости генерирует устойчивый ежегодный доход, отвечающий наиболее эффективному использованию и существует возможность его оценки
	б)	объект недвижимости не приносит дохода и является убыточным
	в)	стоимость земельных улучшений может быть определена по рыночным данным
г)	рыночные данные о скорости капитализации дохода от сдачи в аренду единого объекта недвижимости известны или она может быть достаточно точно оценена	
		б
11	К физическим факторам можно отнести следующие характеристики	
	а)	размер участка, уровень инженерной подготовки
	б)	состояние грунтов, режим грунтовых вод
	в)	конфигурация, уклон поверхности
г)	верны ответы а, б, в.	
		Г

12	Сервитут - это		а
	а)	право ограниченного использования одним или более лицами земли другого лица	
	б)	право неограниченного использования одним или более лицами земли другого лица	
	в)	термин, характеризующий экономическое местоположение недвижимости	
	г)	интерес собственника в сданном в аренду объекте.	
13	Какой принцип лежит в основе метода выгод		в
	а)	принцип замещения	
	б)	принцип ожидания	
	в)	принцип добавленной продуктивности	
	г)	принцип вклада	
14	Какой принцип лежит в основе инвестиционного метода		б
	а)	принцип замещения	
	б)	принцип ожидания	
	в)	принцип добавленной продуктивности	
	г)	принцип вклада	
15	В основу определения нормативной цены земли положены		а
	а)	средний балл бонитета почв, нормативно-расчётные показатели урожайности, валовой продукт, его стоимость, чистый доход, ссудный банковский процент на капитал	
	б)	средний балл бонитета почв, чистый доход, ссудный банковский процент на капитал	
	в)	средний балл бонитета почв, нормативно-расчётные показатели урожайности, валовой продукт, его стоимость, чистый доход	
	г)	все ответы не верны	

Вариант 3

№ вопроса	Вопросы:	Ваш вариант
1	Критерии выбора наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка	в
	а) максимальная продуктивность, финансовая целесообразность, физическая возможность и юридическая разрешённость	
	б) максимальная продуктивность, финансовая целесообразность, физическая возможность	
	в) максимальная продуктивность, физическая возможность и юридическая разрешённость	
	г) финансовая целесообразность, физическая возможность и юридическая разрешённость	
2	Метод соотнесения применяется при оценке	б
	а) свободного земельного участка	
	б) улучшенного земельного участка	
	в) ответы а и б не верны	
	г) ответы а и б верны	
3	К основным методам оценки рыночной стоимости земельных участков можно отнести	б
	а) аннуитетный метод, метод срока жизни улучшений, метод регрессионного анализа, метод рыночной выборки, метод соотнесения	
	б) метод прямого сравнительного анализа продаж, метод соотнесения, капитализация земельной ренты, техника остатка для земли, метод развития земельного участка	
	в) метод связанных инвестиций, метод сравнительной единицы, метод Инвуда, метод валовой ренты, метод разбивки по компонентам	
	г) метод дисконтированных денежных потоков, метод прямой капитализации, метод развития земельного участка, метод Хоскольда, техника остатка для земли	
4	Основным принципом метода сопоставления продаж является	б
	а) Стоимость земли определяется исходя из свойств участков, обладающих свойствами присущими рассматриваемому земельному участку	
	б) Стоимость земли определяется на уровне цен продажи земельных участков, подобных оцениваемому, с учетом отличий в характере сделки и свойствах земельных участков, влияющих на их стоимость	
	в) Стоимость земельного участка рассчитывается путем соотнесения общей площади участка к общей площади улучшений	
	г) Стоимость земли определяется на уровне цен покупки земельных участков, обладающих свойствами присущими рассматриваемому земельному участку	

5	Основным принципом экономического метода является		в
	а)	стоимость земли определяется путем умножения ожидаемой цены продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения	
	б)	стоимость земли определяется как сумма ожидаемой цены продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения	
	в)	стоимость земли определяется как остаток между ожидаемой ценой продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения	
	г)	стоимость земли определяется путем деления ожидаемой цены продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения	
6	Основным принципом метода соотнесения является		а
	а)	стоимость земли определяется как доля в стоимости застроенного земельного участка от ожидаемой цены продажи улучшенного земельного участка	
	б)	стоимость земли определяется как процентное отношение стоимости аналогичного земельного участка к фиксированной стоимости земли	
	в)	стоимость земли определяется как остаток между ожидаемой ценой продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения	
	г)	Стоимость земли определяется на уровне цен продажи земельных участков, подобных оцениваемому, с учетом отличий в характере сделки и свойствах земельных участков, влияющих на их стоимость	
7	Продолжите определение: Чистый операционный доход с улучшенного земельного участка		а
	а)	определяется на основе потенциального валового дохода, который можно получить от сдачи в аренду земли и (или только) земельных улучшений, с учетом потерь от простоя помещений и неплатежей за аренду, а также операционных затрат	
	б)	рассчитывается на основе рыночных ставок арендной платы для всей площади единого объекта недвижимости, включая пустующие и используемые собственником для личных нужд помещения	
	в)	определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости, и подразделяется на постоянные и переменные	
	г)	определяется как отношение ежегодных выплат по обслуживанию долга к основной сумме ипотечного займа	
8	Земельный участок - это		а
	а)	это часть земной поверхности, которая имеет фиксированные границы и характеризуется определённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими характеристиками, которые являются его существенными составляющими	
	б)	это часть земной поверхности, которая не имеет фиксированные границы и характеризуется определённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими характеристиками, которые	

		являются его существенными составляющими	
	в )	это часть земной поверхности, которая имеет фиксированные границы и характеризуется неопределённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими характеристиками, которые являются его существенными составляющими	
	г)	это часть земной поверхности, которая имеет внутренние границы и характеризуется неопределённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими характеристиками, которые являются его существенными составляющими	
9		Земельные улучшения - это	Г
	а)	все изменения, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования в строго оговорённых рамках деятельности	
	б )	все изменения, проведённые с целью получения дохода от использования земельного участка	
	в )	проведённые изменения, основанные на анализе рынка земель сельскохозяйственного назначения	
	г)	все изменения, отличающие свободный и неосвоенный земельный участок, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования	
10		Наиболее тесно рынок недвижимости связан	Г
	а)	с рынком недвижимости, основу которого он составляет	
	б )	с рынком ресурсов, где земля является частью активов предприятия	
	в )	с финансовым рынком, на котором земельная собственность выступает самостоятельным объектом инвестиций	
	г)	все ответы верны	
11		Сервитут - это	а
	а)	право ограниченного использования одним или более лицами земли другого лица	
	б )	право неограниченного использования одним или более лицами земли другого лица	
	в )	термин, характеризующий экономическое местоположение недвижимости	
	г)	интерес собственника в сданном в аренду объекте.	
12		Продолжите определение: Ставка капитализации на заемный капитал (ипотечная постоянная) ...	Г
	а)	определяется на основе потенциального валового дохода, который можно получить от сдачи в аренду земли и (или только) земельных улучшений, с учетом потерь от простоя помещений и неплатежей за аренду, а также операционных затрат	

	б )	рассчитывается на основе рыночных ставок арендной платы для всей площади единого объекта недвижимости, включая пустующие и используемые собственником для личных нужд помещения	
	в )	определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости, и подразделяется на постоянные и переменные	
	г )	определяется как отношение ежегодных выплат по обслуживанию долга к основной сумме ипотечного займа	
13	Укажите неверное утверждение. Метод остатка для земли целесообразно использовать, если:		б
	а )	единый объект недвижимости генерирует устойчивый ежегодный доход, отвечающий наиболее эффективному использованию и существует возможность его оценки	
	б )	объект недвижимости не приносит дохода и является убыточным	
	в )	стоимость земельных улучшений может быть определена по рыночным данным	
	г )	рыночные данные о скорости капитализации дохода от сдачи в аренду единого объекта недвижимости известны или она может быть достаточно точно оценена	
14	К физическим факторам можно отнести следующие характеристики		г
	а )	размер участка, уровень инженерной подготовки	
	б )	состояние грунтов, режим грунтовых вод	
	в )	конфигурация, уклон поверхности	
	г )	верны ответы а, б, в.	
15	Определение нормативной цены земельного участка производится органами		а
	а )	Государственного агентства по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве КР	
	б )	Министерства промышленности КР	
	в )	Агентство по лесному хозяйству КР	
	г )	Министерство сельского хозяйства КР	

#### Вариант 4

№ вопроса	Вопросы:		Ваш вариант
1	Инвестиционный метод применяется при оценке		а
	а )	свободного земельного участка	
	б )	улучшенного земельного участка	
	в )	верны варианты а и б	
	г )	варианты а и б не верны	
2	Метод остатка для земли применяется при оценке		б
	а )	свободного земельного участка	
	б )	улучшенного земельного участка	

	в)	верны варианты а и б	
	г)	варианты а и б не верны	
3	Метод развития применяется при оценке		б
	а)	свободного земельного участка	
	б)	улучшенного земельного участка	
	в)	верны варианты а и б	
	г)	варианты а и б не верны	
4	Укажите методы применяемые в сравнительном подходе, используемые при оценке свободного земельного участка		б
	а)	метод остатка для земли, метод распределения дохода	
	б)	метод сопоставления продаж, метод статистического анализа	
	в)	метод выгод, инвестиционный метод	
	г)	метод распределения дохода, метод развития	
5	Укажите методы применяемые в доходном подходе, используемые при оценке свободного земельного участка		в
	а)	метод остатка для земли, метод распределения дохода	
	б)	метод сопоставления продаж, метод статистического анализа	
	в)	метод выгод, инвестиционный метод	
	г)	метод распределения дохода, метод развития	
6	Какой принцип лежит в основе метода сопоставления продаж		а
	а)	принцип замещения	
	б)	принцип ожидания	
	в)	принцип добавленной продуктивности	
	г)	принцип вклада	
7	В основу определения нормативной цены земли положены		а
		средний балл бонитета почв, нормативно-расчётные показатели урожайности, валовой продукт, его стоимость, чистый доход,	
	а)	ссудный банковский процент на капитал	
	б)	средний балл бонитета почв, чистый доход, ссудный банковский процент на капитал	
	в)	средний балл бонитета почв, нормативно-расчётные показатели урожайности, валовой продукт, его стоимость, чистый доход	
	г)	все ответы не верны	
8	Определение нормативной цены земельного участка производится органами		а
	а)	Государственного агенства по регистрации прав на недвижимое имущество при Правительстве КР	
	б)	Министерства промышленности КР	
	в)	Агенство по лесному хозяйству КР	
	г)	Министерство сельского хозяйства КР	
9	В расчёт нормативной цены земли		б
	а)	включается стоимость объектов недвижимости, неразрывно связанных с землёй (строения, сооружения, мелиоративные объекты и т.п.)	
	б)	не включается стоимость объектов недвижимости, неразрывно связанных с землёй (строения, сооружения, мелиоративные объекты и т.п.)	
	в)	ответ а не верный	
	г)	ответ б не верный	
10	Земельный участок - это		а

	а)	это часть земной поверхности, которая имеет фиксированные границы и характеризуется определённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими характеристиками, которые являются его существенными составляющими	
	б)	это часть земной поверхности, которая не имеет фиксированные границы и характеризуется определённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими характеристиками, которые являются его существенными составляющими	
	в)	это часть земной поверхности, которая имеет фиксированные границы и характеризуется неопределённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими характеристиками, которые являются его существенными составляющими	
	г)	это часть земной поверхности, которая имеет внутренние границы и характеризуется неопределённым местоположением, природными свойствами, физическими параметрами, правовым и хозяйственным положением и другими характеристиками, которые являются его существенными составляющими	
11	Земельные улучшения - это		г
	а)	все изменения, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования в строго оговорённых рамках деятельности	
	б)	все изменения, проведённые с целью получения дохода от использования земельного участка	
	в)	проведённые изменения, основанные на анализе рынка земель сельскохозяйственного назначения	
г)	все изменения, отличающие свободный и неосвоенный земельный участок, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования		
12	Наиболее тесно рынок недвижимости связан		г
	а)	с рынком недвижимости, основу которого он составляет	
	б)	с рынком ресурсов, где земля является частью активов предприятия	
	в)	с финансовым рынком, на котором земельная собственность выступает самостоятельным объектом инвестиций	
г)	все ответы верны		
13	Основным принципом экономического метода является		в
	а)	стоимость земли определяется путем умножения ожидаемой цены продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения	
	б)	стоимость земли определяется как сумма ожидаемой цены продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения	
	в)	стоимость земли определяется как остаток между ожидаемой ценой продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения	
г)	стоимость земли определяется путем деления ожидаемой цены продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения		
14	Основным принципом метода соотнесения является		а

	а)	стоимость земли определяется как доля в стоимости застроенного земельного участка от ожидаемой цены продажи улучшенного земельного участка	
	б)	стоимость земли определяется как процентное отношение стоимости аналогичного земельного участка к фиксированной стоимости земли	
	в)	стоимость земли определяется как остаток между ожидаемой ценой продажи улучшенного участка и всеми затратами на земельные улучшения	
	г)	Стоимость земли определяется на уровне цен продажи земельных участков, подобных оцениваемому, с учетом отличий в характере сделки и свойствах земельных участков, влияющих на их стоимость	
15	Продолжите определение: Чистый операционный доход с улучшенного земельного участка		а
	а)	определяется на основе потенциального валового дохода, который можно получить от сдачи в аренду земли и (или только) земельных улучшений, с учетом потерь от простоя помещений и неплатежей за аренду, а также операционных затрат	
	б)	рассчитывается на основе рыночных ставок арендной платы для всей площади единого объекта недвижимости, включая пустующие и используемые собственником для личных нужд помещения	
	в)	определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости, и подразделяется на постоянные и переменные	
	г)	определяется как отношение ежегодных выплат по обслуживанию долга к основной сумме ипотечного займа	

### Контрольные вопросы по дисциплине «Оценка земли»

1. Приведите развернутое определение земельного участка, земельной доли. Делимость земельного участка
2. В чем заключаются особенности земли как объекта оценки?
3. Для каких целей необходима оценка земли в Кыргызской Республике?
4. Какие факторы обуславливают стоимость земельных участков?
5. Из каких категорий земель состоит земельный фонд Кыргызской Республики?
6. Правовое зонирование и целевое использование земельных участков.
7. Сервитутное право. Добровольный и принудительный сервитут.
8. Принципы оценки земельного участка. Основные группы.
9. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. Этапы.
10. Какие методы оценки применяются для расчета рыночной стоимости земельного участка?
11. В чем заключается экономическое содержание доходного подхода к оценке стоимости земельного участка?
12. На каких принципах оценки базируется доходный подход?
13. Какие основные этапы включает метод капитализации дохода при оценке земельного участка?
14. Какие методы используются для расчета ставки капитализации при определении стоимости земли?
15. Для оценки, каких земельных участков может быть использована техника остатка дохода, приходящегося на земельный участок?

16. В чем состоит экономическое содержание сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка?
17. Какие основные этапы включает метод сравнения продаж при оценке земельных участков?
18. Что такое сегментирование земельного рынка?
19. Какие элементы сравнения используются при оценке земельных участков?
20. Из каких основных элементов состоит метод сопоставления продаж?
21. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка экономическим методом.
22. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом соотнесения.
23. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты.
24. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка инвестиционным методом.
25. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом остатка для земли.
26. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом распределения дохода.
27. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом развития.
28. В чем заключаются различия между кадастровой и единичной оценками земельных участков?
29. Особенности оценки объектов земельной собственности в нынешних условиях?
30. Для каких целей могут быть использованы результаты кадастровой оценки городских земель?
31. В какой последовательности проводится нормативная оценка сельскохозяйственных угодий?

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 1**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Дайте развернутое определение земельного участка, земельной доли.
2. В чем заключаются особенности земли как объекта оценки?
3. Для каких целей необходима оценка земли в Кыргызской Республике?

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 2**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Какие факторы обуславливают стоимость земельных участков?
2. Из каких категорий земель состоит земельный фонд Кыргызской Республики?
3. Правовое зонирование и целевое использование земельных участков

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 3**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Сервитутное право. Добровольный и принудительный сервитут
2. Принципы оценки земельного участка. Основные группы
3. Из каких основных элементов состоит метод сопоставления продаж?

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 4**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. Этапы
2. Какие факторы обуславливают стоимость земельных участков?
3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка экономическим методом

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 5**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Какие основные этапы включает метод капитализации дохода при оценке земельного участка?
2. Какие элементы сравнения используются при оценке земельных участков?

3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом развития  
**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 6**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Для каких целей необходима оценка земли в Кыргызской Республике?
2. В чем заключаются различия между кадастровой и единичной оценками земельных участков?
3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка экономическим методом

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 7**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Сервитутное право. Добровольный и принудительный сервитут
2. Какие методы используются для расчета ставки капитализации при определении стоимости земли?
3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом остатка для земли

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 8**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом распределения дохода
2. В какой последовательности проводится нормативная оценка сельскохозяйственных угодий?
3. В чем состоит экономическое содержание сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка?

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 9**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Какие основные этапы включает метод сравнения продаж при оценке земельных участков?
2. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка инвестиционным методом

3. Особенности оценки объектов земельной собственности в нынешних условиях?

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 10**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Для каких целей могут быть использованы результаты кадастровой оценки городских земель?
2. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. Этапы
3. В чем заключается экономическое содержание доходного подхода к оценке стоимости земельного участка?

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 11**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. На каких принципах оценки базируется доходный подход?
2. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом соотнесения
3. Что такое сегментирование земельного рынка?

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 12**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Какие методы оценки применяются для расчета рыночной стоимости земельного участка?
2. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты
3. Для оценки, каких земельных участков может быть использована техника остатка дохода, приходящегося на земельный участок?

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 13**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Принципы оценки земельного участка. Основные группы
2. Какие элементы сравнения используются при оценке земельных участков?
3. Какие методы используются для расчета ставки капитализации при определении стоимости земли?

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедры «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 14**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Из каких основных элементов состоит метод сопоставления продаж?
2. Особенности оценки объектов земельной собственности в нынешних условиях?
3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом развития

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедры «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 15**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Для каких целей необходима оценка земли в Кыргызской Республике?
2. Из каких категорий земель состоит земельный фонд Кыргызской Республики?
3. Какие методы оценки применяются для расчета рыночной стоимости земельного участка?

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедры «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 16**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Какие основные этапы включает метод сравнения продаж при оценке земельных участков?
2. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты.
3. Какие факторы обуславливают стоимость земельных участков?

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедры «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 17**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. В чем заключаются различия между кадастровой и единичной оценками земельных участков?
2. В какой последовательности проводится нормативная оценка сельскохозяйственных угодий?
3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка экономическим методом

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедры «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 18**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. На каких принципах оценки базируется доходный подход?

2. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом соотнесения
3. Для каких целей могут быть использованы результаты кадастровой оценки городских земель?

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 19**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования
2. В чем состоит экономическое содержание сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости земельного участка?
3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом остатка для земли

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 20**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Что такое сегментирование земельного рынка?
2. В чем заключается экономическое содержание доходного подхода к оценке стоимости земельного участка?
3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка инвестиционным методом

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 21**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. В чем заключаются особенности земли как объекта оценки?
2. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом распределения дохода
3. Какие факторы обуславливают стоимость земельных участков?

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 22**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Дайте развернутое определение земельного участка, земельной доли. Делимость земельного участка
2. Сервитутное право. Добровольный и принудительный сервитут

3. Для оценки, каких земельных участков может быть использована техника остатка дохода, приходящегося на земельный участок?

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 23**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Правовое зонирование и целевое использование земельных участков
2. Для каких целей необходима оценка земли в Кыргызской Республике?
3. Какие основные этапы включает метод капитализации дохода при оценке земельного участка?

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 24**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. Какие основные этапы включает метод капитализации дохода при оценке земельного участка?
2. Какие методы оценки применяются для расчета рыночной стоимости земельного участка?
3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом распределения дохода

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**ИИП кафедра «ЭиК»**

**Экзаменационный билет № 25**

**Дисциплина «Оценка земли»**

1. На каких принципах оценки базируется доходный подход?
2. Какие методы используются для расчета ставки капитализации при определении стоимости земли?
3. Этапы и последовательность расчета стоимости земельного участка методом остатка для земли

**Зав.кафедрой \_\_\_\_\_ Тологонова А.М.**

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**  
**ИНСТИТУТ ИННОВАЦИОННЫХ ПРОФЕССИЙ**

**Кафедра « Экономика и кадастр»**

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС**

<b>дисциплина</b>	<b>Оценка земли</b>
<b>направление подготовки</b>	<b>«Землеустройство и кадастры»</b>
<b>профиль</b>	<b>« Оценка и мониторинг земель»</b>

**17. ВНЕШНЯЯ ЭКСПЕРТИЗА ОЦЕНКИ УМК**

**Бишкек 2019**

## **внешняя экспертиза оценки УМК дисциплины «Оценка земли»**

### **РЕЦЕНЗИЯ**

**на учебно-методический комплекс по дисциплине «Оценка земли» по направлению «Землеустройство и кадастры» профиль «Оценка и мониторинг земель», разработанный преподавателем каф. «ЭиК», Дубининой К.И.**

Учебно-методический комплекс, представленный для рецензирования предназначен для преподавания дисциплины студентам очной формы обучения для профиля подготовки «Оценка и мониторинг земель».

Учебно-методический комплекс составлен с учетом Государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования по направлению 620200 «Землеустройство и кадастры» подготовки бакалавров.

Представленный учебно-методический комплекс дисциплины «Оценка земли» содержателен, имеет практическую направленность, включает достаточное количество разнообразных элементов.

Материалы УМК дисциплины «Оценка земли» разработаны в строгом соответствии с разделами рабочей программы. Следует отметить упорядоченный, модульный подход к изучаемым разделам дисциплины.

Содержательный компонент или предметное содержание, ориентировано на формирование соответствующих заявленных компетенций.

В УМК отслеживается соответствие тематического содержания предполагаемым результатам обучения.

В Фонде оценочных средств дисциплины заложены методы, позволяющие всесторонне оценить результаты обучения студента.

Методы контроля соответствуют целям, задачам и тематическому содержанию курса, что дает возможность точной, конкретной оценки результатов обучения. ФОС содержит весь необходимый оценочный материал, экзаменационные вопросы отражают содержание курса.

В рамках самостоятельной работы в материалах учебно-методического комплекса предусмотрены СРС и СРСП. Данные виды работ способствуют развитию практических, умственных способностей и навыков аналитического мышления студентов.

Перечень рекомендуемой основной и дополнительной литературы включает источники 2010-2018 гг., ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Имеются ссылки на сайты и базы данных.

Содержание учебно-методического комплекса направлено на достижение как целей и результатов обучения дисциплины «Оценка земли», так и целей и результатов обучения образовательной программы «Оценка и мониторинг земель».

**Рецензент  
Исполнительный директор  
ОсОО ЦОиЭС «Al-Star»**

**Абибулла уулу С.**