**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**ИНСТИТУТ ИННОВАЦИОННЫХ ПРОФЕССИЙ**

 **УТВЕРЖДЕН**

**на заседании кафедры «ЭиК»**

**«\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.,**

**протокол №\_\_**

**заведующий кафедрой к.э.н.**

**доцент.,Тологонова А.М.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**(подпись)**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ (МАТЕРИАЛЫ) ДЛЯ ПРЕПОДАВАТЕЛЯ**

**ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

**«Оценка земли»**

**направление подготовки 580100 «Экономика»**

**профиль «Оценка и управление собственностью**

**бакалавр**

**БИШКЕК 2019г.**

**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 оценкенедвижимости.

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.

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ КЫРГЫЗСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**ИНСТИТУТ ИННОВАЦИОННЫХ ПРОФЕССИЙ**

 **УТВЕРЖДЕН**

**на заседании кафедры «ЭиК»**

**«\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г.,**

**протокол №**

**заведующий кафедрой к.э.н.**

**доцент.,Тологонова А.М.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**(подпись)**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ (МАТЕРИАЛЫ) ДЛЯ СТУДЕНТОВ**

**ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

**«Оценка земли»**

**направление подготовки 580100 «Экономика»**

**профиль «Оценка и управление собственностью»**

**бакалавр**

**БИШКЕК 2019г.**

**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 транспортных средств, а так же определение рыночной стоимости транспорта. 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, сайтов и обучающих программ, 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**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Недели** | **Тема для изучения** | **Форма проведения** | **Количество часов** |
| **1-2неделя** | Земельно-имущественные отношения в Кыргызской Республике | Конспект, собеседование | 6/12 |
| **3-4 неделя** | Условия и факторы, формирующие стоимость земельного участка. | Конспект, собеседование | 6/12 |
| **5-6 неделя** | Стоимость земли и основные принципы оценки. | Конспект, расчетно-графическая работа | 6/12 |
| **6-7 неделя** | Земельный налог | Конспект, собеседование | 6/14 |
| **8-10 неделя** | Рыночные методы оценки земли | Конспект, расчетно- графическая работа | 9/14 |
| **10-14неделя** | Нормативные методы оценки стоимости земли | Конспект, собеседование, кейс-задача | 6/14 |
| **15 неделя** | Организация земельно-оценочной деятельности | Конспект, собеседование, Тест | 6/12 |
| **Итого** |  |  | **45/90** |

**График СРСП по дициплине “Оценка земли”**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Недели** | **Тема для изучения** | **Форма проведения** | **Количество часов** |
| **9 неделя** | Анализ НЭИ | Консультации по расчету НЭИ оцениваемого объекта | 1/2 |
| **19-20 неделя** | Метод сопоставления продаж, Метод соотнесения | Консультации по расчету оцениваемого земельного участка | 2/4 |
| **21-22 неделя** | Экономический метод, Метод капитализации земельной ренты | Консультации по расчету оцениваемого земельного участка | 2/4 |
| **23-24 неделя** | Метод остатка для земли, Инвестиционный метод | Консультации по расчету оцениваемого земельного участка | 2/4 |
| **25-26 неделя** | Метод распределения дохода, Метод развития | Консультации по расчету оцениваемого земельного участка | 2/4 |
| **Итого** |  |  | **9/18** |

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ (МАТЕРИАЛЫ) ДЛЯ СТУДЕНТОВ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№№** | **Тема занятий** | **Вопросы для самостоятельной работы** | **Источники (список литературы)** | **Форма контроля** |
| 11 | **Практическое занятие 1. Земельно-имущественные отношения в Кыргызской Республике**  | 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 |
| 22 | **Практическое занятие 2.Условия и факторы, формирующие стоимость земельного участка** | Выявление условий и факторов, формирующих стоимость земельного участка для различных категорий земель. | Оценка земельных участков. Драпиковский А.И., Иванова И.Б.Б. 2003стр. 67-87 | Конспект, собеседование |
| 33 | **Практическое занятие 3.Стоимость земли и основные принципы оценки**  | Принципы оценки Расчет наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка. | Оценка земли Драпиковский А.И, Иванова И.Б. Б. 2003 стр.18-26Оценка недвижимости Драпиковский А.И, Иванова И.Б. Б. 2004 стр.137-146 | Конспект, собеседование, кейс - задача |
| 44 | **Практическое занятие 4. Земельный налог**  | Расчет земельного налога за пользование землями населенных пунктов и земель несельскохозяйственного назначения для различных типов.Расчет ставок единого сельскохозяйственного налога за пользование сельскохозяйственными угодьями. | Закон КР от 07.12.01 №104О базовых ставках земельного налога за пользование сельскохозяйственными угодьями, приусадебными и дачными земельными участками, землями населенных пунктов и несельскохозяйственного назначения на 2002 годПриложение к постановлению Бишкекского городского Кенеша депутатов №214 от 07.04.04 (таблица экономико-планировочных зон) | Конспект, собеседование |
| 55 | **Практическое занятие 5.Рыночные методы оценки земли**  | 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. | Оценка земельных участков. Драпиковский А.И., Иванова И. Б.Б. 2003Стр. 89-113 | Конспект, собеседование, кейс-задача |
| 66 | **Практическое занятие 6.Нормативные методы оценки стоимости земли** | Расчет стоимости оценки (нормативной цены) земель сельскохозяйственного назначения.  | Постановление правительства от 04.02.2002 №47ПОРЯДОКопределения стоимостной оценки (нормативной цены) земли сельскохозяйственного назначения | Конспект, собеседование, кейс - задача |
| 77 | **Практическое занятие 7.Организация земельно-оценочной деятельности**  | Состав работ по оценке. Рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. | Оценка земельных участков. ДрапиковскийА.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, дл 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 а аренду всего дома  | Вариант 2 Сдача в аренду первого этажа и комнат второго |
| ПВД, долл. |  |  |
| ЧОД, долл. |  |  |
| Общая ставка капитализации |  |  |
| Стоимость недвижимости, долл. |  |  |

**Занятие 4Земельный 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 2 используя формулу для подсчёта налога

H = C x S x K1 х K2 х K3 (сомов), где:

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

S - площадь участка в кв.м;

K – коэффициенты, где  **K1** - коэффициент для экономико-планировочных зон - устанавливается органами местного самоуправления как отношение комплексной оценки территории зоны к общей средневзвешенной оценке по населенному пункту;

**K2** - коэффициент экологической оценки участков; **K3** - 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 м2, 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 информацияо 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 приходиться 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 000сом.

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 застройшика составят 9 000 000 сом.

Пр этом изестно 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**

**определения 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 54балла бонитета почв, один балл бонитета почв по произведенным расчетамспособен формировать урожай 0,49 центнера (или 49 кг.) зерновыхединиц, что принято за цену 1 балла. Стоимость 1 ц. зерна в 2001 году в среднем составила 600сомов, качество почв оценивается в 54 балла, что соответствует 19%расчетной прибыли. Коэффициент интенсивности сельхозпроизводства (К) дляЧуйской области составляет 1,1, ссудный банковский процент на капиталпринят на уровне 5 процентов.

Чему равен нормативный валовой продукт?

Чему равен нормативный чистый доход на орошаемыхсероземах светлых северных?

Чему равна нормативная цена 1 гектара орошаемой пашни в зонесероземов 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 валовый продукт?

Чему равна нормативная цена земель 1 гаполуобеспеченной 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./м2 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. сомПродолжительность экономической жизни сооружения - 40 летЧистый 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:

### Кзд = r + Kв = r + 1/n, где:

### Кзд - коэффициент капитализации для сооружения;

### r - ставка дохода;

### Кв - ставка возмещения (возврата) капитала;

### n - срок эксплуатации сооружения.

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

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

### 2. Определим часть дохода, относящуюся к сооружению:

### ЧОД зд = Сзд \* Кзд, где

### ЧОД зд - чистый операционный доход, относящийся к сооружению;

### Сзд - стоимость сооружения;

### Кзд - коэффициент капитализации для сооружения.

### ЧОД зд = 540 000 \* 0,125 = 67 500 сом

### 3. Определим часть дохода, относящегося к земельному участку:

### ЧОДзем = ЧОДобщ – ЧОД зд, где

### ЧОДзем - чистый операционный доход от земли;

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

### ЧОДзд – доход, относящийся к зданию.

### ЧОД зем = 450 000 – 67 500 = 382 500 сом

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

### Сзем = ЧОДзем/Кзем, где

### Сзем – стоимость земли;

### ЧОДзем – доход от земли;

### Кзем – коэффициент капитализации для земли.

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

### Сзем = 382 500/0,10 = 3 825 000 сом

### 5. Определить рыночную стоимость объекта:

### Соб = Сзд + Сзем, где:

### Соб - рыночная стоимость объекта;

### Сзд – рыночная стоимость сооружения;

### Сзем – рыночная стоимость земли.

### Соб = 3 825 000 + 540 000 = 4 365 000 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 = Эффективный возраст / 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 |
| 1 | 13 600 | 63 200 | 0,215 |
| 2 | 12 050 | 54 800 | 0,220 |
| 3 | 13 400 | 59 350 | 0,226 |

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

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

### 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:

### Кзд = r + Kв = r + 1/n, где:

### Кзд - коэффициент капитализации для здания;

### r - ставка дохода;

### Кв - ставка возмещения (возврата) капитала;

### n - срок эксплуатации здания.

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

### Кзд. = 15% + 1,25% = 16,25%.

###

### 2) Определим часть дохода, относящуюся к зданию:

### ЧОД зд = Сзд \* Кзд, где

### ЧОД зд - чистый операционный доход, относящийся к зданию;

### Сзд - стоимость здания;

### Кзд - коэффициент капитализации для здания.

### ЧОД зд = 15 000 000\*0,1625 = 2 437 500 сом

###

### 3) Определим часть дохода, относящегося к земельному участку:

### ЧОДзем = ЧОДобщ – ЧОД зд, где

### ЧОДзем - чистый операционный доход от земли;

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

### ЧОДзд – доход, относящийся к зданию.

### ЧОД зем = 2 850 000 – 2 437 500 = 412 500 сом.

###

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

### Сзем = ЧОДзем/Кзем, где

### Сзем – стоимость земли;

### ЧОДзем – доход от земли;

### Кзем – коэффициент капитализации для земли.

### Сзем = 412 500/0,10 = 4 125 000 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 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 kз = 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.

### pд = p+1/n = 0,12 +1/50 = 0,14, где:

### р – 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

### Iзд = Сзд \* рд = 500 \* 0,14 = 70 тыс. сом.

###

### Определим доход от земли как

### Iзем = I – Iзд = 83 – 70 = 13 тыс. сом.

###

### Стоимость земли путем капитализации части дохода, отнесенного к земле:Сзем = Iзем / kз = 13 /0,102 = 127,45 тыс. сом.

###

### Общая стоимость здания с участком земли составит

### Собщ = Сзд + Сзем = 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:

### Сзем. = Рента за год / Коэффициент капитализации

### Сзем. = 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\*5=177000$.

### 2) Находим коэффициент капитализации для сооружений:

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

### 3) Определяем ЧОД, приносимый сооружениями:

### 177000\*0,2711=47984,7$.

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

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

### 5) Находим остаток ЧОД, приходящийся на земельный участок:

### 60480-47984,7=12495,3$.

### 6) Определяем стоимость земельного участка:

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

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