

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования



**Пермский национальный исследовательский
политехнический университет**

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе


_____ Н.В.Лобов

« 10 » марта 20 22 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина: _____ Оценка стоимости земли
(наименование)

Форма обучения: _____ очная
(очная/очно-заочная/заочная)

Уровень высшего образования: _____ магистратура
(бакалавриат/специалитет/магистратура)

Общая трудоёмкость: _____ 144 (4)
(часы (ЗЕ))

Направление подготовки: _____ 38.04.01 Экономика
(код и наименование направления)

Направленность: _____ Оценка и управление стоимостью предприятия
(наименование образовательной программы)

1. Общие положения

1.1. Цели и задачи дисциплины

Формирование современных фундаментальных знаний в области оценки стоимости земли, раскрытие особенностей земельного участка как объекта экономической оценки, формирование навыков проведения кадастровой и рыночной оценки стоимости земли.

1.2. Изучаемые объекты дисциплины

- цели, принципы и организация оценки земельных участков;
- правовое регулирование гражданского оборота земель в РФ;
- оценка стоимости земельного участка на основе доходного подхода;
- оценка стоимости земельного участка на основе сравнительного и затратного подходов;
- отчет об оценке и экспертиза отчетов об оценке стоимости земли.

1.3. Входные требования

Не предусмотрены

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
ПК-4.1	ИД-1ПК-4.1	Знает правовое регулирование гражданского оборота земель в РФ, цели, принципы и организация оценки земельных участков, методы оценки стоимости земельного участка на основе доходного подхода, методы оценки стоимости земельного участка на основе сравнительного подхода, порядок составления отчета об оценке и проведения экспертизы отчетов об оценке стоимости земли;	Составляющие задания на определение стоимостей организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов в соответствии с установленной формой, правоустанавливающие документы на имущество, существующие технические и правовые параметры, влияющие на стоимость организаций, основные параметры технического состояния активов организаций, методы и подходы для определения стоимостей организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов.	Тест

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
ПК-4.1	ИД-2ПК-4.1	<p>Умеет анализировать рынок земли, виды сделок с землей и сегментацию рынка, учитывать земельную ренту как форму дохода в оценке стоимости участка, применять методы оценки земельных участков под застройку (метод сравнительного анализа продаж и метод качественного сравнительного анализа продаж), применять метод корректировок при учете местоположения земельного участка, применять технику остатка для оценки земельных участков, применять методы оценки сельскохозяйственных земель капитализацией земельной ренты, рассчитывать цену и себестоимость сельскохозяйственной продукции, проводить оценку лесных ресурсов, рассчитывать цену и себестоимость земель лесных ресурсов, применять технику проведения кадастровой оценки земельных участков, соблюдать требования к отчету и структуру отчета об оценке.</p>	<p>Умеет проводить переговоры с заказчиками об определении стоимостей организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов, составлять задания на определение стоимостей в соответствии с установленной формой, анализировать информацию о данных организациях и совокупности прав на них, изучать и анализировать правоустанавливающие документы на имущество данных организаций, осматривать и фотографировать активы данных организаций, устанавливать технические и правовые параметры, влияющие на стоимость данных организаций, исследовать состояние (в том числе техническое состояние активов) данных организаций, привлекать отраслевых экспертов для проведения исследований, требующих специальных знаний, описывать организации и изучать рынок организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов, подбирать объекты – аналоги данных организаций, выбирать методы и подходы для определения стоимостей данных организаций, устанавливать допущения и ограничивающие условия при определении стоимостей данных организаций, устанавливать ограничения и пределы применения полученных величин стоимостей,</p>	Контрольная работа

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
			архивировать документы, получаемые от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов.	
ПК-4.1	ИД-ЗПК-4.1	Владеет навыками проведения оценки прав аренды участка под застройку и оценки земельных участков в городе, в том числе с учетом продолжительности строительства, навыками составления отчета об оценке и проведения экспертизы отчетов об оценке стоимости земли.	Владеет навыками проведения расчетов при определении стоимости, навыками определения итоговых величин стоимостей организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов, навыками составления итогового документа об определении стоимостей организаций добывающих отраслей и многопрофильных холдингов в виде отчета, заключения.	Индивидуальное задание

3. Объем и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего часов	Распределение по семестрам в часах	
		Номер семестра	
		3	
1. Проведение учебных занятий (включая проведение текущего контроля успеваемости) в форме:	54	54	
1.1. Контактная аудиторная работа, из них:			
- лекции (Л)	14	14	
- лабораторные работы (ЛР)			
- практические занятия, семинары и (или) другие виды занятий семинарского типа (ПЗ)	36	36	
- контроль самостоятельной работы (КСР)	4	4	
- контрольная работа			
1.2. Самостоятельная работа студентов (СРС)	54	54	
2. Промежуточная аттестация			
Экзамен	36	36	
Дифференцированный зачет			
Зачет			
Курсовой проект (КП)			
Курсовая работа (КР)			
Общая трудоемкость дисциплины	144	144	

4. Содержание дисциплины

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
3-й семестр				
Модуль 1. Экономические принципы оценки земельных участков. Доходный подход.	8	0	16	26
<p>Тема 1. Цели, принципы и организация оценки земельных участков.</p> <p>Земельные участки как объект экономической оценки. Состав земель в Российской Федерации. Необходимость и основные цели оценки земельных участков. Объекты и субъекты российского рынка земли. Правовое регулирование гражданского оборота земель в РФ. Факторы, определяющие спрос и предложение на рынке земли. Состояние и тенденции развития земельного рынка в России.</p> <p>Экономические принципы оценки земельных участков. Международные и российские стандарты оценки. Виды стоимости, используемые в процессе оценки: рыночная стоимость и сфера ее применения; инвестиционная, ликвидационная и кадастровая стоимости земельного участка.</p> <p>Тема 2. Оценка стоимости земельного участка на основе доходного подхода.</p> <p>Экономическое содержание доходного подхода, сфера его использования и информационная база. Метод капитализации дохода, получаемого от земельного участка. Понятие коэффициента капитализации и способы его расчета. Арендная плата за городские земли. Определение стоимости права долгосрочной и краткосрочной аренды земельного участка. Оценка стоимости права на заключение договора аренды земельного участка под коммерческую застройку. Метод остатка.</p> <p>Распределение дохода между земельным участком и зданиями, расположенными на нём. Метод предполагаемого использования и особенности его применения для реализации инвестиционных проектов.</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
Модуль 2. Оценка стоимости земельного участка на основе сравнительного подхода.	6	0	20	28
<p>Тема 3. Оценка стоимости земельного участка на основе сравнительного подхода. Экономическое содержание, сфера использования и информационная база сравнительного подхода. Основные этапы метода сравнения продаж. Изучение земельного рынка и его сегментирование. Отбор сопоставимых земельных участков, недавно проданных на рынке. Элементы и единицы сравнения земельных участков. Виды поправок, порядок их расчета и внесения. Условия применения и основные этапы расчета стоимости земли методом выделения. Расчёт рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок. Расчёт стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка. Учёт величины накопленного износа улучшений. Экономическое содержание, условия применения и этапы оценки земельного участка методом распределения.</p> <p>Тема 4. Определение варианта наиболее эффективного использования земельных участков. Отчет об оценке и экспертиза отчетов об оценке стоимости земли. Процедура оценки и определение варианта наиболее эффективного использования (НЭИ). Основные этапы определения НЭИ незастроенного земельного участка. Отбор вариантов застройки на основе анализа рыночного спроса, потенциала местоположения, правовой обоснованности застройки и физических ограничений. Определение стоимости застройки по каждому альтернативному варианту. Определение финансовой обоснованности выявленных вариантов застройки. Основные этапы определения НЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями. Обоснование выбора методов оценки. Отчет об оценке. Требования к отчету. Структура отчета. Экспертиза отчетов об оценке стоимости земли. Законодательная база экспертизы отчетов об оценке. Нарушения в отчетах об оценке. Инструменты искажения стоимости. Порядок проведения экспертизы отчетов об оценке. Методика экспертизы отчетов об оценке. Экспертное заключение. Ошибки при экспертизе отчетов об оценке.</p>				
ИТОГО по 3-му семестру	14	0	36	54
ИТОГО по дисциплине	14	0	36	54

Тематика примерных практических занятий

№ п.п.	Наименование темы практического (семинарского) занятия
1	Анализ рынка земли, виды сделок с землей и сегментацию рынка.
2	Учет земельной ренты как формы дохода в оценке стоимости участка.
3	Применение методов оценки земельных участков под застройку (метод сравнительного анализа продаж и метод качественного сравнительного анализа продаж).
4	Применение метода корректировок при учете местоположения земельного участка.
5	Применение техники остатка для оценки земельных участков.
6	Применение метода оценки сельскохозяйственных земель капитализацией земельной ренты, рассчитывать цену и себестоимость сельскохозяйственной продукции.
7	Проведение оценки лесных ресурсов, расчет цены и себестоимости земель лесных ресурсов.
8	Применение техники проведения кадастровой оценки земельных участков.
9	Соблюдение требований к отчету и структуры отчета об оценке стоимости земли, соблюдение порядка проведения экспертизы отчетов об оценке.

5. Организационно-педагогические условия

5.1. Образовательные технологии, используемые для формирования компетенций

Проведение лекционных занятий по дисциплине основывается на активном методе обучения, при которой учащиеся не пассивные слушатели, а активные участники занятия, отвечающие на вопросы преподавателя. Вопросы преподавателя нацелены на активизацию процессов усвоения материала, а также на развитие логического мышления. Преподаватель заранее намечает список вопросов, стимулирующих ассоциативное мышление и установления связей с ранее освоенным материалом.

Практические занятия проводятся на основе реализации метода обучения действием: определяются проблемные области, формируются группы. При проведении практических занятий преследуются следующие цели: применение знаний отдельных дисциплин и креативных методов для решения проблем и принятия решений; отработка у обучающихся навыков командной работы, межличностных коммуникаций и развитие лидерских качеств; закрепление основ теоретических знаний.

При проведении учебных занятий используются интерактивные лекции, групповые дискуссии, ролевые игры, тренинги и анализ ситуаций и имитационных моделей.

5.2. Методические указания для обучающихся по изучению дисциплины

При изучении дисциплины обучающимся целесообразно выполнять следующие рекомендации:

1. Изучение учебной дисциплины должно вестись систематически.
2. После изучения какого-либо раздела по учебнику или конспектным материалам рекомендуется по памяти воспроизвести основные термины, определения, понятия раздела.
3. Особое внимание следует уделить выполнению отчетов по практическим занятиям и индивидуальным комплексным заданиям на самостоятельную работу.
4. Вся тематика вопросов, изучаемых самостоятельно, задается на лекциях преподавателем. Им же даются источники (в первую очередь вновь изданные в периодической научной литературе) для более детального понимания вопросов, озвученных на лекции.

6. Перечень учебно-методического и информационного обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

6.1. Печатная учебно-методическая литература

№ п/п	Библиографическое описание (автор, заглавие, вид издания, место, издательство, год издания, количество страниц)	Количество экземпляров в библиотеке
1. Основная литература		
1	Варламов А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник для вузов / А. А. Варламов, С. И. Комаров. - Москва: ФОРУМ, 2011.	3
2	Основы оценки стоимости имущества : учебник / М. А. Федотова [и др.]. - Москва: КНОРУС, 2016.	3
3	Рынок земельных участков и управление недвижимостью. - Москва: , Юрайт, 2016. - (Экономика недвижимости : учебник для академического бакалавриата : в 2 т.; Т. 2).	1
2. Дополнительная литература		
2.1. Учебные и научные издания		
1	Круглякова В. М. Оценка объектов недвижимости. Практикум для бакалавров и магистров : учебное пособие для вузов / В. М. Круглякова, В. Я. Мищенко, А. Н. Борисов. - Москва: Изд-во АСВ, 2012.	2
2	Оценка недвижимости : учебник / М. А. Федотова [и др.]. - Москва: КНОРУС, 2020.	6
3	Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Т. Г. Касьяненко [и др.]. - Москва: КНОРУС, 2011.	2
4	Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие / В. И. Петров. - Москва: КНОРУС, 2012.	1
2.2. Периодические издания		
1	Вопросы экономики : журнал. - Москва: , Вопросы экономики, , 1929 - . 2018, № 11.	1
2.3. Нормативно-технические издания		
1	1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., ст.3;	1
2	Гражданский кодекс Российской Федерации : части первая, вторая, третья и четвёртая : с путеводителем по судебной практике : по состоянию на 20 февраля 2018 г. : с учетом изменений, внесенных Федеральными законами от 5 декабря 2017 г. № 379-ФЗ, от 29 декабря 2017 г. № 442-ФЗ, № 459-ФЗ. - Москва: Проспект, 2018.	4
3. Методические указания для студентов по освоению дисциплины		
1	Методические указания обучающимся по освоению дисциплины	1
4. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студента		
1	Методические указания обучающимся по самостоятельной работе	1

6.2. Электронная учебно-методическая литература

Вид литературы	Наименование разработки	Ссылка на информационный ресурс	Доступность (сеть Интернет / локальная сеть; авторизованный / свободный доступ)
Дополнительная литература	В.М. Круглякова Оценка объектов недвижимости : учебное пособие. - Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016.	http://elib.pstu.ru/Record/RUBC82710	локальная сеть; свободный доступ
Дополнительная литература	Е.Б. Денисенко Экономика недвижимости : учебное пособие / Е.Б. Денисенко. - Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2016.	http://elib.pstu.ru/Record/RUBC82307	локальная сеть; свободный доступ
Дополнительная литература	П.Г. Грабовый Оценка и управление стоимостью собственности : учебно-методическое пособие. - Москва: Московский государственный строительный университет, Ай Пи Эр Медиа, ЭБС АСВ, 2016.	http://elib.pstu.ru/Record/RUBC80824	локальная сеть; свободный доступ

6.3. Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, используемое при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Вид ПО	Наименование ПО
Операционные системы	MS Windows 8.1 (подп. Azure Dev Tools for Teaching)
Офисные приложения.	Microsoft Office Professional 2007. лиц. 42661567
Прикладное программное обеспечение общего назначения	Dr.Web Enterprise Security Suite, 3000 лиц, ПНИПУ ОЦНИТ 2017

6.4. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Наименование	Ссылка на информационный ресурс
Научная библиотека Пермского национального исследовательского политехнического университета	http://lib.pstu.ru/
Электронно-библиотечная система Лань	https://e.lanbook.com/
Электронно-библиотечная система IPRbooks	http://www.iprbookshop.ru/

Наименование	Ссылка на информационный ресурс
Информационные ресурсы Сети КонсультантПлюс	http://www.consultant.ru/

7. Материально-техническое обеспечение образовательного процесса по дисциплине

Вид занятий	Наименование необходимого основного оборудования и технических средств обучения	Количество единиц
Лекция	Доска, маркер, компьютер, проектор.	1
Практическое занятие	Доска, маркер.	1

8. Фонд оценочных средств дисциплины

Описан в отдельном документе

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Пермский национальный исследовательский политехнический
университет»

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине
«Оценка стоимости земли»
Приложение к рабочей программе дисциплины

Направление подготовки:	38.04.01 Экономика
Направленность (профиль) образовательной программы:	Оценка и управление стоимостью предприятия
Квалификация выпускника:	«Магистр»
Выпускающая кафедра:	Экономика и финансы
Форма обучения:	Очная/ заочная

Курс: 2 **Семестр:** 3/4

Трудоёмкость:

Кредитов по рабочему учебному плану:	4 ЗЕ
Часов по рабочему учебному плану:	144 ч.

Форма промежуточной аттестации:

Экзамен: 3/4 семестр

Пермь 2022

Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине является частью (приложением) к рабочей программе дисциплины. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине разработан в соответствии с общей частью фонда оценочных средств для проведения промежуточной аттестации основной образовательной программы, которая устанавливает систему оценивания результатов промежуточной аттестации и критерии выставления оценок. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине устанавливает формы и процедуры текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.

1. Перечень контролируемых результатов обучения по дисциплине, объекты оценивания и виды контроля

Согласно РПД освоение учебного материала дисциплины запланировано в течение одного семестра и разбито на 2 учебных модуля. В каждом модуле предусмотрены аудиторские лекционные и практические занятия, а также самостоятельная работа студентов. В рамках освоения учебного материала дисциплины формируются компоненты компетенций *знать, уметь, владеть*, указанные в РПД, которые выступают в качестве контролируемых результатов обучения по дисциплине (табл. 1.1).

Контроль уровня усвоенных знаний, усвоенных умений и приобретенных владений осуществляется в рамках текущего, рубежного и промежуточного контроля при изучении теоретического материала, сдаче отчетов по практическим работам и экзамена. Виды контроля сведены в таблицу 1.1.

Таблица 1.1. Перечень контролируемых результатов обучения по дисциплине

Контролируемые результаты обучения по дисциплине (ЗУВы)	Вид контроля					
	Текущий		Рубежный			Итоговый
	С	Т	РТ	РК	ИЗ	Экзамен
Усвоенные знания						
З.1 знать правовое регулирование гражданского оборота земель в РФ, цели, принципы и организация оценки земельных участков;		Т1				ТВ
З.2. знать методы оценки стоимости земельного участка на основе доходного подхода, методы оценки стоимости земельного участка на основе сравнительного подхода, порядок составления отчета об оценке и проведения экспертизы отчетов об оценке стоимости земли;		Т2				ТВ
Освоенные умения						
У.1 уметь анализировать рынок земли, виды сделок с землей и сегментацию рынка, учитывать земельную ренту как форму дохода в оценке стоимости участка;				РК1		ПЗ
У.2 уметь применять методы оценки земельных участков под застройку (метод сравнительного анализа продаж и метод качественного сравнительного анализа продаж), применять метод корректировок при учете местоположения земельного участка, применять технику остатка для оценки земельных участков;				РК2		ПЗ
У.3. уметь применять методы оценки сельскохозяйственных земель капитализацией земельной ренты, рассчитывать цену и себестоимость сельскохозяйственной продукции, проводить оценку лесных ресурсов, рассчитывать цену и себестоимость земель лесных ресурсов, применять технику проведения кадастровой оценки земельных участков, соблюдать				РК2		ПЗ

требования к отчету и структуру отчета об оценке;						
Приобретенные владения						
В.1 Владеть навыками проведения оценки прав аренды участка под застройку и оценки земельных участков в городе, в том числе с учетом продолжительности строительства;					ИЗ1	КЗ
В.2 Владеть навыками составления отчета об оценке и проведения экспертизы отчетов об оценке стоимости земли.					ИЗ2	КЗ

С – собеседование по теме; Т – тест (тестовый опрос по теме); РТ – рубежное тестирование; РК – рубежная контрольная работа; ИЗ – индивидуальное комплексное задание; ТВ – теоретический вопрос экзамена; ПЗ – практическое задание экзамена; КЗ – комплексное задание экзамена.

Итоговой оценкой достижения результатов обучения по дисциплине является промежуточная аттестация в виде экзамена, проводимая с учётом результатов текущего и рубежного контроля.

2. Виды контроля, типовые контрольные задания и шкалы оценивания результатов обучения

Текущий контроль успеваемости имеет целью обеспечение максимальной эффективности учебного процесса, управление процессом формирования заданных компетенций обучаемых, повышение мотивации к учебе и предусматривает оценивание хода освоения дисциплины. В соответствии с Положением о проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, специалитета и магистратуры в ПНИПУ предусмотрены следующие виды и периодичность текущего контроля успеваемости обучающихся:

- входной контроль, проверка исходного уровня подготовленности обучаемого и его соответствия предъявляемым требованиям для изучения данной дисциплины;

- текущий контроль усвоения материала (уровня освоения компонента «знать» заданных компетенций) на каждом групповом занятии и контроль посещаемости лекционных занятий;

- промежуточный и рубежный контроль освоения обучаемыми отдельных компонентов «знать», «уметь» заданных компетенций путем компьютерного или бланочного тестирования, контрольных опросов, контрольных работ (индивидуальных домашних заданий), защиты отчетов по практическим работам, рефератов, эссе и т.д.

Рубежный контроль по дисциплине проводится на следующей неделе после прохождения модуля дисциплины, а промежуточный – во время каждого контрольного мероприятия внутри модулей дисциплины;

- межсессионная аттестация, единовременное подведение итогов текущей успеваемости не менее одного раза в семестр по всем дисциплинам для каждого направления подготовки (специальности), курса, группы;

- контроль остаточных знаний.

2.1. Текущий контроль усвоения материала

Текущий контроль усвоения материала в форме тестового опроса студентов проводится по каждой теме. Результаты по 4-балльной шкале оценивания заносятся

в книжку преподавателя и учитываются в виде интегральной оценки при проведении промежуточной аттестации.

Перечень типовых тестовых заданий по темам дисциплины для проведения текущего контроля знаний:

1. В качестве дохода от земельного участка могут выступать:

А) рента для оценки земель сельскохозяйственных и лесозаготовительных предприятий;

Б) часть дохода от объекта бизнеса, приходящаяся на земельный участок;

В) арендная плата для оценки земель поселений и предоставляемых под промышленную застройку;

Г) доход от прироста стоимости земельного участка, получаемый при его продаже в будущем или при его залоге под ипотечный кредит;

Д) все ответы верны.

2. Метод остатка дохода при оценке земельного участка основан :

А) на определении дохода от владения земельным участком и делением его на ставку капитализации или для сельскохозяйственных земель умножением на срок капитализации;

Б) на определении остатка дохода от объектов бизнеса и коммерческой недвижимости, приходящегося на земельный участок;

В) на определении дохода от владения земельным участком и умножением на срок капитализации;

3. Метод сравнения продаж при оценке земельного участка предполагает, что :

А) рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не меньшую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок;

Б) рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок;

В) все ответы верны;

4. Затратный подход к оценке недвижимости исходит из того, что ...

А) рациональный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению объект;

Б) рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не меньшую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок;

В) рациональный инвестор не заплатит за участок большую сумму, чем та, в которую обойдётся приобретение соответствующего участка и возведение на нём аналогичного по назначению и полезности объекта бизнеса в приемлемый для строительства период;

5. Суть метода, связанного с анализом парных продаж при расчете поправок заключается :

- А) в анализе характеристик оцениваемого объекта и аналога и расчете поправок на различия в этих характеристиках;
- Б) в сравнении двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики;
- В) в расчете отношения продажной цены к потенциальному или к действительному валовому доходу.

6. Валовый рентный мультипликатор – это:

- А) отношение потенциального валового дохода к действительному валовому доходу;
- Б) отношение продажной цены к чистому операционному доходу
- В) отношение продажной цены к потенциальному или к действительному валовому доходу.

7. Метод валового рентного мультипликатора заключается:

- А) в расчете отношения продажной цены к потенциальному или к действительному валовому доходу, исходя из недавних рыночных сделок
- Б) в расчете вероятной стоимости оцениваемого объекта посредством деления рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовый рентный мультипликатор
- В) в расчете вероятной стоимости оцениваемого объекта посредством умножения рыночного рентного дохода от оцениваемого объекта на валовый рентный мультипликатор
- Г) в определении разницы в продажных ценах между двумя сопоставимыми объектами, обусловленной каким-либо единственным различием;

8. Для земель частично изъятых из оборота не разрешены следующие виды сделок:

- А) передача в аренду;
- Б) продажа;
- В) передача в залог.

9. Что не является обременением земельного участка?

- А) сервитут;
- Б) право залога;
- В) право извлечения доходов.

10. К какой категории земли относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты?

- А) сельскохозяйственного назначения;
- Б) предприятий промышленности, транспорта, обороны;
- В) поселений;

Г) особо охраняемых территорий.

11. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного влияния на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе?

- А) местоположение;
- Б) плодородие почвы;
- В) величина доходов населения;
- Г) инженерно-геологические характеристики.

12. Что не является отличительной характеристикой рынка земельных участков?

- А) уникальность каждого объекта;
- Б) условия финансирования;
- В) высокая ликвидность;
- Г) сложные юридические права.

13. Какой из видов износа учитывается при оценке земельных участков?

- А) физический;
- Б) внешний;
- В) функциональный.

14. При определении наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка учитываются:

- А) физические возможности для предполагаемого использования;
- Б) правовая обоснованность предполагаемого использования;
- В) финансовая обоснованность предполагаемого использования;
- Г) А,Б,В.

2.2. Рубежный контроль

Рубежный контроль для комплексного оценивания усвоенных знаний, освоенных умений и приобретенных владений (табл. 1.1) проводится в форме защиты практических работ и рубежных контрольных работ (после изучения каждого модуля учебной дисциплины).

2.2.1. Защита практических работ

Типовые темы практических работ приведены в РПД.

Защита практической работы проводится индивидуально каждым студентом или группой студентов. Типовые шкала и критерии оценки приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.2.2. Рубежная контрольная работа

Согласно РПД запланировано 2 рубежные контрольные работы (РК) после освоения студентами учебных модулей дисциплины.

Типовые задания первой РК:

1. Анализ рынка земли, виды сделок с землей и сегментацию рынка..
2. Учет земельной ренты как формы дохода в оценке стоимости участка.

Типовые задания второй РК:

1. Земельный участок площадью 0,3 га продается под застройку торговым комплексом. Базовая ставка арендной платы составляет 12 руб. за кв. м в год; $K_d = 3$; $K_m = 2$; требуемая ставка доходности составляет 20%. Определить стоимость земельного участка.

2. Восстановительная стоимость здания составляет 18 млн. руб., нормативный срок жизни здания 120 лет, фактический срок эксплуатации - 5 лет, ставка дисконтирования 16% годовых. Чистый операционный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 3 850 000 рублей в год. Определить стоимость земельного участка.

Типовые шкала и критерии оценки результатов рубежной контрольной работы приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.3. Выполнение комплексного индивидуального задания на самостоятельную работу

Для оценивания навыков и опыта деятельности (владения), как результата обучения по дисциплине, не имеющей курсового проекта или работы, используются индивидуальные комплексные задания студенту:

1) Индивидуальное комплексное задание 1

Определите вариант лучшего и наиболее эффективного использования из трех альтернативных, если имеется следующая информация:

	Офисный центр	Торговый центр	Жилой комплекс
Стоимость застройки, тыс.руб.	350 000	450 000	320 000
Годовой валовой доход, тыс.руб.	120 000	150 000	90 000
Поправка на недоиспользование и потери при сборе аренды, тыс.руб.	10 500	13 500	9 600
Прочий доход, тыс.руб.	2 000	3 000	1 000
Операционные расходы, тыс.руб.	21 000	27 000	19 200
Резерв на замещение, тыс.руб.	3 500	4 500	3 200
Коэффициент капитализации для здания, %	15	18	13
Коэффициент капитализации для земельного участка, %	12	12	12

2) Индивидуальное комплексное задание 2

Определить стоимость земельного участка методом капитализации земельной ренты, если известно следующее:

Показатель	Объект оценки	Объекты аналоги				
		1	2	3	4	5
Цена продажи (предложения), руб.	-	4500000	14300000	5580000	6820000	14500000

Площадь земельного участка, кв.м.	4000	2500	5600	3000	4000	8000
Кадастровая стоимость, руб./кв.м.	15420	15621	13251	19421	16800	21123
Процент ставки земельного налога, %	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Коэффициент использования	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
Потери, %	5	-	-	-	-	-
Расходы на управление, руб.	120000	-	-	-	-	-

Типовые шкала и критерии оценки результатов защиты индивидуального комплексного задания приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.4. Промежуточная аттестация (итоговый контроль)

Допуск к промежуточной аттестации осуществляется по результатам текущего и рубежного контроля. Условиями допуска являются успешная сдача всех практических работ и положительная интегральная оценка по результатам текущего и рубежного контроля.

Промежуточная аттестация, согласно РПД, проводится в виде экзамена по дисциплине устно по билетам. Билет содержит теоретический вопрос (ТВ) для проверки усвоенных знаний, практическое задание (ПЗ) для проверки усвоенных умений и комплексное задание (КЗ) для контроля уровня приобретенных владений всех заявленных компетенций.

Билет формируется таким образом, чтобы в него попали вопросы и практические задания и комплексные задания, контролирующие уровень сформированности *всех* заявленных компетенций. Форма билета представлена в общей части ФОС образовательной программы.

2.4.1. Типовые вопросы и задания для экзамена по дисциплине

Типовые вопросы для контроля усвоенных знаний:

1. Правовое регулирование гражданского оборота земель в РФ.
2. Цели, принципы и организация оценки земельных участков.
3. Методы оценки стоимости земельного участка на основе доходного подхода.
4. Методы оценки стоимости земельного участка на основе сравнительного подхода.

5. Порядок составления отчета об оценке и проведения экспертизы отчетов об оценке стоимости земли.
6. Анализ рынка земли, виды сделок с землей и сегментацию рынка.
7. Учет земельной ренты как формы дохода в оценке стоимости участка.
8. Применение методов оценки земельных участков под застройку (метод сравнительного анализа продаж и метод качественного сравнительного анализа продаж).
9. Применение метода корректировок при учете местоположения земельного участка.
10. Применение техники остатка для оценки земельных участков.

Типовые вопросы и практические задания для контроля освоенных умений:

Задача 1.

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

Величина земельной ренты – 0,91 млн. руб. с 1 гектара

Ставка отдачи на капитал с учетом рисков инвестиций в землю - 19%

Задача 2.

Определить расходную стоимость права на заключение договора аренды:

Площадь земельного участка – 18 соток

Арендная плата - 25 руб./кв.м. в год

Коэффициент капитализации - 0,23

Задача 3.

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

Рыночная стоимость сооружения – 540 тыс. руб.

Продолжительность экономической жизни сооружения - 40 лет

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

Задача 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 рублей. Предполагается, что земельный участок расположен под зданием. Год постройки 1980. Дата проведения оценки 2000 г. Требуется оценить стоимость земельного участка.

Задача 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.

Задача 6.

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

Задача 7.

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

Задача 8.

Земельный участок по данным зонирования пригоден для строительства складских, офисных или торговых зданий. Площадь здания 3 000 кв.м. Коэффициент капитализации 20%. Определить инвестиционную стоимость земельного участка с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Задача 9.

Стоимость здания составляет 500 000 руб., 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. рублей. Определить стоимость земельного участка.

Задача 10.

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

Типовые комплексные задания для контроля приобретенных владений:

1. В одном городском микрорайоне старой жилой застройки отсутствуют продажи незастроенных земельных участков. В базе данных имеются данные по трем другим микрорайонам жилой застройки в сопоставимой ценовой зоне. Оцениваемый объект был недавно продан за \$188 985. Необходимо оценить стоимость земельного участка сравнительным подходом.

Район	Средняя стоимость земли	Средняя стоимость объекта	Доля земли в общей стоимости объекта
1	33011	183962	0,179
2	37836	199954	0,189

3	36294	189090	0,192
---	-------	--------	-------

2. Оценивается земельный массив площадью 12 га, отнесенный зонированием под жилую (дачную) застройку. Плотность застройки 4 дачных дома на 1 га. Предприниматель планирует продавать участки размером 0,25 га с учетом подведения дорог, электричества и инженерного благоустройства за 8000 долл. Затраты на проектирование, подготовку земли и подвод коммуникаций составляют 60000 долл., и относятся к настоящему периоду времени. Все остальные затраты и поступления отнесены к концу соответствующего месяца. Административные расходы, включая оформление сделок, составляют 20% денежной выручки от продажи участков. Расходы на текущее содержание и предпринимательская прибыль составляют 40% валового дохода. Ежемесячно планируется продавать по два земельных участка. Ставка дохода определена в 15%.

3. Оценивается земельный участок, относящийся к категории земель поселений. Базовая ставка арендной платы, утвержденная в 2007 г - 1 150 руб./кв.м; Коэффициент деятельности арендатора - 2,5; Коэффициент коммерческой привлекательности участка - 2; Инфляция за прошедшие годы составляла в среднем 12% в год. Площадь земельного участка - 0,01 га.

Также имеются следующие данные о трех земельных участках:

Земельный участок	Цена продажи	Чистый операционный доход
1	420 000	105 000
2	510 000	122 250
3	290 000	73 100

Требуется найти рыночную стоимость земельного участка.

4. Имеется земельный массив площадью 30 га. На нем планируется построить коттеджный поселок плотностью три коттеджа на 1 га. Предполагаемая цена благоустроенного участка - 10 000 у.е. Издержки на планировку, подготовку и благоустройство относятся к настоящему времени и составят 150 000 у.е. Все остальные затраты и поступления от продажи отнесены к концу каждого соответствующего года. Административные и накладные расходы равны 25% от общей цены продажи. Плата за кредит, расходы на содержание и прибыль составят 40% от валового дохода. Ежегодно планируется продавать 30 участков. С учетом стоимости капитала и ожидаемого риска ставка дисконтирования составляет 15%. Требуется определить стоимость одного участка.

5. Определите стоимость земельного участка техникой остатка.

	Жилая застройка (60 кв.м.)	Торговый центр (60 кв.м.)	Офисное здание (60 кв.м.)
Годовой валовый доход	100 000 (д.е.)	250 000 (д.е.)	150 000(д.е.)
Минус: Поправка на недоиспользование	5% .	10%	10%

Действительный валовый доход (ДВД)			
Минус: Операционные расходы	30 000 (д.е.)	120 000 (д.е.)	50000 (д.е.)
Чистый операционный доход (ЧОД)			
Минус: Доход относимый к улучшениям	1 000 д.е. за кв.м.	2 100 д.е. за кв.м.	1 500 д.е. за кв.м.
Чистый остаточный доход от земли			
Стоимость земли при коэффициенте капитализации 10%		•	

2.4.2. Шкалы оценивания результатов обучения на экзамене

Оценка результатов обучения по дисциплине в форме уровня сформированности компонентов *знать, уметь, владеть* заявленных компетенций проводится по 4-х балльной шкале оценивания.

Типовые шкала и критерии оценки результатов обучения при сдаче экзамена для компонентов *знать, уметь и владеть* приведены в общей части ФОС образовательной программы.

3. Критерии оценивания уровня сформированности компонентов и компетенций

3.1. Оценка уровня сформированности компонентов компетенций

При оценке уровня сформированности компетенций в рамках выборочного контроля на экзамене считается, что *полученная оценка за компонент проверяемой в билете компетенции обобщается на соответствующий компонент всех компетенций, формируемых в рамках данной учебной дисциплины.*

Типовые критерии и шкалы оценивания уровня сформированности компонентов компетенций приведены в общей части ФОС образовательной программы.

3.2. Оценка уровня сформированности компетенций

Общая оценка уровня сформированности всех компетенций проводится путем агрегирования оценок, полученных студентом за каждый компонент формируемых компетенций, с учетом результатов текущего и рубежного контроля в виде интегральной оценки по 4-х балльной шкале. Все результаты контроля заносятся в оценочный лист и заполняются преподавателем по итогам промежуточной аттестации.

Форма оценочного листа и требования к его заполнению приведены в общей части ФОС образовательной программы.

При формировании итоговой оценки промежуточной аттестации в виде защиты курсовой работы и экзамена используются типовые критерии, приведенные в общей части ФОС образовательной программы.