

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
ФГБОУ ВПО «Красноярский государственный аграрный университет»

Ю.В. Горбунова, А.Я. Сафонов, С.Э. Бадмаева

ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ ГОРОДОВ

(сборник задач, заданий, тестов и вопросов)

Учебное пособие

Красноярск 2015

ББК 65.9(2)32-5я73

Г 67

Рецензент

*С.А. Мамонтова, канд. экономических наук, доцент кафедры
землеустройства и кадастров*

Составители:

Горбунова Ю.В.,
Сафонов А.Я.,
Бадмаева С.Э.

Горбунова, Ю.В.

Г 67 Оценка земель городов (сборник задач, заданий, тестов и вопросов): учебное пособие / Ю.В. Горбунова, А.Я. Сафонов, С.Э. Бадмаева; Краснояр. гос. аграр. ун-т.– Красноярск, 2015.– 129с.

Учебное пособие содержит необходимый перечень задач, заданий и пояснений для выполнения практической и самостоятельной работы студентов, а также проверочные тесты и контрольные вопросы по модулям.

Предназначено для бакалавров 3-его курса института землеустройства, кадастров и природообустройства, обучающихся по направлению 120700.62 «Землеустройство и кадастры».

ББК 65.9(2)32-5я73

Печатается по решению редакционно-издательского совета
Красноярского государственного аграрного университета

© Горбунова Ю.В., Сафонов А.Я.,
Бадмаева С.Э., 2015

© Красноярский государственный
аграрный университет, 2015

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	5
Практические работы	6
Практическая работа № 1. Общие положения оценки стоимости земельных участков	6
Практическая работа № 2. Методы оценки стоимости земельных участков, основанные на доходном подходе	9
Практическая работа № 3. Методы оценки стоимости земельных участков, основанные на сравнительном подходе	20
Практическая работа № 4. Методы оценки стоимости земельных участков, основанные на затратном подходе	30
Практическая работа № 5. Расчет кадастровой стоимости земельных участков	35
Практическая работа № 6. Анализ результатов государственной кадастровой оценки земель города Красноярска	40
Практическая работа № 7. Земельный налог на территории города Красноярска	43
Практическая работа № 8. Определение арендной платы за земельные участки в городе Красноярске	45
Контрольные вопросы	50
Контрольные вопросы к Модулю № 1 «Теоретические основы оценки объектов недвижимости (земельных участков)»	50
Контрольные вопросы к модулю № 2 «Методы оценки рыночной стоимости земельных участков»	52
Контрольные вопросы к модулю № 3 «Кадастровая оценка земель населенных пунктов»	53
Проверочные тесты	55
Проверочный тест к модулю № 1 «Теоретические основы оценки объектов недвижимости (земельных участков)»	55
Проверочный тест к модулю № 2 «Методы оценки рыночной стоимости земельных участков»	62
Проверочный тест к модулю № 3 «Кадастровая оценка земель населенных пунктов»	70
Ответы на тестовые задания	79

Модуль № 1 «Теоретические основы оценки объектов недвижимости (земельных участков)»	79
Модуль № 2 «Методы оценки рыночной стоимости земельных участков»	81
Модуль № 3 «Кадастровая оценка земель населенных пунктов»	84
Термины и понятия	86
Заключение	112
Библиографический список.....	113
Приложение А Схема подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков	116
Приложение Б Площадные единицы измерения, выраженные в метрической системе	117
Приложение В Нормативно-правовые акты и методические указания по кадастровой оценке земель в Российской Федерации	118
Приложение Г Организационная схема выполнения работ по Государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов Красноярского края	120
Приложение Д Схема кадастрового деления города Красноярска и Центрального района	122
Приложение Е Количество и площадь земельных участков в городе Красноярске по видам разрешенного использования	124
Приложение Ж Распределение площади земельных участков в городе Красноярске по группам видов разрешенного использования	125
Приложение И Обоснование выбора факторов стоимости для различных видов разрешенного использования земельных участков	126

ВВЕДЕНИЕ

Земля – основное богатство любого государства, один из важнейших показателей его ресурсного потенциала. Включение земли в экономический оборот и взимание земельного налога является важным источником поступления средств в бюджеты различных уровней для финансирования расходов на создание инфраструктуры населенных пунктов, охрану почв, ведение кадастра недвижимости и для других целей. Достоверная оценка стоимости земли способствует принятию эффективных решений в области земельных отношений, как в государственном, так и в частном секторе.

Федеральным Государственным образовательным стандартом высшего профессионального обучения для студентов очной формы обучения направления 120700.62 «Землеустройство и кадастры» предусмотрено изучение дисциплины «Оценка земель городов» в размере 14 часов лекционных занятий, 28 часов практических занятий и самостоятельной работы в размере 66 часов.

Целью изучения дисциплины «Оценка земель городов» является формирование у будущих бакалавров современных фундаментальных знаний в области оценки земли, раскрытие особенностей земельного участка как объекта экономической оценки, а также принципов и методов проведения кадастровой и рыночной оценки в современной России.

Основные разделы дисциплины: Модуль № 1. Теоретические основы оценки объектов недвижимости (земельных участков). Модуль № 2. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков. Модуль № 3. Кадастровая оценка земель населенных пунктов.

Предлагаемое пособие содержит методику оценки земельных участков в границах населенных пунктов, а также последовательность действий и расчетов при проведении оценочных работ. В нем приведен необходимый перечень задач, заданий и пояснений для выполнения практической и самостоятельной работы студентов, а также предложены проверочные тесты и контрольные вопросы по модулям.

ПРАКТИЧЕСКИЕ РАБОТЫ

Практическая работа № 1

Общие положения оценки стоимости земельных участков

Цель оценки

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

Результат оценки может использоваться:

- при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный капитал;
- для целей налогообложения;
- реорганизации и приватизации предприятий;
- при разрешении имущественных споров;
- при принятии управленческих решений и иных случаях.

Виды стоимости

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

При определении *рыночной стоимости объекта оценки* определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции.

При определении *инвестиционной стоимости объекта оценки* определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении *ликвидационной стоимости объекта оценки* определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в

условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении *кадастровой стоимости объекта оценки* определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется для целей налогообложения.

Подходы к оценке

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. *Объектом-аналогом объекта оценки* для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Связь подходов и методов оценки стоимости земельных участков представлена в приложении А.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устаревания. *Затратами на воспроизводство объекта оценки* являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. *Затратами на замещение объекта оценки* являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Требования к проведению оценки

Проведение оценки включает следующие *этапы*:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

– согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

– составление отчета об оценке.

Специфика и уникальность земли как объекта оценки

1. Невозможно свободное воспроизводство земельного участка в отличие от других объектов недвижимости.

2. Каждый земельный участок неподвижен.

3. Возможно многоцелевое использование земли:

а) Как средства производства (сельскохозяйственные и лесные земли выступают средством производства сырьевых ресурсов сельскохозяйственной продукции и лесных ресурсов);

б) Как пространство для социально-экономического развития.

4. Земля является пространственным базисом для размещения других объектов недвижимости.

5. В отличие от других объектов недвижимости срок эксплуатации земельных участков не ограничен.

Контрольные вопросы

1. Какова цель оценки стоимости земельных участков?

2. Что является результатом оценки земельных участков?

3. Где используют результаты оценки?

4. Перечислить виды стоимости.

5. Дать определение рыночной стоимости земельных участков.

6. Дать определение инвестиционной стоимости земельных участков.

7. Дать определение ликвидационной стоимости земельных участков.

8. Дать определение кадастровой стоимости.

9. Перечислить подходы к оценке.

10. Сущность доходного подхода.

11. Сущность сравнительного подхода.

12. Сущность затратного подхода.

13. Перечислить этапы оценки земельных участков.

14. В чем заключается уникальность земли как объекта оценки.

Самостоятельная работа

Используя справочную правовую систему «Консультант Плюс», справочную правовую систему «Гарант» проанализировать и законспектировать (основные выдержки) следующие правовые документы:

1. Земельный кодекс РФ (ст. 65, 66).
2. Закон об оценочной деятельности (ст. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 24.11–24.22).

Практическая работа № 2

Методы оценки стоимости земельных участков,
основанные на доходном подходе

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

Доходный подход включает три метода:

- 1) метод капитализации дохода (земельной ренты);
- 2) метод остатка (техника остатка для земельного участка);
- 3) метод предполагаемого использования.

Метод капитализации дохода (земельной ренты)

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

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

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

Этап 1. Определение величины капитализируемого дохода.

В зависимости от целевого назначения земельного участка в качестве дохода могут выступать:

а) земельная арендная плата при оценке земель населенных пунктов;

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

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

Этап 2. Определение коэффициента капитализации.

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

Этап 3. Определение рыночной стоимости земельного участка.

Для расчета стоимости земельного участка величина дохода, полученная на первом этапе, делится на коэффициент капитализации, рассчитанный на втором этапе.

Одной из разновидностей метода капитализации является капитализация земельной арендной платы. Соответственно, метод капитализации земельной арендной платы может использоваться для оценки рыночной стоимости земель предприятий и объектов коммерческой недвижимости, расположенных в населенных пунктах.

Пример 1

Исходные данные

Площадь земельного участка – 0,25 га.

Вид разрешенного использования (ВРИ) – земли под гостиницами (6 ВРИ).

Кадастровая стоимость квадратного метра – 8 673,52 руб.

K_1 – 0,1165.

K_2 – 0,5.

Требуемая ставка доходности 20%.

Рассчитать рыночную стоимость данного земельного участка.

Решение

1. Определяем величину дохода (арендная плата в год):

$$A_{3y} = 21\,683 \times 0,1165 \times 0,5 = 1\,263\,081,35 \text{ руб.}$$

2. Рассчитываем рыночную стоимость земельного участка (РСЗУ):

$$РСЗУ = \frac{1\ 263\ 081,35}{0,2} = 6\ 315\ 407 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость данного земельного участка составляет 6 315 407 руб.

Метод остатка

Для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и доходной недвижимости, может использоваться *метод остатка* (техника остатка дохода для земли). Этот метод применяется также для оценки незастроенных участков, если имеется возможность их застройки улучшениями, приносящими доход.

Метод остатка широко применяется для определения варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

Последовательность расчета стоимости земельного участка при применении метода остатка такова:

1) рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения улучшений.

Стоимость воспроизводства и замещения

$$С_{в.з.} = ВС \times (1 - I_{ф}) \times (1 - I_{функ.}) \times (1 - I_{внеш.}),$$

Где ВС – восстановленная стоимость здания, руб.;

$I_{ф}$ – коэффициент физического износа в долях;

$I_{функ.}$ – коэффициент функционального износа в долях;

$I_{внеш.}$ – коэффициент внешнего износа.

2) рассчитывается чистый операционный доход (ЧОД) от единого объекта недвижимости.

Расчет ЧОД включает в себя:

а) Расчет потенциального валового дохода (ПВД).

Например, арендная плата за земельный участок в год.

б) Расчет действительно валового дохода (ДВД):

$$ДВД = ПВД - С_{пот} + Д_{пр.}$$

где ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

$S_{\text{пот}}$ – потери, руб.;

$D_{\text{пр}}$ – прочие доходы, руб.

в) Расчет предполагаемых операционных расходов и расходов на замещение (налоги, расходы на замену материалов и т.д.).

г) Расчет ЧОД:

Чистый операционный доход равен ДВД минус операционные расходы, минус расходы на замещение.

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - P_{\text{О.П.}} - P_{\text{Зам.}}$$

3) рассчитывается чистый операционный доход, приходящийся на улучшения за год:

Чистый операционный доход за год равен стоимости воспроизводства или замещения улучшений умноженной на коэффициент капитализации доходов от улучшений.

4) рассчитывается остаток чистого операционного дохода для земли.

Чистый операционный доход для земли равен чистому операционному доходу от единого объекта недвижимости минус чистый операционный доход на улучшения.

$$\text{ЧОД}_{\text{Зем.Уч.}} = \text{ЧОД}_{\text{Ед.ОН}} - \text{ЧОД}_{\text{Улуч.}}$$

5) рассчитывается рыночная стоимость земельного участка путем капитализации чистого операционного дохода для земли.

Пример 2

Возмещение инвестиций осуществляется по методу Ринга, прямолинейному возврату инвестиций.

$$K_k = R_y + \frac{1}{n},$$

где K_k – возмещение инвестиций;

R_y – ставка доходности инвестиций;

n – оставшийся срок экономической жизни зданий, строений, сооружений.

Исходные данные

Площадь земельного участка – $S_{\text{Зем.Уч.}} = 0,89$ га.

Стоимость здания – $C_{\text{зд}} = 173\,268\,000$ руб.

Площадь помещений здания, сдаваемых в аренду – $S_{\text{п}} = 9\,535$ кв. м.

Ставка арендной платы в год – $C_{\text{А.п.}} = 5\,600$ руб. за кв. м.

Продолжительность экономически полезной жизни здания – 90 лет, возмещение инвестиций в здание осуществляется по методу Ринга.

Ставка дохода на инвестиции для данного объекта недвижимости – $C_{\text{д}} = 20,5\%$.

Потери от недозагрузки – $C_{\text{пот}} = 10\%$.

Операционные и прочие расходы – $P_{\text{О.п.}} = 5\,310\,000$ руб.

Рассчитать рыночную стоимость данного земельного участка.

Решение

1. Рассчитываем доход от единого объекта недвижимости

$$\text{ПВД} = S_{\text{п}} \times C_{\text{А.п.}} = 9\,535 \times 5\,600 = 53\,396\,000 \text{ руб.}$$

2. Рассчитываем действительно валовой доход

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - C_{\text{пот}} = 53\,396\,000 - 5\,339\,600 = 48\,056\,400 \text{ руб.}$$

3. Рассчитываем

$$\text{ЧОД}_{\text{Зем.уч.}} = \text{ДВД} - P_{\text{О.п.}} = 48\,056\,400 - 5\,310\,000 = 42\,746\,400 \text{ руб.}$$

4. Рассчитываем доход от здания (доход от здания равен стоимости здания помноженной на коэффициент капитализации для здания (рассчитываем методом Ринга)).

Коэффициент капитализации для здания

$$K_{\text{к}} = 0,205 + \frac{1}{90} = 0,2161$$

Доход от здания

$$D_{зд} = C_{зд} \times K_K = 173\,268\,000 \times 0,2161 = 37\,443\,215 \text{ руб.}$$

5. Рассчитываем доход от участка

$$D_{Зем.Уч.} = ЧОД_{Зем.уч.} - D_{зд} = 42\,746\,400 - 37\,443\,215 = 5\,303\,185 \text{ руб.}$$

6. Рассчитываем рыночную стоимость земельного участка

$$PC_{зу} = \frac{D_{Зем.Уч.}}{C_{T_d}} = \frac{5\,303\,185}{0,205} = 25\,869\,196 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость данного земельного участка составляет 25 869 196 руб.

Метод предполагаемого использования

Условие применения данного метода – это возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто метод используется для оценки неосвоенных участков земли.

Метод предполагаемого использования имеет следующую последовательность действий:

1) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;

2) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

3) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

4) определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок. При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования. Ставка дисконтирования определяется на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню риска инвестиций;

5) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Метод разбивки на участки применяется, когда наиболее эффективным использованием является разделение земельного массива на стандартные участки, и представляет собой упрощенную модель инвестиционного анализа. Разбивка большого земельного массива на отдельные участки актуальна для любого растущего города или поселка и применяется при массовой жилой или дачной застройке.

После разделения земельного массива участки продаются, из денежной выручки от продажи участков вычитаются все издержки на их освоение и, таким образом, определяется стоимость неосвоенной земли.

Процедура оценки методом разбивки на участки включает следующие *этапы*:

Этап 1. Анализ наиболее эффективного варианта застройки, определение размеров индивидуальных участков. Размеры и благоустройство земельных участков должны отвечать рыночным стандартам, сложившимся в данной местности.

Этап 2. Расчет предполагаемой цены продажи освоенных участков. Данный расчет осуществляется или путем анализа сопоставимых участков, которые недавно были аналогичным образом освоены, или на основе метода сравнения продаж.

Этап 3. Составление сметы и расчет всех затрат на освоение. Разделение и продажа земельных участков, предназначенных под жилую застройку, должны учитывать следующие затраты:

- расходы на разбивку, расчистку и планировку участков;
- строительство дорог, улиц;
- стоимость инженерных сетей, дренажа и коммунальных сооружений;
- прибыль и накладные расходы подрядчика;
- расходы на продажу и рекламу;
- расходы на страхование;
- управленческие расходы;
- оплата налогов.

Этап 4. Определение чистого дохода от продаж. Проводится путем вычета затрат на освоение и предпринимательской прибыли из предполагаемой выручки от продажи участков.

Этап 5. Определение периода времени, необходимого на освоение и продажу (чем дольше земельные участки остаются непроданными на рынке, тем выше издержки и риск для застройщика). Выбирается ставка дисконтирования, которая отражает риск, связанный с периодом предполагаемого освоения и продажи, а также объем инвестиций. Ставка дисконтирования может быть определена на основе анализа внутренней ставки доходности по аналогичным проектам.

Этап 6. Дисконтирование чистого дохода от продажи земельных участков. Производится исходя из периода их продажи для получения текущей стоимости неосвоенной земли.

Пример 3

Исходные данные

Площадь обследуемого земельного массива 30 акров. (Площадные единицы измерения, выраженные в метрической системе, приведены в прил. Б). Предварительные расходы оцениваются в 50 000 \$. Проведенные изыскания показали, что на каждом акре может быть разбито 3 лота, каждый лот может быть продан за 10 000 \$. Расходы на освоение каждого лота и продажные издержки оцениваются в 4 667 \$. Ежегодно можно продать 30 лотов. С учетом стоимости капитала и ожидаемого риска, ставка дисконта определена в 10%.

Какую максимальную цену за земельный массив (30 акров) может заплатить первоначальный застройщик?

Решение

1. Необходимо построить денежный поток без учета затрат на приобретение земли (табл. 1). Всего 90 лотов ($30 \times 3 = 90$), ежегодно продается 30 лотов, срок продажи 3 года ($\frac{90}{30}$).

2. Затем следует определить чистую текущую стоимость (табл. 2). Предварительные расходы – 50 000 \$.

Таблица 1 – Денежный поток

Год	Продажа лотов, \$	Издержки, \$	Прибыль, \$
1-год	300 000 (30×10 000)	140 000 (30×5 333)	160 000 (300 000 – 140 000)
2-год	300 000	140 000	160 000
3-год	300 000	140 000	160 000

Таблица 2– Чистая текущая стоимость

Год	Прибыль, \$	Фактор дисконта*	Текущая стоимость, \$
	– 50 000	1,000 00	– 50 000
1-год	+ 160 000	0,909 09	+ 145 455 (160 000 × 0,90909)
2-год	+ 160 000	0,826 446	+132 231
3-год	+ 160 000	0,751 32	+120 211
Сумма			347 897

* из финансовых таблиц

Таким образом, максимальная цена за земельный массив (30 акров) составляет 347 897 \$.

Контрольные вопросы

1. Какие методы оценки стоимости земельных участков основаны на доходном подходе.
2. В каких случаях применяют доходный подход?
3. Какой метод основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делением его на коэффициент капитализации или умножением на срок капитализации?
4. Какой единственный элемент включает коэффициент капитализации при определении стоимости земли?
5. Для оценки, каких земельных участков применяют метод остатка?
6. В чем сущность метода Ринга?
7. Для оценки, каких земельных участков применяют метод предполагаемого использования?
8. В каком случае применяют метод разбивки на участки?

Задачи к практической работе № 2

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

2. Оценивается земельный участок площадью 0,2 га, предоставляемый под строительство модульной автозаправочной станции на шесть колонок.

Капитальные вложения на строительство (с учетом прибыли инвестора) составляют 4 200 000 руб. Коэффициент капитализации для сооружений составляет 0,205 36. Планируемый доход на инвестиции 20%.

Анализ, эксплуатации действующих автозаправочных станций с аналогичным местоположением дает следующие данные:

– в течение суток с одной колонки продается 400 л бензина;

– средневзвешенный доход от продажи одного литра бензина и дизельного топлива составляет 35 руб.;

– с учетом времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 350 дней в году.

Требуется определить рыночную стоимость земельного участка предоставляемого под строительство модульной автозаправочной станции.

3. На вакантном земельном участке правилами землепользования разрешено строительство:

А – административного здания;

Б – офисного здания;

В – торгового центра (комплекса).

Определить вариант наиболее эффективного использования земельного участка. Исходные данные представлены в таблице 3.

4. Земельный участок расположен в районе, предназначенном под коммерческое использование. Финансово целесообразными альтернативами будут два варианта использования:

– строительство жилого здания (Вариант № 1);

– строительство торгового здания (Вариант № 2).

Таблица 3 – Исходные данные для решения задачи № 3

Показатели	А	Б	В
Стоимость строительства, \$	420 000	460 000	625 000
Срок эксплуатации здания, лет	50	50	50
Коэффициент капитализации для земли	0,102	0,102	0,102
ЧОД в год, \$	70 000	85 000	110 000

Используя данные таблицы 4 рассчитать стоимость земельного участка и определить наиболее эффективное использование.

Таблица 4 – Исходные данные для решения задачи № 4

Показатели	Вариант № 1	Вариант № 2
Потенциальный чистый операционный доход, ден. ед.	50 000	70 000
Общий коэффициент капитализации	0,10	0,12
Стоимость нового строительства, ден. ед.	250 000	400 000

Самостоятельная работа

Изучить вопросы:

1. Сущность понятия «Стоимость воспроизводства».
2. Сущность понятия «Стоимость замещения».
3. Из чего состоят затраты на создание улучшений.
4. Из чего складываются прямые издержки.
5. Из чего складываются косвенные издержки.
6. Из чего складывается накопительный износ.
7. Что относят к физическому износу.
8. Что относят к экономическому износу.
9. Что относят к функциональному износу.
10. Сущность понятия «Потенциальный валовой доход (ПВД)».

11. Сущность понятия «Действительно валовой доход (ДВД)».
12. Сущность понятия «Чистый операционный доход (ЧОД)».
13. Сущность методов расчета коэффициента капитализации.

Задачи:

1. Стоимость земельного участка, купленного за 5 000 \$, ежегодно увеличивается на 7%. На какую сумму, по сравнению с первоначальной стоимостью, возрастает стоимость земельного участка?
2. Рассчитать текущую стоимость перепродажи участка земли со строением, если через 4 года предполагается продать его за 250 000 руб. Ставка дисконтирования равна 12% годовых.
3. Земельный участок с административным зданием стоимостью 300 мил. руб. купили в рассрочку на 5 лет под 10% годовых. Какую равновеликую сумму необходимо в конце каждого года направлять на погашение кредита?

Практическая работа № 3

Методы оценки стоимости земельных участков, основанные на сравнительном подходе

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

Метод сравнения продаж

Метод сравнения продаж широко используется для оценки свободных земельных участков и участков с типовой застройкой. С помощью этого метода моделируется рыночная стоимость оцениваемого земельного участка посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных участков.

Метод сравнения продаж включает четыре этапа:

- 1) выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка;

2) проверка информации о сделках с земельными участками;

3) сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков;

4) анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Последовательность внесения корректировок.

В первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (1–4 элементы сравнения).

Во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к земельному участку (5–7 элементы сравнения), путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка.

Определение величины корректировок производится следующими способами.

1. Прямое попарное сопоставление цен аналогов – анализ парных продаж. Парной продажей называется продажа двух участков, которые отличаются только одним элементом сравнения. Разница в ценах является корректировкой по данному элементу сравнения. Примером может служить корректировка на местоположение земельных участков.

2. Корреляционно-регрессионный анализ. Анализ зависимости между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определение уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка. Этот метод основан на обработке статистических данных о характеристиках земельных участков и о ценах их продаж.

Пример 4

Исходные данные

Данные рыночных продаж представлены в таблице 5.

Выполнив анализ рыночных данных, определить корректировку на разницу в площади, а также корректировки на разницу в количестве мест в гараже и на наличие леса.

Таблица 5 – Рыночная информация для проведения корректировок

Элементы сравнения	ЗУ* № 1	ЗУ № 2	ЗУ № 3	ЗУ № 4
Площадь, м ²	1 000	1 000	1 200	1 200
Гараж (кол-во машиномест)	2	2	2	1
Наличие леса	есть	нет	есть	нет
Цена продаж, \$	78 000	76 500	83 000	80 000

* земельный участок

Решение

1. Определяем корректировку на разницу в площади. Выбираем для сравнения ЗУ № 1 и ЗУ № 3, так как остальные элементы сравнения у выбранных земельных участков одинаковы:

$$83\ 000 - 78\ 000 = 5\ 000 \$$$

2. Определяем корректировку на разницу в количестве машиномест в гараже. Выбираем ЗУ № 2 и ЗУ № 4.

– проводим корректировку ЗУ № 2 по площади:

$$76\ 500 + 5\ 000 = 81\ 500 \$$$

– проводим корректировку на разницу в количестве машиномест:

$$81\ 500 - 80\ 000 = 1\ 500 \$$$

3. Определяем корректировку на наличие леса. Выбираем ЗУ № 1 и ЗУ № 2

$$78\ 000 - 76\ 500 = 1\ 500 \$$$

Таким образом, величина корректировки на разницу в площади составляет 5 000 \$; на разницу в количестве мест в гараже – 1 500 \$; на наличие леса – 1 500 \$.

Метод выделения

Метод выделения (извлечения, изъятия) предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего типовыми объектами.

Процедура оценки земельного участка методом выделения включает три этапа:

Этап 1. Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок.

Проводится на основании изучения рынка и сопоставимых продаж. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения, при необходимости – определение элементов сравнения и внесение корректировок, сглаживающих их отличия.

Этап 2. Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений, которые расположены на земельном участке.

а) Стоимость воспроизводства или замещения

$$C_{в.з.} = BC \times (1 - I_{ф}) \times (1 - I_{функ.}) \times (1 - I_{внеш.}),$$

где BC – восстановленная стоимость здания, руб.;

$I_{ф}$ – коэффициент физического износа, в долях;

$I_{функ.}$ – коэффициент функционального износа, в долях;

$I_{внеш.}$ – коэффициент внешнего износа.

б) Определяется износ

$$Износ = \frac{\text{эффективный возраст}}{\text{срок экономической жизни}} \times 100\%$$

Этап 3. Определение рыночной стоимости собственно земельного участка.

Расчет стоимости производится путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений.

Пример 5

Исходные данные

Единый объект недвижимости представляет собой земельный участок и типовое здание площадью 985 кв. м. Стоимость 1 кв. м. единого объекта недвижимости, определенная методом сравнительных продаж, составляет 34 000 рублей. Предполагается, что земельный участок расположен под зданием. Год постройки 1994. Типичный срок экономической жизни здания 80 лет. Дата проведения оценки 2014 г. Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, прямые издержки на строительство типового дома составляют 38 500 руб./кв. м. Требуется оценить рыночную стоимость земельного участка.

Решение

1. Рассчитываем рыночную стоимость единого объекта недвижимости:

$$PC_{\text{Ед. он}} = 985 \times 34\,000 = 33\,490\,000 \text{ руб.}$$

2. Рассчитываем величину износа:

$$И = \frac{20}{80} \times 100 = 25\%$$

3. Рассчитываем рыночную стоимость улучшений здания:

$$PC_{\text{Улуч. зд.}} = (38\,500 \times 985) \times (1 - 0,25) = 28\,441\,875 \text{ руб.}$$

4. Определяем рыночную стоимость земельного участка:

$$PC_{\text{Зем. Уч.}} = 33\,490\,000 - 28\,441\,875 = 5\,048\,125 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка составляет 5 048 125 рублей.

Метод распределения

Метод распределения (переноса) предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений.

Если в районе оценки нет достаточного числа продаж неосвоенных земельных участков, то можно подобрать

сопоставимый район с имеющимися продажами как застроенных, так и незастроенных земельных участков и определить долю земли:

$$\text{Доля земли} = \frac{\text{Стоимость земли}}{\text{Стоимость единого объекта недвижимости}}$$

Определив типичное соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости (долю земли), его переносят для анализа продаж аналогичных земельных участков в районе, где производится оценка.

Процедура оценки методом распределения включает следующие *этапы*.

1. Подбор сопоставимых районов с известными ценами продаж как застроенных, так и незастроенных земельных участков.

2. При необходимости внесение поправок в цены продаж объектов-аналогов, позволяющих учесть отличия объекта-аналога от объекта оценки в зависимости от местоположения, привлекательности окружения, капитальности и возраста строений.

3. Расчет наиболее вероятной цены единого объекта недвижимости как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов.

4. Определение доли земли в рыночной цене продажи типично застроенного объекта недвижимости.

5. Расчет стоимости оцениваемого земельного участка на основе соотношения стоимости земли и улучшений.

Пример 6

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

В таблице 6 представлена информация об аналогичных продажах единых объектов недвижимости, расположенных в этом же районе.

Таблица 6 – Рыночная информация об аналогичных продажах единых объектов недвижимости

№	Стоимость земельного участка, \$	Стоимость единого объекта недвижимости, \$
1	13 600	63 200
2	12 050	54 800
3	13 400	59 350

Решение

1. Находим среднее значение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости:

$$D. \text{Ст.}_{\text{зем. Уч.}} = \frac{0,215+0,220+0,226}{3} = 0,219.$$

2. Рассчитываем стоимость земельного участка:

$$C_{\text{зем. Уч.}} = 54\,430 \times 0,219 = 11\,920 \$.$$

Таким образом, стоимость земельного участка входящего в состав единого объекта недвижимости равна 11 920 \$.

Контрольные вопросы

1. Какие методы оценки стоимости земельных участков основаны на сравнительном подходе?

2. В каких случаях широко используют метод сравнения продаж?

3. Сущность, какого метода заключается в моделировании рыночной стоимости оцениваемого земельного участка посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных участков.

4. Какими способами производится определение величины корректировок.

5. В чем сущность способов определения величины корректировок?

6. Какие корректировки вносятся в первую очередь?

7. Какие корректировки вносятся во вторую очередь?

8. Какой метод предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку типовыми объектами?

9. Каким образом определяется стоимость воспроизводства или замещения?

10. Каким образом рассчитывается износ?

11. Какой метод основан на предположении, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений.

12. Каким образом определяется типичное соотношение между стоимостью земли и общей стоимостью объекта недвижимости?

Задачи к практической работе № 3

1. Аналитик собрал следующие данные по сопоставимым объектам недвижимости (табл. 7)

Таблица 7 – Рыночная информация для проведения корректировок

Элементы сравнения	ЗУ № 1	ЗУ № 2	ЗУ № 3	ЗУ № 4
Площадь, м ²	150	150	200	200
Водопровод	есть	есть	есть	нет
Электричество	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, \$	32 000	30 000	45 000	40 000

Рассчитать:

а) Корректировку на разницу в площади.

б) Корректировку на наличие электричества.

в) Корректировку на наличие водопровода.

По полученным результатам рассчитать рыночную стоимость земельного участка площадью 250 м² с водопроводом, но без электричества.

2. Оценивается единый объект недвижимости, включающий земельный участок и типовое здание. Общая площадь здания 1 500 м². Время постройки – 1980 г.

Типичный срок экономической жизни здания – 80 лет.

Физический износ здания рассчитывается исходя из срока его жизни. С учетом нормальной эксплуатации здания величина эффективного возраста принята равной хронологическому возрасту здания. Другие виды износа здания отсутствуют.

Стоимость единого объекта недвижимости в расчете на 1 м² общей площади здания, определенная методом сравнения продаж, составляет 55 000 руб.

Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, т.е. прямые и косвенные издержки на строительство аналогичного здания составляют 33 500 руб./м².

Прибыль инвестора составляет 20% от затрат на строительство.

Оценить стоимость земельного участка методом выделения на дату оценки – январь 2014 г.

3. В жилом микрорайоне старой жилой застройки не было продаж незастроенных земельных участков. Однако по трем другим микрорайонам жилой застройки в сопоставимой ценовой зоне имеются следующие данные (табл.8).

Таблица 8 – Рыночная информация об аналогичных объектах

Район	Средняя стоимость земли, руб.	Средняя стоимость объекта, руб.
1-й	33 011	183 962
2-й	37 836	199 954
3-й	36 294	189 090

Рассчитать рыночную стоимость земельного участка, если оцениваемый объект был недавно продан за 188 985 руб.

Самостоятельная работа

Изучить вопросы.

1. Сущность понятия «Сегментирование рынка».

2. Какие группы земельных участков, выделяют в результате сегментирования земельного рынка.

3. В каких источниках приводится информация о сделках с земельными участками.

4. Каким образом выбирают объекты-аналоги.

5. Какие элементы рекомендуется рассматривать при сравнении земельных участков.

6. Единицы сравнения, используемые при оценке земельных участков.

7. В чем заключается ограниченность метода выделения.

Задача:

На основании данных, полученных с рынка земельных участков оценить земельный участок площадью 0,06 га.

Участок расположен в 8 км от железнодорожной станции, имеет электричество, водопровод, подъездную дорогу с твердым покрытием.

Оценка проводилась 15 октября текущего года. Цены продаж земельных участков в районе оценки выросли в октябре текущего года по сравнению с 1 кварталом на 3%, со 2 кварталом на 2%, с 3 кварталом на 1%.

В базе данных имеется следующая информация по шести сопоставимым земельным участкам (табл. 9).

Таблица 9 – Рыночная информация об аналогичных объектах

Элементы сравнения	Земельные участки					
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
1	2	3	4	5	6	7
Дата сделки (квартал)	2	3	1	3	2	1
Размер земельного участка, га	0,08	0,06	0,06	0,08	0,06	0,08
Местоположение, км от ж/д станции	3–5	3–5	6–10	3–5	6–10	6–10
Наличие электричества	есть	есть	нет	нет	есть	есть
Наличие водопровода	нет	есть	нет	нет	нет	нет

1	2	3	4	5	6	7
Наличие леса около земельного участка	есть	нет	нет	есть	есть	есть
Наличие дороги с твердым покрытием	есть	есть	нет	нет	нет	есть
Цена продажи, руб.	29 400	24 840	21 830	23 750	20 370	27 200

Практическая работа № 4

Методы оценки стоимости земельных участков, основанные на затратном подходе

Затратный подход может использоваться для получения минимальной стоимости земель, занятых природными объектами, рыночную стоимость которых невозможно определить, например, городскими зелеными насаждениями.

В соответствии с методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Также в методических рекомендациях указывается, что в случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

К таким методам относятся оценка земель населенных пунктов исходя из затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры, а также оценка земель населенных пунктов по условиям инвестиционных контрактов.

Метод оценки земельного участка исходя из затрат на производство инфраструктуры

При оценке земель населенных пунктов данным методом необходимо рассчитать величину затрат на воспроизводство улучшений городских земель, т.е. всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок.

К затратам на воспроизводство относятся расходы на магистральные сети и головные сооружения систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения,

электроснабжения, газоснабжения, улично-дорожную сеть и др.

Поскольку на практике в условиях высокой инфляции сложно рассчитать стоимость затрат на создание и воспроизводство инфраструктуры, то проще определить стоимость замещения существующей инфраструктуры города по укрупненным показателям.

Стоимость замещения рассматривается как стоимость создания аналогичной системы улучшений городских земель исходя из современных стандартов, рассчитанная на основе текущих цен материалов, оборудования и трудозатрат по землям многоэтажной жилой застройки.

Последовательность оценки городских земель по затратам на возмещение инфраструктуры:

Этап 1. Определение площади жилой застройки, к которой относятся территории жилых кварталов, за вычетом земель объектов коммунально-бытового обслуживания.

Этап 2. Определение себестоимости строительства одного квадратного метра жилых домов по типовому проекту.

Этап 3. Исходя из полученной площади замещения и средней себестоимости многоэтажного типового строительства, определяется ориентировочная стоимость замещения всех жилых домов.

Этап 4. Исходя из полученной оценки стоимости замещения многоэтажных жилых домов и доли капитальных затрат города на создание инфраструктуры, составляющей, например, от 30 до 40% стоимости строительства жилого дома, рассчитывается интервальная оценка стоимости замещения городской инфраструктуры по землям жилой застройки.

Этап 5. Исходя из интервальной оценки стоимости замещения городской инфраструктуры многоэтажной жилой застройки и общей площади земель, получаем оценку стоимости замещения улучшений одного гектара городских земель многоэтажной жилой застройки.

Метод оценки городских земель по условиям инвестиционных контрактов

Данный метод используется для оценки городских земель в крупных городах. Существует два метода предоставления земельных участков в долгосрочную аренду под коммерческое

строительство:

– путем выкупа права долгосрочной аренды на земельных конкурсах;

– на основе заключения инвестиционных контрактов.

Второй метод возник в связи с предоставлением земельных участков на условиях последующего раздела построенного или реконструированного за счет средств инвестора объекта между городом – собственником земли и инженерной инфраструктуры и инвестором – арендатором земельного участка.

Типичными условиями инвестиционных контрактов является переход 30–50% площадей построенного объекта в собственность городских властей.

Таким образом, фактическая оплата покупки права долгосрочной аренды земельного участка осуществляется в натуральной форме. Стоимость права долгосрочной аренды является пропорциональной площади здания и той нагрузке на инфраструктуру, которую оно создает.

Стоимость земельного участка определяется как текущая стоимость платежа за землю в натуральной форме по условиям данного инвестиционного контракта.

Для определения стоимости права долгосрочной аренды земельного участка необходимы следующие данные, содержащиеся в исходно-разрешительной документации для проектирования и строительства:

- площадь земельного участка;
- проектируемые площади жилых и нежилых помещений;
- срок строительства и реализации проекта;
- наличие и стоимость обременений.

Процедура оценки стоимости права долгосрочной аренды земельных участков, предоставляемых под строительство и реконструкцию капитальных коммерческих строений и сооружений, предусматривает следующую *последовательность* расчетов.

Этап 1. Определяется характеристика здания, планируемого для строительства на данном земельном участке (полезная и общая площадь, этажность и т.п.).

Этап 2. На основе условий инвестиционного контракта рассчитывается количество передаваемых городу жилых и

нежилых площадей. Так, примерное соотношение распределения построенных площадей зданий между городом и инвестором составляет – 50/50 или 40/60.

Этап 3. Определяется рыночная стоимость одного квадратного метра площадей жилого и нежилого назначения в планируемом здании.

Этап 4. Определяется общая стоимость площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства по условиям инвестиционного контракта.

Этап 5. Определяется ориентировочный срок реализации инвестиционного проекта.

Этап 6. Определяется возможный период времени, необходимый для продажи доли полезных площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства.

Этап 7. Определяется ставка дисконтирования.

Этап 8. Рассчитывается текущая стоимость будущего платежа в натуральной форме (этап 4) с учетом времени строительства (этап 5), продажи (этап 6) и значения ставки дисконтирования (этап 7).

Данная текущая стоимость будущего платежа в натуральной форме представляет собой инвестиционную стоимость оцениваемого земельного участка при отсутствии каких-либо обременений.

При наличии обременений их стоимость вычитается из текущей стоимости переходящих городу площадей.

К типичным обременениям относятся:

- затраты на строительство и реконструкцию общегородских инженерных коммуникаций и сооружений;
- затраты на снос существующих строений, принадлежащих городу;
- затраты по переселению жителей из сносимых зданий;
- затраты на перебазирование промышленных предприятий и т.д.

Контрольные вопросы

1. В чем заключается экономическое содержание затратного подхода при оценке земельных участков?

2. Какие методы оценки земли включает затратный подход?

3. Какие этапы расчета стоимости земли предполагает оценка по затратам на инфраструктуру?

4. Для оценки каких земель используется оценка стоимости земель исходя из затрат на инфраструктуру?

5. Какие этапы расчета стоимости земли предполагает оценка по условиям инвестиционных контрактов?

Самостоятельная работа

Задача:

Исходные данные

Общая площадь объекта – 22 000 м².

Общая площадь надземной части – 18 000 м².

Общая площадь квартир (85% от общей площади надземной части) – 15 300 м².

Общая площадь подземной части – 4 000 м².

Общее число машиномест (4 000/40) = 100.

Стоимость продажи 1 м² жилых площадей – 1 800 \$.

Стоимость продажи 1 машиноместа в гараже – 15 000\$.

Определить стоимость земельного участка под строительство жилого здания.

В процессе оценки стоимости земельного участка использовалась информация о предполагаемом строительстве, предоставленная инвестором, а также учитывалась рыночная информация, т.е. строительные характеристики строящегося рядом современного жилого комплекса, а также средняя этажность застройки в районе оценки.

Стоимость единого объекта недвижимости складывается из продажи жилых площадей и машиномест в подземном гараже.

В среднем по современным требованиям отношение общей площади помещений к полезной площади помещений в жилых зданиях составляет 1,15.

Затраты, связанные с операционными расходами (эксплуатационные расходы, земельные платежи, страховые платежи, реклама, расходы по продаже и др.) составляют 2% от общей стоимости продажи жилых площадей и машиномест в гараже.

Стоимость оплаты кредитных ресурсов рассчитана при следующих условиях:

- предполагаем, что все жилые площади и машиноместа в гараже будут проданы в течение 1 года;
- средняя величина ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями, предприятиям и организациям в долларах США составляет 11,5% годовых со сроком погашения от 1 до 3 лет.

Практическая работа № 5

Расчет кадастровой стоимости земельных участков

Кадастровая оценка городских земель проводится по всем категориям и видам использования городских земель независимо от форм собственности. В приложениях В–И приведена вся необходимая информация для понимания процесса проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов на примере города Красноярска, а именно:

- Нормативно-правовые акты и Методические указания по кадастровой оценке земель в Российской Федерации (приложение В);
- организационная схема выполнения работ по Государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов Красноярского края (приложение Г);
- схема кадастрового деления города Красноярска и Центрального района города Красноярска (приложение Д);
- количество и площадь земельных участков в городе Красноярске (приложение Е и Ж);
- обоснование выбора факторов стоимости для различных видов разрешенного использования земельных участков (приложение И);

В таблице 10 приведены группы видов разрешенного использования согласно методическим рекомендациям по проведению кадастровой оценки земель.

Работы по расчету кадастровой стоимости земельных участков для 1–10 и 17 видов разрешенного использования, осуществляются на основе построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков в следующем порядке:

Таблица 10 – Группы видов разрешенного использования, применяемые для расчета кадастровой стоимости земельных участков

№ группы	Вид разрешенного использования
1	Земли под домами многоэтажной застройки
2	Земли под домами индивидуальной жилой застройки
3	Земли гаражей и автостоянок
4	Земли дачных и садоводческих объединений граждан
5	Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания
6	Земли под гостиницами
7	Земли под административно-управленческими и общественными объектами, под объектами образования, науки, здравоохранения и т.д.
8	Земли под объектами оздоровительного и рекреационного назначения
9	Земли под промышленными объектами
10	Земли, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов
11	Земли, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов и т.д.
12	Земли, занятые водными объектами, находящимися в обороте
13	Земли, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог и т.д.
14	Земли, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами и т.д.
15	Земли сельскохозяйственного использования
16	Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные
17	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

– определение состава факторов стоимости земельных участков для каждого вида разрешенного использования земельных участков;

– сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков каждого вида разрешенного использования;

– создание слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;

– группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов;

– сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках для каждой сформированной группы, служащей в качестве исходных данных для формирования статистических моделей расчета;

– построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы земельных участков;

– расчет кадастровой стоимости земельных участков для 1–10 и 17 видов разрешенного использования.

В таблице 11 приведены способы расчета кадастровой стоимости земельных участков по каждой группе.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов с более чем одним видом разрешенного использования осуществляется для каждого вида разрешенного использования. По результатам расчетов устанавливается кадастровая стоимость земельных участков того вида, для которого указано наибольшее значение. Исключение составляют земельные участки в составе земель населенных пунктов, одним из видов которых является жилая застройка. Для указанных земельных участков кадастровая стоимость определяется так же как для 1–10 видов.

В таблице 12 приведены результаты кадастровой оценки земель города Красноярска.

В Красноярске средняя цена квадратного метра земельных участков под среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами составляет 2 553,42 руб. Это самый большой показатель кадастровой стоимости в регионе.

Таблица 11 – Приемы расчета кадастровой стоимости земельных участков

Группы видов разрешенного использования	Способ расчета
1–10	Построение статистических моделей
11–12	Индивидуальная оценка их рыночной стоимости
13	Определяется путем умножения минимального для города Красноярска значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков 9 вида разрешенного использования, на площадь земельных участков
14	Устанавливается равной произведению среднего для Красноярского края значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда, на площадь земельных участков.
15	Устанавливается равной произведению среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков первой группы сельскохозяйственного назначения в пределах того же муниципального района (городского округа) на площадь земельных участков
16	Не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок
17	Построение статистических моделей

Контрольные вопросы

1. Сколько групп видов разрешенного использования земельных участков включает в себя методические указания по проведению кадастровой оценки земель населенных пунктов 2007 г.?

2. Для каких групп видов разрешенного использования земельных участков применяется способ построения статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков.

3. В каком порядке осуществляется построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков?

4. Для каких групп видов разрешенного использования земельных участков кадастровая стоимость определяется путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости.

5. Какую роль играет рыночная информация о земельных участках при проведении кадастровой оценки земель населенных пунктов?

6. Каким образом рассчитывается кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов с более чем одним видом разрешенного использования?

Таблица 12 – Удельный показатель кадастровой стоимости земель города Красноярск

№ группы	УПКС, руб. м ²
1	3 553,42
2	799,82
3	4 321,20
4	417,58
5	6 504,53
6	8 673,52
7	4 863,78
8	852,78
9	1 732,83
10	2 192,00
11	1 021,92
12	–
13	642,76
14	0,17
15	1,08
16	–
17	3910,19

Задачи к практической работе № 5

1. Рыночная стоимость земельного участка предназначенного для размещения железнодорожного вокзала составляет 1 021,92 м². Площадь земельного участка 0,5 га. Рассчитать кадастровую стоимость данного земельного участка.

2. Рассчитать кадастровую стоимость земельного участка, предназначенного для размещения железнодорожных путей. Площадь земельного участка 1,5 га.

3. Рассчитать кадастровую стоимость земли под городским парком. Площадь городского парка 5 га. УПКС земель лесного фонда – 0,17 руб./м².

4. Рассчитать кадастровую стоимость земельного участка под плодово-ягодным садом. Площадь сада 3 га.

5. Рассчитать кадастровую стоимость земельного участка под городской аллеей. Площадь аллеи 1 га.

Самостоятельная работа

Изучить вопросы.

1. Какую информацию используют для проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов.

2. Что является результатом кадастровой оценки.

3. Что является объектом кадастровой оценки.

4. Сущность этапов кадастровой оценки земель

5. Какие функциональные зоны выделяются в соответствии с градостроительным кодексом.

6. В каком случае выделяют оценочные микрзоны.

7. Привести примеры оценочных микрзон.

8. От чего зависит количество оценочных зон.

9. Какие факторы, учитываются при расчете показателей кадастровой стоимости земельных участков.

10. Сущность логического анализа при проведении кадастровой оценки.

11. Сущность сравнительного анализа при проведении кадастровой оценки.

12. Для каких целей могут использовать результаты кадастровой оценки.

Практическая работа № 6

Анализ результатов государственной кадастровой оценки земель города Красноярска

Работа выполняется с использованием утвержденных материалов государственной кадастровой оценки земель города Красноярска.

Контрольные вопросы

1. В чем заключается значимость процедуры кадастровой оценки земель населенных пунктов?
2. В чем сущность логического анализа при утверждении результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов?
3. В чем сущность сравнительного анализа при проведении кадастровой оценки земель населенных пунктов?

Задание

Используя выданный преподавателем материал заполнить таблицу 13 и проанализировать результаты кадастровой оценки земель города Красноярск за последние два тура.

Таблица 13 – Прирост удельного показателя кадастровой стоимости при актуализации земель города Красноярск

Вид разрешенного использования	Динамика УПКС, руб./ м ²		
	Предпоследний тур	Последний тур	Прирост УПКС, %
1 группа			
2 группа			
3 группа			
4 группа			
5 группа и т.д.			

Рассмотреть результаты кадастровой оценки земель на примере (рис. 1):

- кадастрового квартала с номером 24:50:0200034 (Железнодорожный район);
- кадастрового квартала с номером 24:50:0600047 (Кировский район);
- кадастрового квартала с номером 24:50:0500203 (Ленинский район);
- кадастрового квартала с номером 24:50:0100525 (Октябрьский район);
- кадастрового квартала с номером 24:50:0700175 (Свердловский район);

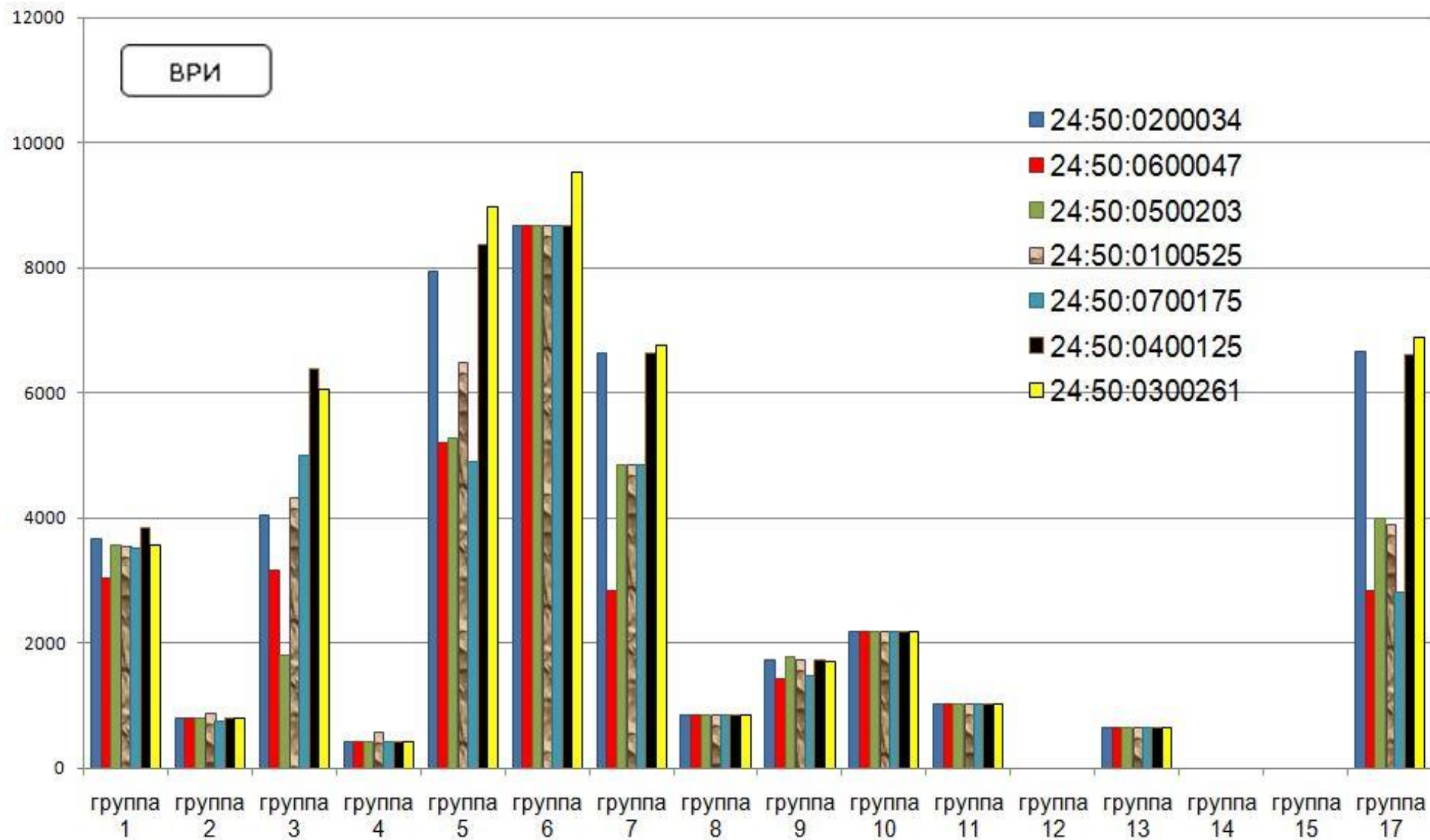


Рисунок 1 – Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель семи кадастровых кварталов в городе Красноярске, руб./м²

– кадастрового квартала с номером 24:50:0400125 (Советский район);
– кадастрового квартала с номером 24:50:0300261 (Центральный район).

К полученным данным применить сравнительный и логический анализ.

Самостоятельная работа

Используя базу данных Росреестра сравнить кадастровую стоимость земель города Красноярск с тремя любыми городами РФ.

Практическая работа № 7

Земельный налог на территории города Красноярск

Земельный налог – основная форма платы за пользование земельными ресурсами, вид местного налога, действует в РФ с 1991 г. Плательщиками являются как физические, так и юридические лица, которым земля предоставлена в собственность, владение или пользование. Налоговая база при введении гл. 31 Налогового кодекса РФ претерпела существенные изменения. Раньше она рассчитывалась на основе площади земельного участка. С введением главы 31 под налоговой базой понимается кадастровая стоимость земельных участков. Изменение налоговой базы привело к изменению налоговой ставки. Если раньше она утверждалась в рублях и копейках на площадь, то с 2006 года – в процентном отношении от кадастровой стоимости земли.

Налоговые ставки устанавливаются нормативно-правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать:

1) 0,3 % в отношении земельных участков: отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства; занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или предоставленных для

жилищного строительства; предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

2) 1,5 % в отношении прочих земельных участков.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

Контрольные вопросы

1. Раскройте сущность понятия «Земельный налог».
2. С какого года в РФ действует земельный налог?
3. Что понимается под налоговой базой при исчислении земельного налога?
4. Что понимается под налоговой ставкой при исчислении земельного налога?
5. В отношении, каких земельных участков ставка земельного налога устанавливается 0,3 %?
6. В отношении, каких земельных участков ставка земельного налога устанавливается 1,5 %?

Задание:

Используя таблицу 12 и базу данных Росрестра по Красноярскому краю заполнить и проанализировать таблицу 14.

Таблица 14 – Расчет налоговых платежей в г. Красноярск

Группы видов разрешенного использования	УПКС, руб.м ²	Налоговые ставки	Площадь земельного участка	Налоговые платежи
1	2	3	4	5
1 группа			1 000 м ²	
2 группа			100 м ²	
3 группа			20 м ²	
4 группа			6 соток	
5 группа			100 м ²	
6 группа			1 000 м ²	
7 группа			1 000 м ²	
8 группа			0,5 га	
9 группа			0,5 га	
10 группа			50 м ²	

1	2	3	4	5
11 группа			0,5 га	
12 группа			0,5 га	
13 группа			0,5 га	
14 группа			5 га	
15 группа			20 га	

Самостоятельная работа

Заполнить и проанализировать таблицу 15 – налоговые платежи за земельные участки в г. Красноярск.

Таблица 15 – Потенциальные налоговые платежи в г. Красноярск

Показатели	Кадастровая стоимость и потенциальные налоговые платежи, руб.
КС ЗУ 2011 г.	514 107 616 044
КС ЗУ 2008 г.	464 504 714 075
Изменение КС ЗУ, %	?
Потенциальные платежи 2011 г.	5 115 893 974
Потенциальные платежи 2008 г.	5 801 731 552
Изменение ПП, %	?

Практическая работа № 8

Определение арендной платы за земельные участки в г. Красноярск

Арендная плата – денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде, обычно она принимается равной сумме амортизационных отчислений и прибыли, получаемой арендодателем от арендатора. Величина арендной платы за землю, государственное и муниципальное имущество может быть регламентирована законодательными актами государства и другими нормативными актами.

Расчет годовой суммы арендной платы за использование земельных участков производится по формуле:

$$A = K_c \times K_1 \times K_2,$$

где: A – арендная плата за земельный участок в год, руб.;

K_c – кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

K_1 – коэффициент, учитывающий вид разрешенного использования земельного участка;

K_2 – коэффициент, учитывающий категорию арендатора.

При определении размера арендной платы за использование земельных участков коэффициенты K_1 и K_2 признаются соответственно равными коэффициентам K_1 и K_2 , установленным решениями органов местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, на территории которых расположен земельный участок, для взимания арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена.

Расчет экономической обоснованности коэффициентов K_1 и K_2 в соответствии с Постановлением Правительства Красноярского края от 18.03.2010 г. № 121-п выполняется следующим образом:

1) проводится анализ изменения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков различных категорий земель по видам разрешенного использования, расположенных на территории муниципального образования;

2) проводится анализ категорий различных арендаторов земельных участков;

3) проводится сбор и анализ информации о финансово-экономическом состоянии организаций арендаторов земельных участков.

На основании проведенного анализа разрабатываются коэффициенты K_1 и K_2 (табл. 16, 17).

Контрольные вопросы

1. Раскройте сущность понятия «Арендная плата».
2. Что является основанием для возникновения права аренды земельного участка?
3. Каким образом регламентируется величина арендной платы за земельные участки, находящиеся в муниципальной или государственной собственности?

Таблица 16 – Коэффициенты K_1 по видам разрешенного использования на 2012 год

Название МО	Группы видов разрешенного использования								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
г. Ачинск	0.0134	0.0134	0.1790	0.0358	0.0179	0.6649	0.0665	0.0090	0.3196
г. Боготол	0.0196	0.0265	0.2082	0.0416	0.0208	0.2459	0.0246	0.0104	0.5926
г. Бородино	0.0099	0.0099	0.3608	0.0722	0.0361	0.4594	0.0459	0.0180	0.0776
г. Дивногорск	0.0019	0.0150	0.0532	0.0106	0.0053	0.1987	0.0199	0.0027	0.0724
г. Енисейск	0.0185	0.0779	0.3424	0.0685	0.0342	0.3000	0.0300	0.0171	0.9204
г. Канск	0.0148	0.0229	0.3086	0.0617	0.0309	0.7663	0.0766	0.0154	1.0580
г. Красноярск	0.0010	0.0010	0.0677	0.0135	0.0068	0.1165	0.0117	0.0034	0.2258

Таблица 17 – Значения коэффициента K_2

№ п/п	Категории арендаторов	Значения коэф. K_2
1	<p>Физические лица, не осуществляющие предпринимательскую деятельность (коэффициент применяется для одного из предоставленных арендатору земельных участков по каждому виду использования), в т.ч.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ветераны Великой Отечественной войны, а также граждане, на которых законодательством распространены социальные гарантии и льготы ветеранов Великой Отечественной войны; – инвалиды I, II и III групп; – пенсионеры, получающие пенсии, назначенные в порядке, установленном пенсионным законодательством РФ, и достигшие возраста: женщины 55 лет, мужчины 60 лет; – дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей; – граждане, являющиеся членами многодетных и малообеспеченных семей, а также граждане, признанные малоимущими; – одинокие матери (отцы), а также граждане, являющиеся членами неполных семей, имеющих детей; – граждане, являющиеся членами семей, получающих пенсию по случаю потери кормильца; – другие категорию социально необеспеченных граждан. 	0,2
2	<p>Организации и индивидуальные предприниматели, которым земельный участок предоставлен для строительства и эксплуатации объектов здравоохранения и социального обеспечения, культуры и спорта</p>	0,05
3	<p>Физические и юридические лица, осуществляющие выездное торговое обслуживание товарами первой необходимости жителей отдаленных, труднодоступных населенных пунктов, а также выполняющие иные социально значимые виды работ и услуг по перечню, утверждаемому администрацией района.</p> <p>Субъекты малого предпринимательства.</p>	0,5

4. Каким образом рассчитывается величина арендной платы за земельные участки в Красноярском крае?

5. Какие единицы измерения используют при расчёте размера арендной платы за земельные участки?

6. Какие коэффициенты учитываются при расчете размера арендной платы за земельные участки?

7. Каким образом рассчитывается экономическая обоснованность коэффициентов K_1 и K_2

Задачи к практической работе № 8 (использовать данные таблицы 12)

1. Рассчитать размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для эксплуатации гаража. Площадь земельного участка 25 м^2 , арендатор – пенсионер).

2. Рассчитать размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для размещения производственного здания. Площадь земельного участка 500 м^2 , арендатор – индивидуальный предприниматель.

3. Рассчитать размер арендной платы за земельный участок, предназначенный для размещения лечебного санатория. Площадь земельного участка 1 га, арендатор – индивидуальный предприниматель.

Самостоятельная работа

Используя справочную правовую систему «Консультант Плюс», справочную правовую систему «Гарант» проанализировать и законспектировать (основные выдержки) ст. 11 и 12 закона «О регулировании земельных отношений в Красноярском крае».

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ

Контрольные вопросы к Модулю № 1 «Теоретические основы оценки объектов недвижимости (земельных участков)»

1. В чем заключается уникальность земли как объекта оценки?
2. Какие виды оценки стоимости земельных участков выделяют в мировой практике?
3. Для каких целей проводят государственную кадастровую оценку земель?
4. Для каких целей проводят рыночную оценку земель?
5. Каким образом экономические факторы влияют на стоимость земельных участков?
6. Каким образом социальные факторы влияют на стоимость земельных участков?
7. Каким образом политические факторы влияют на стоимость земельных участков?
8. Какие принципы оценки непосредственно привязаны к земельным участкам?
9. В чем сущность принципа остаточной продуктивности?
10. В чем сущность принципа предельной продуктивности?
11. В чем сущность принципа возрастающей и уменьшающейся доходности?
12. В чем сущность принципа оптимальной экономической величины?
13. В чем сущность принципа оптимального разделения имущественных прав?
14. В чем сущность принципа сбалансированности?
15. В чем сущность принципа зависимости?
16. В чем сущность принципа соответствия?
17. В чем сущность принципа спроса и предложения?
18. Какие подходы применяют к оценке стоимости земель городов?
19. Каким образом осуществляется преобразование будущих доходов от недвижимости в текущую стоимость?

20. Для чего определяют коэффициент или ставку капитализации?
21. Перечислить этапы доходного подхода.
22. Каковы условия применения сравнительного подхода?
23. Каковы основные требования к объекту аналогу?
24. На каких принципах базируется сравнительный подход?
25. Перечислить этапы сравнительного подхода.
26. Каковы преимущества сравнительного подхода?
27. Каковы недостатки сравнительного подхода?
28. Какой принцип лежит в основе затратного подхода?
29. Каковы условия применения затратного подхода?
30. Каким образом рассчитывается накопительный износ?
31. Каковы преимущества затратного подхода?
32. Перечислить недостатки затратного подхода.
33. Раскрыть сущность понятия «Рынок земли».
34. В чем сущность сделки купли-продажи земельных участков?
35. Какие сделки с земельными участками относятся к совершаемым вне сферы рынка?
36. Какие сделки формируют вне рыночный оборот земельных участков?
37. Какие сделки формируют рыночный оборот земельных участков?
38. В чем заключаются особенности земельного рынка?
39. Каким образом формируется первичный рынок земли?
40. Каким образом формируется вторичный рынок земли?
41. Когда земельные участки не могут быть объектами сделок?
42. В каких случаях земельные участки относят к землям, изъятым из оборота?
43. В каких случаях земельные участки относят к землям, ограниченным в обороте?

Контрольные вопросы к модулю № 2 «Методы оценки рыночной стоимости земельных участков»

44. Что включает в себя анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли?
45. Что включает в себя анализ предположительного вакантного земельного участка?
46. Что включает в себя анализ земельного участка с имеющимися улучшениями?
47. Какими факторами определяется оптимальное использование земельных участков?
48. Какие факторы влияют на ценность городских земель?
49. Какие методы используют при рыночной оценке земельных участков?
50. В чем сущность метода сравнения продаж?
51. Перечислить элементы сравнения для земельных участков.
52. Что является основой метода капитализации земельной ренты?
53. Каким образом определяется ставка капитализации?
54. В чем сущность метода распределения?
55. Каковы условия применения метода распределения?
56. В каких случаях применяется метод выделения?
57. В чем сущность метода выделения?
58. Что необходимо знать для определения стоимости земельного участка методом остатка?
59. Перечислить основные этапы метода разбивки на участки.
60. Перечислить затраты на освоение земельного массива.
61. В чем сущность метода оценки земельного участка исходя из затрат на производство инфраструктуры?
62. В чем сущность метода оценки городских земель по условиям инвестиционных контрактов?
63. Каким образом определяется залоговая стоимость земельного участка?
64. Что понимается под ликвидационной стоимостью?

65. Какие земельные участки могут быть предметом ипотеки?

66. Какие земельные участки не подлежат ипотеке?

67. В чем сущность ипотеки земельного участка, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие залогодателю?

68. В чем сущность ипотеки земельного участка, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие третьим лицам?

69. В каких случаях проведение рыночной оценки земельных участков является обязательным?

70. Что является основанием для проведения работ по оценке стоимости земельного участка?

71. В каких случаях проводится повторная оценка стоимости земельных участков?

72. Какую информацию должен содержать договор между оценщиком и заказчиком?

73. В виде чего оформляются результаты оценки стоимости земельных участков?

74. Какую информацию должен содержать отчет об оценке?

75. В чем может быть выражена итоговая величина стоимости земельного участка?

Контрольные вопросы к модулю № 3 «Кадастровая оценка земель населенных пунктов»

76. Что понимается под государственной кадастровой оценкой?

77. Кто принимает решение о проведении кадастровой оценки земель?

78. В отношении, каких объектов недвижимости проводится государственная кадастровая оценка?

79. Какими нормативно-правовыми документами регулируется государственная кадастровая оценка?

80. Какие методические указания применимы к кадастровой оценке земельных участков в границах населенных пунктов?

81. Какие этапы включает процедура определения кадастровой стоимости земельных участков?

82. Кто являлся исполнителем работ по государственной кадастровой оценке земель г. Красноярска в 2011 г.

83. В какой последовательности формируется перечень земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке?

84. В какой последовательности рассчитывается кадастровая стоимость земельных участков на основе построения статистических моделей?

85. Какие факторы включены в состав факторов стоимости земельных участков?

86. Для каких целей формируются цифровые тематические карты населенных пунктов?

87. Из каких слоев состоят цифровые тематические карты?

88. Что включает в себя группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов?

89. Каким образом происходит сбор достаточной и достоверной рыночной информации о земельных участках?

90. В каких случаях происходит пересмотр результатов определения кадастровой стоимости?

91. Для каких целей используют результаты государственной кадастровой оценки земель?

92. Кто является плательщиками земельного налога?

93. Что является налоговой базой при исчислении земельного налога?

94. Кто утверждает ставки земельного налога?

95. Каким образом рассчитывается сумма годовой арендной платы за использование земельных участков в г. Красноярске?

96. Кто устанавливает коэффициенты K_1 и K_2 при расчете суммы годовой арендной платы за использование земельных участков?

97. Каким образом происходит расчет экономической обоснованности коэффициентов K_1 и K_2 ?

ПРОВЕРОЧНЫЕ ТЕСТЫ

Проверочный тест к модулю № 1 «Теоретические основы оценки объектов недвижимости (земельных участков)»

1. Расчетная или экспертная стоимость объекта недвижимости, устанавливаемая уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке недвижимости – это

2. Определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки – это

3. Для целей налогообложения проводят:

- а) единичную оценку;
- б) массовую оценку;

4. Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства – это:

- а) стоимость объекта оценки для целей налогообложения;
- б) инвестиционная стоимость;
- в) рыночная стоимость объекта оценки;
- г) залоговая стоимость.

5. Наивысшая цена, которую может заплатить инвестор за объект недвижимости, учитывая ожидаемую доходность, (полезность, удобства) данного инвестиционного проекта – это:

- а) стоимость объекта оценки для целей налогообложения;
- б) инвестиционная стоимость;
- в) рыночная стоимость объекта оценки;
- г) залоговая стоимость.

6. Стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов – это:

- а) кадастровая стоимость;
- б) инвестиционная стоимость;
- в) рыночная стоимость объекта оценки;

г) залоговая стоимость.

7. Ликвидационная стоимость определяется:

- а) на основе рыночной стоимости;
- б) на основе восстановительной стоимости;
- в) на основе стоимости замещения;
- г) как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже ликвидируемой недвижимости.

8. Для оценки объекта земельного участка при его продаже на свободном рынке должна быть определена:

- а) инвестиционная стоимость объекта;
- б) рыночная стоимость объекта;
- в) ликвидационная стоимость объекта;
- г) кадастровая стоимость объекта.

9. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости общим состоянием мировой, национальной или региональной экономики:

- а) экономические;
- б) социальные;
- в) политические;
- г) физические.

10. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости и заключающиеся в разных вариантах землепользования, а также в стремлении людей «группироваться» вокруг городских центров:

- а) экономические;
- б) социальные;
- в) политические;
- г) физические.

11. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости и заключающиеся в предоставлении различного рода льгот для более эффективного землепользования:

- а) экономические;
- б) социальные;
- в) политические;
- г) физические.

12. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости состоянием окружающей среды либо местоположением земельного участка:

- а) экономические;
- б) социальные;
- в) политические;
- г) физические.

13. В составе глобальных внешних факторов, влияющих на стоимость недвижимости, экологический фактор относится к группе:

- а) социальных факторов;
- б) экономических факторов;
- в) политических факторов;
- г) физических факторов.

14. Фактор, отражающий соотношение спроса и предложения на рынке:

- а) максимальная доходность;
- б) законодательная допустимость;
- в) физическая пригодность участка;
- г) рыночный спрос.

15. Фактор, отражающий способность проекта обеспечить доход от использования земельного участка, который был бы достаточным для возмещения расходов инвесторов и обеспечения получения ожидаемой прибыли:

- а) максимальная доходность;
- б) законодательная допустимость;
- в) физическая пригодность участка;
- г) финансовая обоснованность.

16. Фактор, отражающий соответствие варианта использования земельного участка действующему законодательству:

- а) максимальная доходность;
- б) законодательная допустимость;
- в) физическая пригодность участка;
- г) финансовая обоснованность.

17. Фактор, отражающий дисконтирование будущих доходов альтернативных вариантов использования земельного участка, с учетом риска инвестиций:

- а) максимальная доходность;
- б) законодательная допустимость;
- в) физическая пригодность участка;
- г) финансовая обоснованность.

18. Фактор, отражающий перспективу создания улучшений земельного участка:

- а) максимальная доходность;
- б) законодательная допустимость;
- в) физическая пригодность участка;
- г) финансовая обоснованность.

19. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия 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 земли.

20. Увеличение капиталовложений в основные составляющие производства обуславливает пропорциональное увеличение темпов роста прибыли лишь до определенного предела, после которого прирост прибыли становится меньше, чем прирост капиталовложений – это сущность принципа:

- а) возрастающей и уменьшающейся доходности;
- б) остаточной продуктивности;
- в) оптимальной экономической величины;
- г) сбалансированности.

21. При сложившихся на рынке недвижимости тенденциях, большим спросом пользуется определенная (оптимальная) величина объекта недвижимости данного типа – это сущность принципа:

- а) возрастающей и уменьшающейся доходности;
- б) остаточной продуктивности;
- в) оптимальной экономической величины;
- г) сбалансированности.

22. Составляющие производства (либо объекта недвижимости) должны сочетаться между собой в определенной пропорции, устанавливается экономическая связь земли с капиталом, трудом и управлением – это сущность принципа:

- а) возрастающей и уменьшающейся доходности;
- б) остаточной продуктивности;
- в) оптимальной экономической величины;

г) сбалансированности.

23. Согласно принципу ..., объект недвижимости, не соответствующий существующим в настоящее время рыночным стандартам, имеет меньшую стоимость.

24. Суть принципа ..., заключается в выявлении взаимосвязи между потребностью в объекте недвижимости (спрос) и ограниченностью его предложения.

25. Согласно принципу ..., на стоимость объекта недвижимости (в том числе земли) оказывают влияние различные факторы внешней среды: климатические, геологические, региональные, социальные, экономические, экологические, юридические, демографические.

26. При оценке стоимости земельных участков могут применяться следующие подходы:

- а) рыночный, доходный и расчетный;
- б) имущественный, сравнительный и доходный;
- в) сравнительный, экспертный и аналитический;
- г) доходный, затратный и сравнительный.

27. Подход, основанный на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести:

- а) доходный;
- б) затратный;
- в) сравнительный;
- г) аналитический.

28. Подход, основанный на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними:

- а) доходный;
- б) затратный;
- в) сравнительный;
- г) аналитический.

29. Подход, основанный на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа:

- а) доходный;
- б) затратный;
- в) сравнительный;

г) аналитический.

30. Процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта – это

31. Норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки – это

32. Отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу – это

33. Норма сложного процента, которая применяется при пересчете в определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества – это

34. Расположите этапы доходного подхода в правильной последовательности (начиная с 1-го этапа):

- а) преобразование ожидаемых доходов в текущую стоимость;
- б) расчет действительного валового дохода;
- в) расчет суммы всех возможных поступлений от объекта оценки;
- г) определение величины чистого операционного дохода.

35. Расположите этапы сравнительного подхода в правильной последовательности (начиная с 1-го этапа):

- а) сравнение данных об отобранных аналогах и объекте оценки;
- б) установление стоимости объекта оценки;
- в) сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки;
- г) изучение рынка;
- д) корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки.

36. Расположите этапы затратного подхода в правильной последовательности (начиная с 1-го этапа):

- а) расчет накопленного износа;
- б) расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа;
- в) расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования;
- г) определение итоговой стоимости недвижимости;

д) расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений.

37. Износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов:

- а) функциональный износ;
- б) физический износ;
- в) внешний;
- г) внутренний.

38. Износ, связанный с изменением внешних экономических факторов:

- а) функциональный износ;
- б) физический износ;
- в) внешний;
- г) внутренний.

39. Износ, вызванный несоответствием современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам:

- а) функциональный износ;
- б) физический износ;
- в) внешний;
- г) внутренний.

40. Расположите этапы проведения оценки в правильной последовательности (начиная с 1-го этапа):

- а) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- б) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- в) составление отчета об оценке;
- г) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- д) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

41. Часть рынка недвижимости, которая предусматривает наличие частной собственности на землю и представляет собой экономические отношения, осуществляющие такие функции, как купля-продажа, аренда, залог, дарение и наследование земельных участков – это

42. Если с одним и тем же земельным участком сделка совершается впервые, то он является объектом

43. При повторном включении в рыночный оборот земельного участка, он становится объектом

44. Рынок недвижимости подразделяется на рынок:

- а) жилья;
- б) коммерческой недвижимости;
- в) дачных участков;
- г) земельных участков;
- д) наземного транспорта.

45. Эластичный рынок недвижимости это когда:

- а) спрос превышает предложение;
- б) спрос соответствует предложению;
- в) предложение превышает спрос.

46. Основные факторы, действующие на рынке недвижимости:

- а) спрос;
- б) количество предложений;
- в) качество предлагаемой недвижимости;
- г) цена;
- д) разновидность предлагаемой недвижимости;
- е) возраст недвижимости.

47. Сделка купли-продажи предусмотрена российским законодательством для земельных участков, находящихся:

- а) в частной собственности;
- б) в пожизненном срочном владении;
- в) в постоянном бессрочном пользовании;
- г) в долгосрочной аренде.

Проверочный тест к модулю № 2 «Методы оценки рыночной стоимости земельных участков»

1. Возможность использования свободного от арендаторов участка любым законным способом – это:

- а) право собственности;
- б) право аренды;
- в) стоимость прав аренды;
- г) стоимость прав собственности.

2. Возможность владения земельным участком по договору аренды – это:

- а) право собственности;
- б) право аренды;
- в) стоимость прав аренды;
- г) стоимость прав собственности.

3. Сумма, которую готов заплатить потенциальный покупатель за право владения данным участком по договору аренды с целью получения выгоды от этого владения – это:

- а) право собственности;
- б) право аренды;
- в) стоимость прав аренды;
- г) стоимость прав собственности.

4. Установите соответствие между единицей измерения земельного участка и областью применения:

- а) цена за 1 га; а) применяется для сравнения стандартных по форме и размеру участков в районах жилой, дачной застройки;
- б) цена за 1 м²; б) применяется для больших массивов сельскохозяйственного, промышленного назначения или жилищного строительства;
- в) цена за лот. в) применяется в деловых центрах городов, для офисов, магазинов.

5. Назовите, какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного земельного участка:

- а) метод капитализации земельной ренты;
- б) метод сравнения продаж;
- в) метод выделения;
- г) метод предполагаемого использования;
- д) метод капитализации земельной арендной платы.

6. При оценке свободного массива земли, лучшим вариантом использования которого будет типовая дачная застройка, используется метод:

- а) сравнения продаж;
- б) разбивки на участки;
- в) распределения;
- г) капитализации дохода.

7. Оценка земельных участков по затратам на инфраструктуру используется для определения стоимости:

- а) сельскохозяйственных земель;
- б) земель под жилищное строительство;
- в) земель водного фонда;
- г) земель заповедников.

8. Оценка земель по условиям инвестиционных контрактов используется:

- а) для оценки сельскохозяйственных угодий;
- б) для оценки земель лесного фонда;
- в) для оценки земель населенных пунктов;
- г) для оценки земель запаса.

9. Расположите этапы оценки рыночной стоимости земельного участка методом капитализации в правильной последовательности (начиная с 1-го этапа):

- а) определение коэффициента капитализации;
- б) определение рыночной стоимости земельного участка;
- в) определение величины капитализируемого дохода.

10. Расположите этапы оценки рыночной стоимости земельного участка методом остатка в правильной последовательности (начиная с 1-го этапа):

- а) расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации чистого операционного дохода для земли;
- б) расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости;
- в) расчет остатка чистого операционного дохода для земли;
- г) расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений;
- д) расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за год.

11. Сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки – это

12. Сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки – это

13. Расходы, непосредственно связанные со строительными работами – это:

- а) внешние издержки;
- б) внутренние издержки;
- в) прямые издержки;
- г) косвенные издержки.

14. Расходы, которые необходимы для организации и сопровождения процесса строительства – это:

- а) внешние издержки;
- б) внутренние издержки;
- в) прямые издержки;
- г) косвенные издержки.

15. Денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, организацию и реализацию строительного проекта – это:

- а) прибыль инвестора;
- б) внутренняя прибыль;
- в) прямая прибыль;
- г) косвенная прибыль.

16. Доход, который можно получить от недвижимости при полной загрузке площадей, предназначенных для сдачи в аренду, без учета всех потерь и расходов – это:

- а) чистый операционный доход;
- б) действительно валовой доход;
- б) потенциальный валовой доход;
- в) валовой доход.

17. Предполагаемый доход от недвижимости за вычетом убытков от недозагрузки площадей и потерь при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости – это:

- а) чистый операционный доход;
- б) действительно валовой доход;
- б) потенциальный валовой доход;
- в) валовой доход.

18. Периодические расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства дохода – это

19. Расходы, которые имеют место раз в несколько лет или величина которых сильно изменяется из года в год – это

20. Наиболее часто метод ... используется для оценки неосвоенных земельных участков.

21. Расположите этапы оценки рыночной стоимости земельного участка методом предполагаемого использования в правильной последовательности (начиная с 1-го этапа):

а) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

б) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка;

в) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;

г) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

д) определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок.

22. Расположите этапы оценки рыночной стоимости земельного участка методом разбивки на участки в правильной последовательности (начиная с 1-го этапа):

а) составление сметы и расчет всех затрат на освоение;

б) дисконтирование чистого дохода от продажи земельных участков;

в) анализ наиболее эффективного варианта застройки, определение размеров индивидуальных участков;

г) определение периода времени, необходимого на освоение и продажу;

д) расчет предполагаемой цены продажи освоенных участков;

е) определение чистого дохода от продаж.

23. Расположите этапы оценки рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж в правильной последовательности (начиная с 1-го этапа):

а) сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков;

б) выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка;

в) анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка;

г) проверка информации о сделках с земельными участками.

24. Объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости – это

25. Прибавляемые или вычитаемые денежные суммы (проценты), учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами недвижимости – это

26. Продажа двух участков, которые отличаются только одним элементом сравнения, называют

27. Расположите этапы оценки рыночной стоимости земельного участка методом выделения в правильной последовательности (начиная с 1-го этапа):

а) расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений, которые расположены на земельном участке;

б) определение рыночной стоимости собственно земельного участка;

в) определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок.

28. Расположите этапы оценки рыночной стоимости земельного участка методом распределения в правильной последовательности (начиная с 1-го этапа):

- а) внесение поправок в цены продаж объектов-аналогов;
- б) расчет наиболее вероятной цены единого объекта недвижимости как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- в) подбор сопоставимых районов с известными ценами продаж как застроенных, так и незастроенных земельных участков;
- г) расчет стоимости оцениваемого земельного участка на основе соотношения стоимости земли и улучшений;
- д) определение доли земли в рыночной цене продажи типично застроенного объекта недвижимости.

29. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе:

- а) предполагаемого использования;
- б) разбивки на участки;
- в) остатка;
- г) капитализации земельной арендной платы.

30. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе:

- а) предполагаемого использования;
- б) разбивки на участки;
- в) выделения;
- г) капитализации земельной арендной платы.

31. При оценке земель населенных пунктов методом ... необходимо рассчитать величину затрат на воспроизводство улучшений городских земель, т.е. всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок.

32. Стоимость воспроизводства рассчитывается по формуле:

- а) $СВ = ПВД - \text{потери} + \text{прочие доходы}$;
- б) $СВ = ВС \times (1 - I_{\text{ф}}) \times (1 - I_{\text{функ.}}) \times (1 - I_{\text{внеш.}})$;
- в) $СВ = ДВД - \text{операционные расходы} - \text{расходы на замещение}$;

$$\text{г) } CB = Ry + \frac{1}{n}.$$

33. Возмещение инвестиций, осуществляемое по методу Ринга, рассчитывается по формуле:

а) ДВД = ПВД – потери + прочие доходы;

б) $CB = BC \times (1 - I_{\text{ф}}) \times (1 - I_{\text{функ.}}) \times (1 - I_{\text{внеш.}})$;

в) ЧОД = ДВД – операционные расходы – расходы на замещение.

$$\text{г) } Rk = Ry + \frac{1}{n}.$$

34. Залоговая стоимость может быть рассчитана по формуле:

а) ДВД = ПВД – потери + прочие доходы;

б) $CB = BC \times (1 - I_{\text{ф}}) \times (1 - I_{\text{функ.}}) \times (1 - I_{\text{внеш.}})$;

в)

$$K \leq \frac{C_r - p \times \left[S \times \left(\frac{1 - \frac{1}{(1+a)^w}}{a} \right) + I + \frac{V_x}{(1+a)^w} + \frac{F_x}{(1+a)^w} \right]}{1 + p \times \frac{\left(1 + \frac{r}{m} \right)^{m \times w} - 1}{w} \times \left(\frac{1 - \left(\frac{1}{(1+a)^w} \right)}{a} \right)}$$
 ;

$$\text{г) } Rk = Ry + \frac{1}{n}.$$

35. Определение стоимости объекта недвижимости на основе суммирования текущей стоимости будущего потока доходов от объекта в прогнозный период и текущей стоимости выручки от перепродажи объекта в послепрогнозный период – это:

а) метод инвестиционной группы;

б) метод количественного обследования;

в) метод кумулятивного построения;

г) метод дисконтирования денежных потоков.

36. Способ расчета ставки капитализации с учетом величины и доходности собственных и заемных средств – это:

а) метод инвестиционной группы;

б) метод количественного обследования;

в) метод кумулятивного построения;

г) метод дисконтирования денежных потоков.

37. Оценка восстановительной стоимости на основе детального количественного и стоимостного расчета затрат на

монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания – это:

- а) метод инвестиционной группы;
- б) метод количественного обследования;
- в) метод кумулятивного построения;
- г) метод дисконтирования денежных потоков.

38. Способ расчета коэффициента капитализации для недвижимости, при котором к безрисковой ставке прибавляются поправки на риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент – это

- а) метод инвестиционной группы;
- б) метод количественного обследования;
- в) метод кумулятивного построения;
- г) метод дисконтирования денежных потоков.

39. Определение стоимости объекта недвижимости путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации – это

- а) метод инвестиционной группы;
- б) метод количественного обследования;
- в) метод прямой капитализации;
- г) метод дисконтирования денежных потоков.

Проверочный тест к модулю № 3 «Кадастровая оценка земель населенных пунктов»

1. Государственная кадастровая оценка проводится по решению:

- а) органа местного самоуправления;
- б) законодательного собрания;
- в) исполнительного органа государственной власти субъекта РФ;
- г) Президента РФ.

2. Государственная кадастровая оценка проводится не реже чем один раз:

- а) в три года;
- б) в четыре года;
- в) в пять лет;
- г) в шесть лет.

3. Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, является:

- а) исполнителем работ по определению кадастровой стоимости;
- б) заказчиком работ по определению кадастровой стоимости.

4. Перечень объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки формируется:

- а) Администрацией населенного пункта;
- б) Росреестром;
- в) Правительством края (области);
- г) Министерством сельского хозяйства.

5. Общие положения, касающиеся определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, содержатся:

- а) в ЗК РФ;
- б) в НК РФ;
- в) в ФСО № 1;
- г) в ФСО № 4.

6. Правила и общие положения проведения государственной кадастровой оценки земель содержатся:

- а) в ЗК РФ;
- б) в НК;
- в) в Постановлении Правительства РФ от 08.04.2000 г. № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель»;
- г) в ФСО № 1;

7. Основания для осуществления оценочной деятельности, условия её осуществления, регулирование оценочной деятельности содержатся:

- а) в ЗК РФ;
- б) в НК РФ;
- в) в Федеральном Законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- г) в ФСО № 1.

8. Работы по государственной кадастровой оценке земель города Красноярск в 2008 году выполнялись:

- а) администрацией города Красноярск;

- б) Росреестром;
- в) фирмой «Недра»;
- г) фирмой «Земля».

9. Работы по государственной кадастровой оценке земель города Красноярска в 2011 году выполнялись:

- а) администрацией города Красноярска;
- б) Росреестром;
- в) фирмой «Недра»;
- г) фирмой «Земля».

10. Расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади объекта государственной кадастровой оценки – это

11. Персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое это

12. Процедура группировки объектов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов по общности признаков, в качестве которых выступают факторы, оказывающие наибольшее влияние на величину кадастровой стоимости – это

13. Часть земель административно-территориального образования, однородных по функциональному использованию и имеющих близкие значения рыночной стоимости типичных земельных участков и объектов недвижимости – это

14. Кадастровая стоимость земельных участков для 1 вида разрешенного использования (земли под домами многоэтажной застройки) рассчитывается:

- а) путем умножения минимального значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков 9 вида разрешенного использования, на площадь земельных участков;
- б) на основе построения статистических моделей;
- в) путем умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда, на площадь земельных участков;
- г) не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

15. Кадастровая стоимость земельных участков для 2 вида разрешенного использования (земли под домами индивидуальной жилой застройки) рассчитывается:

- а) путем умножения минимального значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков 9 вида разрешенного использования, на площадь земельных участков;
- б) на основе построения статистических моделей;
- в) путем умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда, на площадь земельных участков;
- г) не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

16. Кадастровая стоимость земельных участков для 9 вида разрешенного использования (земли под промышленными объектами) рассчитывается:

- а) путем умножения минимального значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков 9 вида разрешенного использования, на площадь земельных участков;
- б) на основе построения статистических моделей;
- в) путем умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда, на площадь земельных участков;
- г) не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

17. Кадастровая стоимость земельных участков для 11 вида разрешенного использования (земли, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов и т.д.) рассчитывается:

- а) путем умножения минимального значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков 9 вида разрешенного использования, на площадь земельных участков;
- б) на основе построения статистических моделей;
- в) путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости;

г) не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

18. Кадастровая стоимость земельных участков для 12 вида разрешенного использования (земли, занятые водными объектами, находящимися в обороте) рассчитывается:

а) путем умножения минимального значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков 9 вида разрешенного использования, на площадь земельных участков;

б) на основе построения статистических моделей;

в) путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости;

г) не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

19. Кадастровая стоимость земельных участков для 13 вида разрешенного использования (земли, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог и т.д.) рассчитывается:

а) путем умножения минимального значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков 9 вида разрешенного использования, на площадь земельных участков;

б) на основе построения статистических моделей;

в) путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости;

г) не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

20. Кадастровая стоимость земельных участков для 14 вида разрешенного использования (земли, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами и т.д.) рассчитывается:

а) путем умножения минимального значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков 9 вида разрешенного использования, на площадь земельных участков;

б) на основе построения статистических моделей;

в) путем умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных

участков в составе земель лесного фонда, на площадь земельных участков;

г) не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

21. Кадастровая стоимость земельных участков для 15 вида разрешенного использования (земли сельскохозяйственного использования) рассчитывается:

а) путем умножения минимального значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков 9 вида разрешенного использования, на площадь земельных участков;

б) путем умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков первой группы сельскохозяйственного назначения в пределах того же муниципального района (городского округа) на площадь земельных участков;

в) путем умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда, на площадь земельных участков;

г) не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

22. Кадастровая стоимость земельных участков для 16 вида разрешенного использования (земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров и т.д.) рассчитывается:

а) путем умножения минимального значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков 9 вида разрешенного использования, на площадь земельных участков;

б) на основе построения статистических моделей;

в) путем умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда, на площадь земельных участков;

г) не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

23. Кадастровая стоимость земельных участков для 17 вида разрешенного использования (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии) рассчитывается:

- а) путем умножения минимального значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков 9 вида разрешенного использования, на площадь земельных участков;
- б) на основе построения статистических моделей;
- в) путем умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда, на площадь земельных участков;
- г) не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.

24. Утверждает результаты определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов:

- а) главный специалист фирмы;
- б) администрация города;
- в) Росреестр;
- г) Министерство сельского хозяйства.

25. Земельный налог действует в РФ:

- а) с 1981 г;
- б) с 1991 г;
- в) с 2001 г.;
- г) с 2011 г.

26. Плательщиками земельного налога являются:

- а) только физические лица;
- б) только юридические лица;
- в) физические и юридические лица.
- г) частные организации.

27. Налоговая база рассчитывается (при исчислении земельного налога):

- а) на основе площади земельного участка;
- б) на основе рыночной стоимости земельного участка;

в) на основе кадастровой стоимости земельного участка;

г) на основе залоговой стоимости.

28. Налоговые ставки утверждаются:

а) Президентом РФ;

б) Законодательным собранием;

в) Правительством края (области).

г) органом местного самоуправления.

29. Налоговая ставка для земельных участков под домами многоэтажной застройки составляет:

а) 0,05%;

б) 0,3%;

в) 1,5%;

г) 3%.

30. Налоговая ставка для земельных участков под домами индивидуальной жилой застройки составляет:

а) 0,05%;

б) 0,3%;

в) 1,5%;

г) 3%.

31. Налоговая ставка для земельных участков дачных и садоводческих объединений граждан составляет:

а) 0,05%;

б) 0,3%;

в) 1,5%;

г) 3%.

32. Налоговая ставка для земельных участков под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания составляет:

а) 0,05%;

б) 0,3%;

в) 1,5%;

г) 3%.

33. Налоговая ставка для земельных участков под промышленными объектами составляет:

а) 0,05%;

б) 0,3%;

в) 1,5%;

г) 3%.

34. Расчет годовой суммы арендной платы за использование земельных участков производится по формуле:

а) $A = K_c \times (K_1 - K_2)$;

б) $A = K_c \times K_1 \times K_2^*$;

в) $A = K_c \times C_1 \times C_2$;

г) $A = K_c \times (C_1 - C_2)$.

ОТВЕТЫ НА ТЕСТОВЫЕ ЗАДАНИЯ

Модуль № 1 «Теоретические основы оценки объектов недвижимости (земельных участков)»

1. Оценка.
2. Процесс оценки.
3. Массовую оценку.
4. Рыночная стоимость объекта оценки.
5. Инвестиционная стоимость.
6. Кадастровая стоимость.
7. Как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже ликвидируемой недвижимости.
8. Рыночная стоимость объекта.
9. Экономические.
10. Социальные.
11. Политические.
12. Физические.
13. Физических факторов.
14. Рыночный спрос.
15. Финансовая обоснованность.
16. Законодательная допустимость.
17. Максимальная доходность.
18. Физическая пригодность участка.
19. Плодородие почвы.
20. Возрастающей и уменьшающейся доходности.
21. Оптимальной экономической величины.
22. Сбалансированности.
23. Соответствия.
24. Спроса и предложения.
25. Зависимости.
26. Доходный, затратный и сравнительный.
27. Доходный.
28. Сравнительный.
29. Затратный.
30. Капитализация дохода.
31. Коэффициент капитализации.
32. Ставка капитализации.
33. Ставка дисконтирования.

34. а) расчет суммы всех возможных поступлений от объекта оценки;
б) расчет действительного валового дохода;
в) определение величины чистого операционного дохода;
г) преобразование ожидаемых доходов в текущую стоимость.
35. а) изучение рынка;
б) сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки;
в) сравнение данных об отобранных аналогах и объекте оценки;
г) корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки;
д) установление стоимости объекта оценки.
36. а) расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования;
б) расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений;
в) расчет накопленного износа;
г) расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа;
д) определение итоговой стоимости недвижимости.
37. Физический износ.
38. Внешний.
39. Функциональный износ.
40. а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
д) составление отчета об оценке.
41. Рынок земли.
42. Первичного рынка.
43. Вторичного рынка.

44. Жилья, коммерческой недвижимости, земельных участков.
45. Спрос соответствует предложению.
46. Спрос, количество предложений, цена.
47. В частной собственности.

Модуль № 2 «Методы оценки рыночной стоимости земельных участков»

1. Право собственности.
2. Право аренды.
3. Стоимость прав аренды.
4.
 - а) цена за 1 га; а) применяется для больших массивов сельскохозяйственного, промышленного назначения или жилищного строительства;
 - б) цена за 1 м²; б) применяется в деловых центрах городов, для офисов, магазинов;
 - в) цена за лот. в) применяется для сравнения стандартных по форме и размеру участков в районах жилой, дачной застройки.
5. Метод выделения.
6. Разбивки на участки.
7. Земель под жилищное строительство.
8. Для оценки земель населенных пунктов.
9. а) определение величины капитализируемого дохода;
 б) определение коэффициента капитализации;
 в) определение рыночной стоимости земельного участка.
10. а) расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений;
 б) расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости;
 в) расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за год;
 г) расчет остатка чистого операционного дохода для земли;
 д) расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации чистого операционного дохода для земли.
11. Стоимость воспроизводства.
12. Стоимость замещения.
13. Прямые издержки.

14. Косвенные издержки.
15. Прибыль инвестора.
16. Потенциальный валовой доход.
17. Действительно валовой доход.
18. Операционные расходы.
19. Расходы на замещение.
20. Метод предполагаемого использования.
21. а) определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
б) определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
в) определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
г) определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
д) расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.
22. а) анализ наиболее эффективного варианта застройки, определение размеров индивидуальных участков;
б) расчет предполагаемой цены продажи освоенных участков;
в) составление сметы и расчет всех затрат на освоение;
г) определение чистого дохода от продаж;
д) определение периода времени, необходимого на освоение и продажу;
е) дисконтирование чистого дохода от продажи земельных участков.
23. а) выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка;
б) проверка информации о сделках с земельными участками;

г) сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков;

д) анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

24. Аналог.

25. Корректировки.

26. Парной продажей.

27. а) определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок;

б) расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений, которые расположены на земельном участке;

г) определение рыночной стоимости собственно земельного участка.

28. а) подбор сопоставимых районов с известными ценами продаж как застроенных, так и незастроенных земельных участков;

б) внесение поправок в цены продаж объектов-аналогов;

в) расчет наиболее вероятной цены единого объекта недвижимости как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;

г) определение доли земли в рыночной цене продажи типично застроенного объекта недвижимости;

д) расчет стоимости оцениваемого земельного участка на основе соотношения стоимости земли и улучшений.

29. Остатка.

30. Выделения.

31. Метод оценки земельного участка исходя из затрат на производство инфраструктуры.

32. $CB = BC \times (1 - I_{\phi}) \times (1 - I_{\text{функ.}}) \times (1 - I_{\text{внеш.}})$.

33. $R_k = R_y + \frac{1}{n}$.

34.

$$K \leq \frac{C_n - p \times \left[S \times \left(\frac{1 - \frac{1}{(1+a)^w}}{a} \right) + I + \frac{V_n}{(1+a)^w} + \frac{F_n}{(1+a)^w} \right]}{1 + p \times \frac{\left(1 + \frac{r}{m}\right)^{m \times w} - 1}{w} \times \left(\frac{1 - \left(\frac{1}{(1+a)^w}\right)}{a} \right)}$$

35. Метод дисконтирования денежных потоков.

36. Метод инвестиционной группы.

37. Метод количественного обследования.

38. Метод кумулятивного построения.

39. Метод прямой капитализации.

Модуль № 3 «Кадастровая оценка земель населенных пунктов»

1. Органа местного самоуправления, исполнительного органа государственной власти субъекта РФ.

2. В пять лет.

3. Заказчиком работ по определению кадастровой стоимости.

4. Росреестром.

5. В ФСО № 4.

6. В Постановлении Правительства РФ от 08.04.2000 г. № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель».

7. В Федеральном Законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

8. Фирмой «Земля».

9. Фирмой «Недра».

10. Удельный показатель кадастровой стоимости земель.

11. Кадастровый номер.

12. Кластеризация.

13. Оценочная зона.

14. На основе построения статистических моделей.

15. На основе построения статистических моделей.

16. Путем умножения минимального значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков 9 вида разрешенного использования, на площадь земельных участков.

17. Путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости.
18. Путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости.
19. Путем умножения минимального значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков 9 вида разрешенного использования, на площадь земельных участков.
20. Путем умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда, на площадь земельных участков.
21. Путем умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков первой группы сельскохозяйственного назначения в пределах того же муниципального района (городского округа) на площадь земельных участков.
22. Не рассчитывается и устанавливается равной одному рублю за земельный участок.
23. На основе построения статистических моделей.
24. Администрация города.
25. С 1991 г.
26. Физические и юридические лица.
27. На основе кадастровой стоимости земельного участка.
28. Органом местного самоуправления.
29. 0,3%.
30. 0,3%.
31. 0,3%.
32. 1,5%.
33. 1,5%.
34. $A = K_c \times K_1 \times K_2$.

ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

Амортизация кредита – процесс погашения кредита путем внесения регулярных платежей по основной сумме долга и процентам.

Анализ корреляционно-регрессионный – это анализ зависимости между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов и определение уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка.

Аналог – объект, сходный или подобный оцениваемой недвижимости.

Андеррайтинг – анализ кредитного и процентного рисков по ипотечному кредиту; подготовка заключения о ставке процента и условиях кредитования, соответствующих уровню риска.

Аннуитет – серия равновеликих платежей, получаемых или выплачиваемых через равные периоды времени в течение определенного срока. Различают обычный аннуитет, при котором выплаты производятся в конце каждого периода времени, и авансовый аннуитет, платежи по которому осуществляются в начале каждого периода времени.

Аренда – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за арендную плату передает свой объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Арендная плата за земельный участок – периодическая денежная сумма, выплачиваемая за право пользования (распоряжения) земельным участком в соответствии с арендным договором, заключаемым между арендодателем и арендатором.

Аукцион публичный – способ продажи, при котором объект недвижимости предварительно выставляют для осмотра возможными покупателями. Общие условия продажи определяются продавцом, а покупателем считается лицо,

предложившее в ходе проведения аукциона наивысшую цену за выставляемый объект недвижимости.

Благоустройство – совокупность работ:

– по инженерной подготовке территории, устройству дорог, развитию коммуникационных сетей и сооружений водоснабжения, канализации, энергоснабжения и др.;

– по улучшению микроклимата, охране от загрязнения воздушного бассейна, открытых водоемов и почвы, санитарной очистке, снижению шума и др.

Благоустройство осуществляется в целях приведения той или иной территории в состояние, пригодное для строительства и нормального использования по назначению, созданию здоровых, удобных и культурных условий жизни населения.

Будущая стоимость аннуитета (накопление единицы за период) – одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета будущей стоимости периодических равновеликих взносов при известной текущей стоимости взноса, процентной ставке и периоде.

Будущая стоимость денежной единицы (накопленная сумма денежной единицы) – одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета будущей стоимости известной текущей (сегодняшней) суммы по технике сложного процента.

Взнос на амортизацию денежной единицы (периодический взнос в погашение кредита) – одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета величины будущих периодических равновеликих платежей в погашение определенной текущей стоимости (кредита) при известном проценте, начисляемом на уменьшающийся остаток кредита.

Внутренняя ставка дохода – процентная ставка на вложенный капитал, при которой сумма текущих стоимостей доходов от инвестиций равна инвестиционным затратам.

Возврат (возмещение) капитала – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

Вторая ипотека – предоставление кредита под ранее заложенный объект недвижимости.

Генеральный план – часть проекта, содержащая комплексное решение вопросов планировки и благоустройства объекта строительства, размещения зданий, сооружений, транспортных коммуникаций, инженерных сетей, организации систем хозяйственного и бытового обслуживания.

Городская (поселковая) граница – внешняя граница земель города (поселка), которая отделяет их от других категорий земель. Городская граница официально утверждается местными органами власти и является административно-территориальной границей города.

Градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Дата оценки – календарная дата, на которую производится оценка стоимости объекта недвижимости.

Движимое имущество – это имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Девелопмент – деятельность, связанная с развитием территории, включающая подготовку земель и проведение строительных, инженерных и иных операций с недвижимостью.

Действительный валовой доход – потенциальный валовой доход с учетом потерь от недозагрузки, приносящей доход недвижимости, неплатежей арендаторов, а также дополнительных видов доходов.

Декувер – разница между оценкой объекта недвижимости и страховой суммой, оставляемая на рынке страхования.

Диверсификация – процесс распределения инвестиций между различными объектами вложения, которые непосредственно не связаны между собой.

Дисконтирование – процесс приведения ожидаемых будущих денежных потоков (поступлений или платежей) к их текущей стоимости, т.е. в сопоставимый вид на дату оценки.

Договор – соглашение сторон, по которому передается имущество, производится работа или оказывается услуга. Договор включает в себя три обязательные, последовательно развивающиеся стадии: заключение, исполнение и прекращение (ответственность), т. е. установление, изменение и прекращение определенных имущественных связанных с ними неимущественных прав и обязанностей

К договору применяются правила о двух- и многосторонних сделках, а к обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах, если иное не предусмотрено правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в ГК.

Стороны могут заключать, так называемый смешанный договор, в котором содержатся элементы других договоров.

Договор считается состоявшимся, если между сторонами достигнуты соглашения по всем его существенным условиям.

Граждане и юридические лица свободны в заключении договоров и принуждение при этом не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством.

Договорное отношение состоит не только из существенных условий договора, но и всех соответствующих обстоятельств, включая предшествующие договоры, переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимоотношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон. Перед заключением основного договора может заключаться предварительный договор, позволяющий установить предмет договора и содержащий все предварительные условия по данному соглашению.

С юридической точки зрения существуют различные виды договоров. Например, при системе ипотечного кредитования через банк могут заключаться следующие виды договоров: кредитный договор, договор займа, договор купли-продажи недвижимости, договор подряда на строительство.

В зависимости от вида договора отношения сторон будут в определенной степени регулироваться действующим законодательством РФ или другими нормативными документам, действующими на территории страны.

Договор займа – договор, по которому одна сторона (заимодаватель) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или объекты недвижимости, а заемщик обязуется возвратить заимодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

Договор кредитный – договор, по которому банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размерах и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за нее.

Доходный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, включающий метод дисконтированных денежных потоков, основанный на определении текущей стоимости ожидаемых будущих доходов от объекта недвижимости, и метод прямой капитализации годового дохода.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

Единичная оценка – определение рыночной или другой стоимости отдельного объекта недвижимости. Основанием для проведения оценки является договор, заключаемый между оценщиком и заказчиком.

Емкость рынка – возможный годовой объем продаж определенного вида объектов недвижимости при сложившемся уровне цен, зависящий от степени освоения данного рынка конкурентами, эластичности спроса, от изменения экономической конъюнктуры, уровня цен, качества объектов и затрат на рекламу.

Жилая недвижимость – это недвижимость, подавляющую часть доходов от которой составляет арендная плата от сдачи жилья.

Затратный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, базирующийся на

определении стоимости издержек на воспроизводство или замещение объекта с учетом всех видов износа.

Затраты – выраженные в денежной форме расходы на эксплуатацию и содержание объекта недвижимости.

Затраты косвенные в строительстве – расходы, сопутствующие, но не относящиеся непосредственно к строительству (стоимость инвестиций в землю, гонорары проектно-сметным организациям, маркетинговые, страховые, рекламные и другие расходы).

Затраты на воспроизводство объекта оценки – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затраты прямые в строительстве – расходы, непосредственно связанные со строительством (стоимость строительных материалов и оборудования, заработная плата рабочих, стоимость сопутствующего строительству сооружений и инженерных сетей, стоимость коммунальных услуг, стоимость доставки и хранения материалов и другие расходы).

Земельный налог – одна из форм платы за землю, которая устанавливается на рентной основе исходя из плодородия почв, других природных и экономических условий местоположения земельного участка и не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственника, владельца или пользователя земли.

Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном кадастре недвижимости.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного бессрочного

пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Земли водного фонда – территории, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений, объектов.

Земли запаса – территории, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения.

Земли лесного фонда – территории, покрытые лесом, вырубки, гари, прогалины, а также нелесные земли, используемые для ведения лесного хозяйства.

Земли особо охраняемых территорий и объектов – территории, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное назначение, изъятые в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота, и для которых установлен особый правовой режим.

Земли населенных пунктов (городов, поселков и сельских поселений) – территории в пределах границы населенных пунктов, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений.

Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения – территории, расположенные за границей населенных пунктов, отведенные в установленном порядке предприятиям и организациям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения для выполнения их уставных задач.

Зонирование земель – разделение земельных массивов на земельные участки с различным целевым назначением и правовым режимом использования.

Износ – в оценке любая потеря полезности, которая приводит к тому, что рыночная стоимость объекта недвижимости становится меньше стоимости замещения (воспроизводства).

Износ неустранимый (неисправимый) – в оценке износ объекта недвижимости, при котором затраты на устранение причин, его вызывающих, превышают соответствующее увеличение стоимости недвижимости.

Износ устранимый (исправимый) – в оценке износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая в результате устранения причин данного износа стоимость всего объекта.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие, имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

Инвестиции – вложения финансовых и материально-технических средств, как в пределах Российской Федерации, так и за рубежом, с целью получения экономического (доход, прибыль), социального, экологического или политического эффекта.

Инвестиционный анализ – изучение различных инвестиционных проектов на основе финансовых расчетов эффективности вложений капитала в соответствии с потребностями и предпочтениями конкретного инвестора.

Инфраструктура – комплекс хозяйств и служб, обслуживающих отрасли экономики. Например, в инфраструктуру строительной системы входят коммуникации и объекты жизнеобеспечения работников строительных предприятий.

Ипотека – залог земельного участка или других объектов недвижимого имущества с целью получения кредита для финансирования сделок с этими объектами.

Ипотечная (кредитная) постоянная – отношение ежегодных расходов по обслуживанию ипотечного кредита к первоначальной сумме кредита.

Ипотечный инвестиционный анализ – оценка недвижимости, основанная на раздельном учете стоимости и доходности собственного и заемного капитала.

Кадастровая оценка земли – это массовая оценка, которая представляет собой совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков в границах административно-территориального образования по оценочным зонам (кластерам).

Кадастровый номер – персональный номер, присваиваемый каждому объекту недвижимости, включая земельные участки, который сохраняется за объектом до тех пор, пока он физически и (или) юридически существует как единое целое.

Капитализация – процесс пересчета годового дохода, полученного от объекта недвижимости, в его стоимость на дату оценки.

Капитальные вложения – совокупность затрат на создание новых основных фондов, расширение, реконструкцию, техническое перевооружение действующих основных фондов как производственного, так и непроизводственного назначения.

Категории земли – узаконенная типология земельных участков по целевому назначению и правовому положению для целей хозяйственного использования, налогообложения и территориального развития.

Кластеризация – процедура группировки объектов государственной кадастровой оценки земель поселений по общности признаков, в качестве которых выступают факторы, оказывающие наибольшее влияние на величину кадастровой стоимости.

Контрактная арендная плата – арендная плата, установленная в конкретном договоре аренды недвижимости.

Конъюнктура – совокупность признаков, характеризующих текущее состояние экономики в определенный период, а также, сложившаяся на рынке экономическая ситуация, которую

характеризуют соотношение между спросом и предложением, уровень цен, товарные цены, портфель заказов по отрасли и иные экономические показатели.

Корректировки (поправки) – прибавляемые или вычитаемые денежные суммы (проценты), учитывающие различия между оцениваемым и сопоставимым объектами недвижимости.

Коэффициент застройки участка – коэффициент, показывающий соотношение между площадью здания и земли.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги и другие подобные сооружения.

Ликвидность – легкость реализации (превращения объектов недвижимости в наличные деньги); емкость рынка и его способность смягчить внезапные изменения спроса и предложения без соответствующего значительного колебания цен.

Листинг – договор между собственником объекта недвижимости и лицензированным брокером по недвижимости, по которому брокер действует как агент по продаже объектов недвижимости, а собственник согласен оплатить брокеру комиссионные услуги.

Метод выделения (извлечения, изъятия) – предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего типовыми объектами.

Метод дисконтирования денежных потоков – определение стоимости объекта недвижимости на основе суммирования текущей стоимости будущего потока доходов от объекта в прогнозный период и текущей стоимости выручки от перепродажи объекта в послепрогнозный период.

Метод инвестиционной группы – способ расчета ставки капитализации с учетом величины и доходности собственных и заемных средств.

Метод капитализации дохода (земельной ренты) – основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делением его на коэффициент

капитализации или умножением на срок капитализации, т.е. период, необходимый для окупаемости или воспроизводства земельного капитала.

Метод количественного обследования – оценка восстановительной стоимости на основе детального количественного и стоимостного расчета затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом.

Метод кумулятивного построения – способ расчета коэффициента капитализации для недвижимости, при котором к безрисковой ставке прибавляются поправки на риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент.

Метод остатка – используется для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и доходной недвижимости, применяется также для оценки незастроенных участков, если имеется возможность их застройки улучшениями, приносящими доход.

Метод оценки по затратам на производство инфраструктуры – при оценке необходимо рассчитать величину затрат на воспроизводство улучшений городских земель, т.е. всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок.

Метод оценки по условиям инвестиционных контрактов – используется для оценки городских земель в крупных городах.

Метод предполагаемого использования – применяется при возможности использования земельного участка способом, приносящим доход. Наиболее часто метод используется для оценки неосвоенных участков земли.

Метод прямой капитализации – определение стоимости объекта недвижимости путем деления величины годового дохода на соответствующий этому доходу коэффициент капитализации.

Метод разбивки по компонентам – оценка восстановительной стоимости здания на основе суммы стоимостей создания его основных строительных компонентов – фундамента, стен, перекрытий и т.п.

Метод разбивки на участки – применяется, когда наиболее эффективным использованием является разделение

земельного массива на стандартные участки, и представляет собой упрощенную модель инвестиционного анализа.

Метод распределения (переноса) – предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений.

Метод сравнения продаж – определение рыночной стоимости объекта недвижимости путем сравнения недавних продаж сопоставимых объектов после внесения корректировок, учитывающих различия между ними.

Метод сравнительной единицы – оценка восстановительной стоимости на основе расчета стоимости строительства сравнительной единицы (1 м^2 , 1 м^3) аналогичного здания.

Наиболее эффективное использование – физически возможное, законодательно разрешенное, финансово целесообразное использование объекта недвижимости, приводящее к его максимальной стоимости на рынке.

Накладные расходы в строительстве – денежные средства, необходимые для создания общих условий строительного производства, его организации и обслуживания.

Накопленный износ – уменьшение стоимости воспроизводства или замещения зданий и сооружений в результате их физического, функционального и экономического износа.

Недвижимое имущество (недвижимость) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на поверхности земли и под ней, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, многолетние насаждения и т.п.

Норма возврата инвестиций (возмещения капитала) – процент от первоначальных инвестиций в изнашиваемый объект недвижимости, который ежегодно возвращается инвестору.

Нормативная цена земли – одна из форм платы за землю, характеризующая стоимость участка определенного качества и местоположения исходя из потенциального дохода за

расчетный срок окупаемости. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15 марта 1997 г. № 319 «О порядке определения нормативной цены земли» не должна превышать 75% уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения.

Нормативный срок службы – определенный нормативными документами срок службы зданий, сооружений и других строений.

Объект оценки – материальные (вещи) и иные объекты, а также права собственности и иные вещные права на эти объекты.

Ограничения – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности или иных вещных прав.

Операционные расходы – это текущие расходы по эксплуатации объекта недвижимости, необходимые для воспроизводства дохода.

Операционные расходы переменные – это текущие операционные расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загруженности объекта недвижимости (оплата коммунальных услуг, переменная заработная плата и др.).

Операционные расходы постоянные – текущие операционные расходы, величина которых не зависит от степени загруженности объекта недвижимости (налоги на недвижимость, платежи по страхованию и др.).

Опцион – предоставляемое собственником право покупки или аренды недвижимости в будущем на условиях, оговоренных в настоящее время.

Остаточная экономическая жизнь – период времени, в течение которого улучшения на земельном участке будут вносить вклад в стоимость объекта недвижимости.

Отчет об оценке – документ установленной формы, представляемый профессиональным оценщиком заказчику, в котором обосновывается проведенная оценка стоимости заказанного объекта недвижимости.

Оценка – деятельность эксперта, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по

систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики оценщика.

Оценочная зона – часть земель административно-территориального образования, однородных по функциональному использованию и имеющих близкие значения рыночной стоимости типичных земельных участков и объектов недвижимости.

Парная продажа – это продажа двух участков, которые отличаются только одним элементом сравнения.

Период окупаемости – время, необходимое для получения от инвестиционного проекта денежных доходов, равных первоначальной инвестированной сумме.

Периодический взнос в фонд накопления (фактор фонда возмещения) – одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета величины периодических равновеликих взносов, необходимых для накопления известной будущей денежной суммы, при определенных процентной ставке и количестве периодов накопления.

Плательщики земельного налога – являются как физические, так и юридические лица, которым земля предоставлена в собственность, владение или пользование.

Полезность – в оценке определяется возможностями и способами использования недвижимости, обуславливающими величину и сроки получаемого дохода или других выгод.

Помещение – пространство внутри здания, ограниченное строительными конструкциями, которое имеет определенное функциональное назначение.

Потенциальный валовой доход – это доход, который способен приносить объект недвижимости при сдаче в аренду всех единиц объекта и получении всей арендной платы.

Правовой режим земельного участка – целевое назначение, разрешенное использование и право собственности на земельный участок.

Предложение – число объектов недвижимости, которые собственники готовы продать на рынке по сложившимся ценам.

Прибыль застройщика (инвестора) – предпринимательский доход (вознаграждение) инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Принцип вклада – заключается в том, что для оценки стоимости объекта недвижимости необходимо определить вклад каждого фактора и его важнейших элементов в формирование полезности и стоимости объекта.

Принцип замещения – означает, что при наличии определенного числа однородных (по полезности или доходности) объектов недвижимости самым высоким спросом будут пользоваться объекты с наименьшей ценой.

Принцип изменения внешней среды – предполагает учет при оценке объектов недвижимости возможных изменений экономических, социальных и юридических условий, при которых они используются, а также внешнего окружения и перспектив развития района.

Принцип конкуренции – означает, что цены на объекты недвижимости устанавливаются посредством постоянного соперничества субъектов рынка, которые стремятся к получению максимальной прибыли.

Принцип наиболее эффективного использования – означает, что из возможных вариантов использования объекта недвижимости выбирается тот, при котором наиболее полно реализуются функциональные возможности земельного участка с улучшениями.

Принцип ожидания – определяется тем, какой доход (с учетом величины и сроков получения) или выгоды и удобства от использования объекта недвижимости, включая выручку от последующей перепродажи, ожидает получить потенциальный собственник.

Принцип полезности – означает, что чем больше объект недвижимости способен удовлетворить потребность собственника, тем выше его полезность и стоимость.

Принцип разделения элементов недвижимости и имущественных прав на них – означает, что физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достигнуть максимальной стоимости объекта.

Принцип соответствия – состоит в том, что максимальная стоимость объекта недвижимости возникает тогда, когда имеются разумный уровень архитектурной однородности и совместимый характер землепользования. Принцип соответствия проявляется через прогрессию и регрессию. Эффект прогрессии заключается в положительном воздействии внешнего окружения или соседних объектов на стоимость недвижимости. Регрессия имеет место, когда объект недвижимости характеризуется излишними улучшениями, которые не востребованы рынком, или когда внешнее окружение оказывает отрицательное воздействие на процесс эксплуатации объекта.

Принцип спроса и предложения – означает, что цена недвижимости изменяется в результате взаимодействия спроса и предложения. Он выражает взаимозависимость между растущей потребностью в объектах недвижимости в условиях социально-экономического развития общества и ограниченностью предложения, обусловленной природной ограниченностью земельных участков и экономическими издержками на строительство (реконструкцию) улучшений.

Простой процент – это процент, начисляемый только на основную (первоначальную) денежную сумму, но не на ранее начисленные проценты.

Процедура оценки – совокупность приемов и методов, обеспечивающих сбор и анализ рыночных и нормативных данных, а также проведение расчетов стоимости недвижимости и оформления результатов оценки.

Процентная ставка – плата, взимаемая банками за предоставленные кредиты. Процентная ставка является основой хозрасчета банков. Величина процентной ставки зависит от величины кредита, срока его погашения, годовой нормы платежа, от соотношения спроса и предложения на денежном рынке, а также степени риска, который несет кредитное учреждение, ссужая определенную сумму должнику.

Процентный риск – риск возникновения отрицательной разницы между уровнем процентов, выплачиваемых заемщиками по выданным ипотечным кредитам, и уровнем процентов, которые уплачивают ипотечные банки или ипотечные посредники инвесторам.

Разрешенное использование – целевое назначение недвижимой вещи, перечень всех ее обременений и ограничений использования.

Разрешенное использование земельного участка – диапазон не запрещенных видов использования земельного участка для хозяйственных и иных целей с учетом установленных ограничений и сервитутов.

Разрешенное использование земель – эксплуатация земельного участка с учетом его целевого назначения, имеющихся ограничений и сервитутов. Разрешенное использование земель устанавливается градостроительным регламентом.

Расходы на замещение – это расходы на замену быстроизнашивающихся компонентов объектов недвижимости, проведение косметического ремонта и другие затраты, либо которые имеют место раз в несколько лет, либо величина которых сильно изменяется из года в год.

Реверсия – возврат инвестированного в объект недвижимости капитала в конце прогнозного периода. Рассчитывается как рыночная стоимость (цена продажи) объекта недвижимости на конец прогнозного периода.

Реконструированный (гипотетический) отчет о доходах – специальная форма финансового отчета, применяемая при прогнозировании будущих доходов от объекта недвижимости для оценки его стоимости методом дисконтированных денежных потоков.

Риск – вероятность возможных потерь в виде появления непредвиденных расходов или неполучения доходов, предусмотренных прогнозом.

Рынок: –

– совокупность отдельных сегментов потребителей, которые дифференцируют покупательский спрос и формируются в результате комплексного взаимодействия экономических, демографических, социальных и психологических факторов;

– сфера экономики, в которой совершается процесс товарного обращения товара в деньги и обратного превращение денег в товар;

– совокупность взаимосвязанных актов купли-продажи массы товаров, произведенных в различных областях экономики;

– система экономических отношений, складывающихся в процессе производства, обращения и распределения товаров (услуг), а также движения денежных средств, для которых характерна свобода субъектов в выборе покупателей и продавцов (контрагентов), определении цен, формировании и использовании ресурсных источников;

– сфера обращения товаров и капиталов, а также движения рабочей силы и других факторов производства.

Рынок покупателя – ситуация на рынке, когда предложение производителей и продавцов объектов недвижимости превышает спрос на них по существующим ценам, в результате чего цены на объекты недвижимости снижаются и покупатели могут добиваться очень выгодных условий и цен.

Рынок продавца – ситуация на рынке, когда продавцы имеют преимущество, поскольку потребности покупателей приобретать объекты недвижимости по предложенным ценам превышают возможности продавцов по насыщению рынка.

Рыночная арендная плата – величина арендной платы, установившаяся на рынке для определенного вида недвижимости.

Сегмент рынка:

– совокупность потребителей, одинаково реагирующих на один и тот же набор побудительных стимулов;

– часть рынка, характеризующаяся однородной своему экономическому поведению группой покупателей.

Сложный процент – это процент, начисляемый как на основную денежную сумму, так и на ранее рассчитанные, но не выплаченные проценты.

Смета (строительная) – документ, определяющий стоимость строительства, составленный по установленной методике на основе проектных объемов работ, сметных норм и расценок.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий,

необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

Спрос – это представленная на рынке платежеспособная потребность в объектах недвижимости.

Сравнительный подход – один из трех традиционных подходов к оценке недвижимости, основанный на анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов, учитывающих различия с объектом оценки.

Срок оставшейся экономической жизни объекта недвижимости – период времени от даты оценки объекта до окончания его экономической жизни. Ремонт и модернизация объекта недвижимости увеличивают срок оставшейся экономической жизни.

Срок физической жизни – период времени от завершения строительства объекта недвижимости до его сноса.

Ставка безрисковая – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, используемая для приведения ожидаемых будущих денежных сумм (доходов или расходов) к текущей стоимости на дату оценки.

Ставка дохода на инвестиции – процентное соотношение между полученным доходом и инвестированными средствами за определенный период времени.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Рассчитывается как отношение чистого операционного дохода от объекта недвижимости к цене продажи объекта.

Ставка сложного процента – процентная ставка дохода на основной вклад, используемая для приведения текущей денежной суммы к будущей стоимости.

Стоимость – денежное выражение затрат факторов производства, овеществленных в конкретном объекте. Оценка стоимости объекта недвижимости – это определение

конкретного вида стоимости (рыночной, инвестиционной, залоговой и других) на дату оценки в соответствии с целью и методами оценки.

Стоимость балансовая – это полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе.

Стоимость в обмене – способность объекта недвижимости обмениваться на деньги или другие товары. Стоимость в обмене носит объективный характер и лежит в основе проведения операций с недвижимостью на рынке.

Стоимость в пользовании – это стоимость, обусловленная полезностью объекта недвижимости при определенном варианте его использования. Она носит субъективный характер и чаще всего отражает сложившиеся возможности эксплуатации объекта конкретным владельцем, не связанные с куплей-продажей объекта и с другими рыночными операциями.

Стоимость воспроизводства (восстановительная стоимость) – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки с учетом износа.

Стоимость залоговая – это стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, величина которой обеспечивает возмещение денежных средств кредитора за счет реализации объекта залога в случае невыполнения заемщиком своих обязательств.

Стоимость замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов с учетом износа.

Стоимость инвестиционная – это стоимость недвижимости для конкретного инвестора (группы инвесторов), учитывающая его индивидуальные требования и предпочтения, определяемая результатами инвестиционного проектирования при оценке недвижимости как объекта инвестиций.

Стоимость ликвидационная – это стоимость объекта недвижимости при его вынужденной продаже.

Стоимость меновая – выражает полезность объекта недвижимости с точки зрения типичных субъектов рынка на конкретную дату продажи исходя из варианта его наилучшего использования.

Стоимость налогооблагаемая – это стоимость, определенная на основе нормативных документов, относящихся к налогообложению недвижимости.

Стоимость первоначальная – фактические затраты на приобретение или строительство объекта недвижимости на начало его эксплуатации.

Стоимость полная восстановительная (ПВС) – восстановительная стоимость основных фондов с учетом сопутствующих затрат, необходимых для начала эксплуатации активов, и отражаемая в балансе.

Стоимость потребительная – выражает полезность объекта недвижимости с точки зрения конкретного пользователя, который исходит из сложившегося варианта ее использования.

Стоимость рыночная – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Стоимость страховая – денежная сумма, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы недвижимости, рассчитанная в соответствии с методиками, используемыми в сфере государственного и частного страхования.

Стоимость утилизационная – это стоимость объекта недвижимости, рассчитанная с учетом затрат на продажу совокупности элементов объекта недвижимости без их дополнительного ремонта и подготовки к продаже.

Субаренда – передача части арендованного объекта недвижимости в аренду третьему лицу или группе лиц, при этом арендатор выступает в роли вторичного арендодателя.

Схема зонирования – составная часть генерального плана и проектов планировки и застройки населенного пункта,

определяющая функциональное назначение территории и отдельных объектов недвижимости.

Текущая стоимость аннуитета – одна из шести функций сложного процента, используемая для расчета текущей стоимости определенного количества будущих равновеликих поступлений или платежей денежных средств, дисконтированных по заданной процентной ставке.

Текущая стоимость денежной единицы – одна из шести функций сложного процента, используемая для пересчета известной будущей денежной суммы в текущую стоимость при определенной процентной ставке и количестве периодов начисления.

Тендер – конкурсная форма проведения подрядных торгов, представляющая собой соревнование представленных претендентами ofert с точки зрения их соответствия критериям, содержащимся в тендерной документации; предложение на строительство, управление объектом, оказание услуг или поставку товаров при проведении торгов; закрытый конкурс.

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Техника остатка для зданий и сооружений – оценка стоимости зданий и сооружений, определяющая доход от их эксплуатации как остаток чистого операционного дохода после вычета дохода, приходящегося на земельный участок.

Техника остатка для земельного участка – оценка стоимости земельного участка, определяющая доход, получаемый от использования земли как остаток после вычета из чистого операционного дохода части, приходящейся на здания и сооружения.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель – расчетная величина, представляющая собой кадастровую стоимость единицы площади объекта государственной кадастровой оценки (для земель поселений 1 кв. м, для земель сельскохозяйственного назначения 1 га и т.п.).

Улучшения – все изменения неосвоенного земельного участка, являющиеся результатом деятельности человека по

его преобразованию для последующего использования. Улучшения делятся на внешние и внутренние.

Физический износ – снижение стоимости объекта недвижимости в результате потери его элементами своих первоначальных свойств под влиянием природного воздействия, неправильной эксплуатации, ошибок при проектировании и нарушений правил строительства.

Функциональный износ – снижение стоимости объекта недвижимости, обусловленное несоответствием конструктивных или планировочных решений, оборудования, качества выполненных работ требованиям современных рыночных стандартов.

Хронологический (исторический, фактический) возраст объекта недвижимости – период времени между завершением строительства объекта недвижимости и датой оценки.

Целевое назначение земель – установленные законодательством порядок, условия, предел эксплуатации земель для конкретных целей в соответствии с категориями земель. Весь земельный фонд Российской Федерации разделен на семь категорий земель.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки.

Цена – денежная форма проявления стоимости объекта недвижимости в конкретных условиях спроса и предложения на него.

Цена сметная в строительстве – цена, рассчитанная на основе нормативов затрат на строительство объекта, выраженная в определенной единице измерения.

Чистый операционный доход – действительный валовой доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

Экономическая жизнь – период времени, в течение которого улучшения земельного участка приносят вклад в стоимость объекта недвижимости.

Экономический (внешний) износ – уменьшение стоимости объекта недвижимости в результате воздействия макроэкономических, отраслевых, региональных факторов, оказывающих негативное внешнее влияние (законодательных,

рыночных, экономических), а также неблагоприятного изменения внешнего окружения объекта.

Этапы оценки рыночной стоимости земельного участка методом выделения (извлечения, изъятия):

- определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений, которые расположены на земельном участке;
- определение рыночной стоимости собственно земельного участка.

Этапы оценки рыночной стоимости земельного участка методом капитализации дохода:

- определение величины капитализируемого дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости земельного участка.

Этапы оценки рыночной стоимости земельного участка методом предполагаемого использования:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Этапы оценки рыночной стоимости земельного участка методом разбивки на участки:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки, определение размеров индивидуальных участков;
- расчет предполагаемой цены продажи освоенных участков;

- составление сметы и расчет всех затрат на освоение;
- определение чистого дохода от продаж;
- определение периода времени, необходимого на освоение и продажу (чем дольше земельные участки остаются непроданными на рынке, тем выше издержки и риск для застройщика);
- дисконтирование чистого дохода от продажи земельных участков.

Этапы оценки рыночной стоимости земельного участка методом распределения:

- подбор сопоставимых районов с известными ценами продаж как застроенных, так и незастроенных земельных участков;
- при необходимости внесение поправок в цены продаж объектов-аналогов, позволяющих учесть отличия объекта-аналога от объекта оценки в зависимости от местоположения, привлекательности окружения, капитальности и возраста строений;
- расчет наиболее вероятной цены единого объекта недвижимости как средневзвешенного значения скорректированных цен аналогов;
- определение доли земли в рыночной цене продажи типично застроенного объекта недвижимости;
- расчет стоимости оцениваемого земельного участка на основе соотношения стоимости земли и улучшений.

Этапы оценки рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж:

- выявление недавних продаж сопоставимых объектов на соответствующем сегменте земельного рынка;
- проверка информации о сделках с земельными участками;
- сравнение оцениваемого земельного участка с участками, проданными на рынке и внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и каждым из сравниваемых участков;
- анализ приведенных цен аналогов и выведение итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого земельного участка.

Этапы проведения оценки:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Этика оценщика – совокупность этических норм и правил профессиональных действий в области оценки.

Эффективный возраст объекта недвижимости – определяется на основе хронологического возраста, с учетом физического состояния, внешнего вида, накопленного износа, экономических факторов эксплуатации и пр. В зависимости от особенностей эксплуатации объекта, эффективный возраст может отличаться от хронологического в большую или меньшую сторону.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Свободный земельный рынок может активно развиваться только при создании правовых, экономических и социальных условий для рыночного оборота земли, а также методических основ для проведения кадастровой и рыночной оценки земельных участков.

Учебное пособие «Оценка земель городов» содержит все необходимые методические рекомендации по оценке стоимости земельных участков. Приведенные примеры решения задач позволят бакалавру самостоятельно разобраться в процедуре рыночной оценки земельных участков. Выполнение задач и заданий по кадастровой оценке земель городов способствует пониманию методики проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов, а также значимости данного процесса для более эффективного управления земельными ресурсами.

В пособие включены контрольные вопросы и проверочные тесты по модулям дисциплины. Студенты после изучения каждого модуля дисциплины «Оценка земель городов» самостоятельно смогут оценить уровень усвоения пройденного материала. Приведенный словарь терминов и понятий поможет разобраться в непростом понятийном аппарате в области оценки земельных участков.

В процессе изучения данной дисциплины у бакалавра формируются общекультурные и профессиональные компетенции, которые обеспечивают им в их профессиональной деятельности возможность решать практические задачи, связанные с экономической оценкой земель населенных пунктов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. (ред. от 05.02.2014).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 28.12.2013, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2014).
3. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 23.07.2013) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 28.12.2010 № 431-ФЗ (ред. от 23.07.2013) «О внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и статью 5 ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 22.07.2010 № 167-ФЗ (ред. от 23.07.2013) «О внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
6. Федеральный закон от 27.07.2006 № 157-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «О внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
7. Федеральный закон от 14.11.2002 № 143-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
8. Приказ Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20.07.2007 № 256.
9. Приказ Минэкономразвития России «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» от 20.07.2007 № 255.
10. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» от 20.07.2007 № 254.
11. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» от 22.10.2010 № 508.
12. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее

проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» от 04.07.2011 № 238.

13. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)» от 07.11.2011 № 628.

14. Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39 (ред. от 11.01.2011) «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 02.05.2007 № 9370).

15. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель».

16. Постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель».

17. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р (ред. от 31.07.2002) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

18. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости: учебник / А.Н. Асаул. – СПб.: Питер, 2004. – 512 с.

19. Бадмаева, С.Э. Экономика недвижимости: учеб. пособие / С.Э. Бадмаева; Краснояр. гос. аграр. ун-т. – Красноярск, 2013. – 128 с.

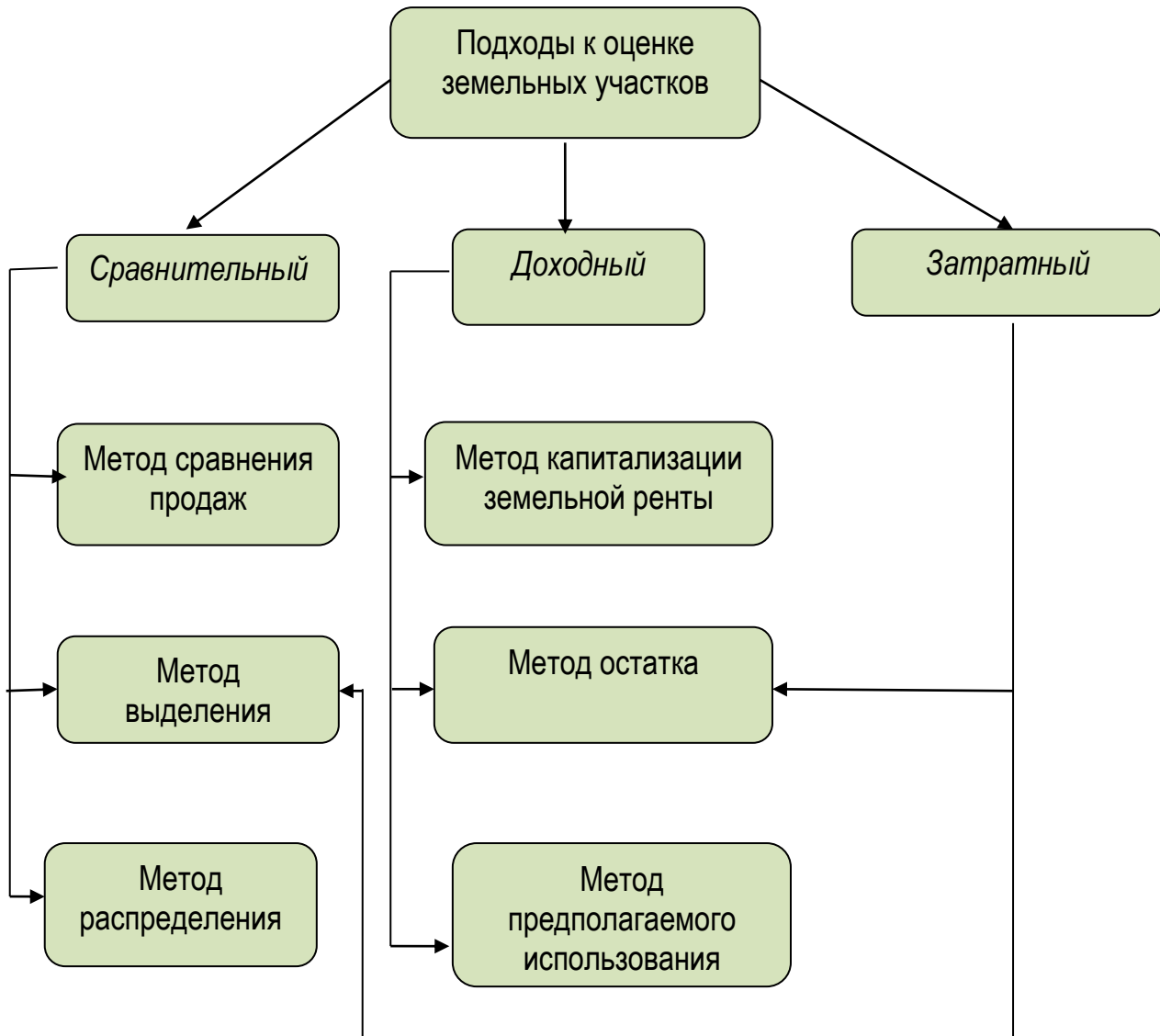
20. Бадмаева, С.Э. Экономика недвижимости: метод. указания к практическим занятиям / С.Э. Бадмаева, Ю.В. Бадмаева; Краснояр. гос. аграр. ун-т. – Красноярск, 2014. – 68 с.

21. Варламов, А.А. Оценка объектов недвижимости: учеб. для высших учебных заведений по направлению 120300 Землеустройство и кадастры и специальностям 310900 Землеустройство, 311000 Земельный кадастр, 311100 Городской кадастр / А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общ. ред. А.А. Варламова. – М.: ФОРУМ, 2011. – 287 с.

22. Варламов, А.А. Земельный кадастр: в 6 томах. Т. 4: Оценка земель / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2006. – 463 с.

23. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: учебник для студентов вузов / В.А. Горемыкин. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Маркетинг, 2002. – 801 с.
24. Горемыкин, В.А. Современный земельный рынок России: практическое пособие / В.А. Горемыкин. – М.: Дашков и К, 2005. – 619 с.
25. Марченко, А.В. Экономика и управление недвижимостью: учебное пособие / А.В. Марченко. – 2-е изд., перераб. и доп. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2007. – 442 с.
26. Оценка рыночной стоимости земельных участков: учебно-методическое пособие / под ред. Д.Б. Аратского, Л.И. Кошкина. – М.: Дело, 2010.
27. Правовое, методическое и информационное обеспечение оценки земли / В.Т. Трофименко и др.– М.: КолосС, 2006. – 542 с.
28. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков: учеб. пособие для студентов, обучающихся по специальности «Финансы и кредит» / В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой; Фин. акад. при Правительстве Рос. Федерации. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2008. – 219 с.
29. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков [Электронный ресурс]: электронный учебник / В.И. Петров. – Электрон. дан. – М.: КноРус, 2010. – 1 эл. опт. диск (CD-ROM).
30. Печенкина, В.В. Экономическая оценка земельных ресурсов: учебное пособие / В.В. Печенкина; Краснояр. гос. аграр. ун-т. – Красноярск: КрасГАУ, 2001. – 134 с.
31. Управление земельными ресурсами: учеб. для студентов высших учебных заведений / П.В. Кухтин и др. – СПб.: Питер, 2005. – 382 с.
32. Федорова, М.А. Экономика недвижимости: учебное пособие для студентов, обучающихся по специальности 080502.65 «Экономика и управление предприятием (АПК)» / М.А. Федорова; М-во сел. хоз-ва Рос. Федерации, Краснояр. гос. аграр. ун-т. – Красноярск: КрасГАУ, 2011. – 202 с.

Схема подходов и методов оценки рыночной стоимости земельных участков



Площадные единицы измерения, выраженные в метрической системе

Единицы измерения	мм ²	см ²	м ²	км ²
Акр	$4.046\ 86 \cdot 10^9$	$4.046\ 86 \cdot 10^7$	4 046.86	0.004 046 86
Ар = 1 сотка	10^8	10^6	100	10^{-4}
Аршин ² = 256 вершков ² = 784 дюйм. ²	505 790	5 057.9	0.505 79	$5.057\ 9 \cdot 10^{-7}$
Верста ² = 250 000 саженой ²	$1.138\ 02 \cdot 10^{12}$	$1.138\ 02 \cdot 10^{10}$	113 802	1.138 02
Вершок ²	1 980	19.8	$1.98 \cdot 10^{-3}$	$1.98 \cdot 10^{-9}$
Гектар	10^{10}	10^8	10 000	10^{-2}
Десятина = 2 400 саж. ²	$1.092\ 539\ 7 \cdot 10^8$	$1.092\ 539\ 7 \cdot 10^6$	10 925.397	0.010 925 397
Дюйм ² = 100 линий ²	645.16	6.451 6	$6.451\ 6 \cdot 10^{-4}$	$6.451\ 6 \cdot 10^{-10}$
Кабельтов ²	$3.429\ 9 \cdot 10^{10}$	$3.429\ 9 \cdot 10^8$	34 299.04	0.034 299 04
Километр ²	10^{12}	10^{10}	1 000 000	1
Линия ²	6.4516	$6.451\ 6 \cdot 10^{-2}$	$6.451\ 6 \cdot 10^{-6}$	$6.451\ 6 \cdot 10^{-12}$
Метр ²	10^6	10^4	1	10^{-6}
Миля морская ²	$3.429\ 9 \cdot 10^{12}$	$3.429\ 9 \cdot 10^{10}$	3 429 900	3.429 9
Миля английская ²	$3.434\ 276 \cdot 10^{12}$	$3.434\ 276 \cdot 10^{10}$	3 434 276	3.434 276
Миля географическая ²	$5.503\ 262 \cdot 10^{13}$	$5.503\ 262 \cdot 10^{11}$	$5.503\ 262 \cdot 10^7$	55.032 62
Миллиметр ²	1	10^{-2}	10^{-6}	10^{-12}
Сажень ² = 9 аршинов ² = 49 футов ²	$4.552\ 249 \cdot 10^6$	$4.552\ 249 \cdot 10^4$	4.552 249	$4.552\ 249 \cdot 10^{-6}$
Сантиметр ²	100	1	10^{-4}	10^{-10}
Точка ²	0.123 524	$1.235\ 24 \cdot 10^{-3}$	$1.235\ 24 \cdot 10^{-7}$	$1.235\ 24 \cdot 10^{-13}$
Фут ² = 144 дюйма ²	$9.290\ 3 \cdot 10^4$	929.03	$9.290\ 3 \cdot 10^{-2}$	$9.290\ 3 \cdot 10^{-8}$
Ярд ² = 9 футов ²	$8.361\ 27 \cdot 10^5$	8 361.27	0.836 127	$8.361\ 27 \cdot 10^{-7}$

Нормативно-правовые акты и методические указания по кадастровой оценке земель в Российской Федерации

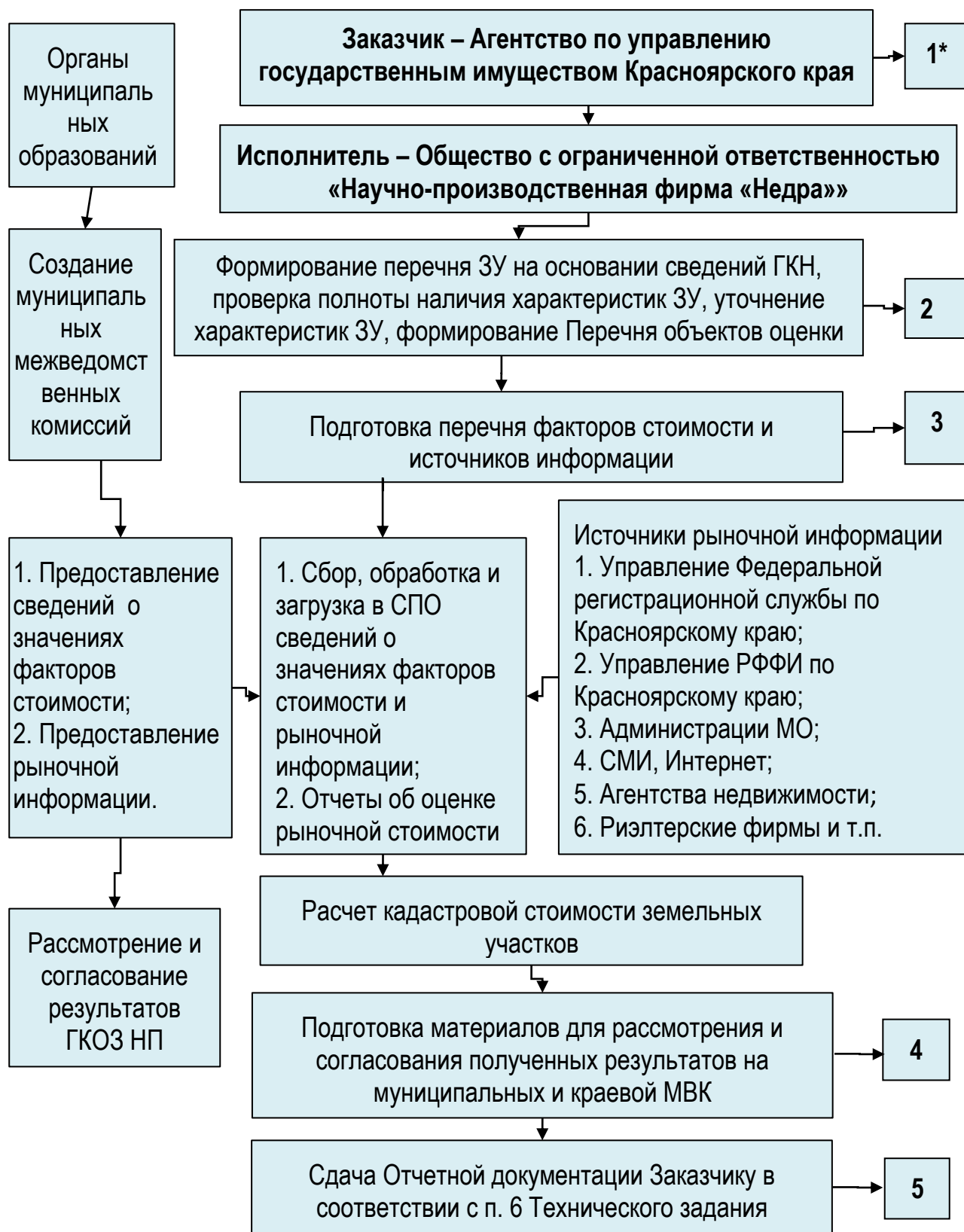
Таблица В.1 – Перечень Нормативно-правовых актов по
кадастровой оценке земель в Российской Федерации

№ п/п	Нормативный акт	Комментарии
1	Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 №316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» (в ред. Постановлений Правительства РФ от 11.04.2006 № 206, от 14.12.2006 № 767, от 17.09.2007 № 590, от 30.06.2010 № 478)	Устанавливает правила и общие положения проведения государственной кадастровой оценки земель
2	Федеральный Закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в ред. Федерального закона от 22.07.2010 № 167-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».	Регламентирует основания для осуществления оценочной деятельности, условия её осуществления, регулирование оценочной деятельности, общие положения о государственной кадастровой оценке
3	Приказы Минэкономразвития России от 20.07.2007 года № 256, 255, 254 (ФСО 1, 2, 3) (с изменениями, внесёнными Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 509 «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256, и Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», от 20.07.2007 № 255); Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» от 22.10.2010 № 508	Регламентируют требования осуществления оценочной деятельности, ФСО № 4 содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости

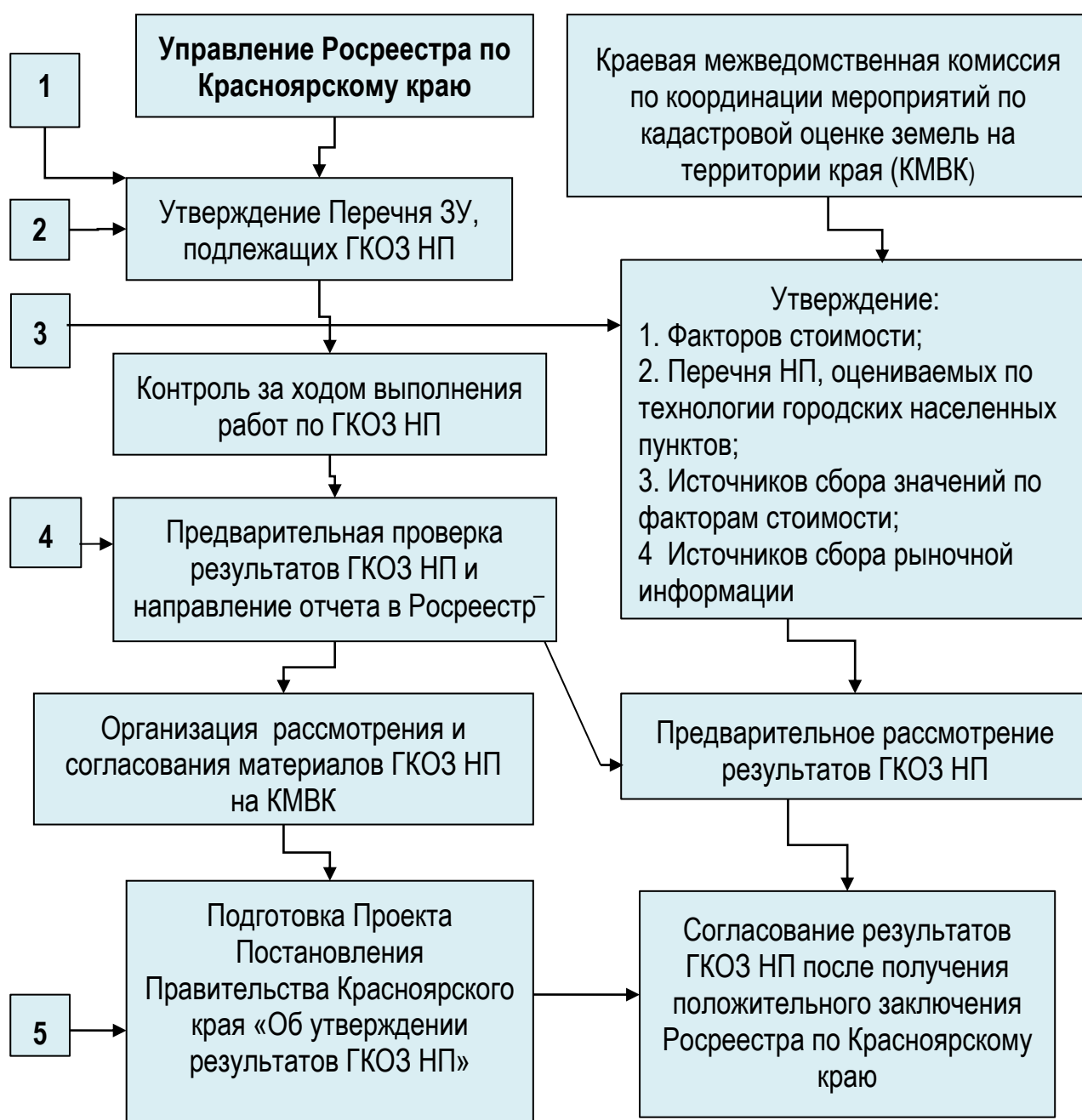
Таблица В.2 – Перечень Методических указаний по кадастровой оценке объектов недвижимости

Объекты недвижимости	Наименование методики	Реквизиты приказов
Земли населённых пунктов	Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов	Приказ Минэкономразвития от 15.02.2007 № 39
Земли промышленности и иного специального назначения	Методика государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения	Приказ Росземкадастра от 20.03.2003 года № П/49
Земли лесного фонда	Методика государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации	Приказ Росземкадастра от 17.10.2002 № П/336
Земли сельскохозяйственного назначения	Методические рекомендации по кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения	Приказ Минэкономразвития от 04.07.2005 № 145
Земли садоводческих, огороднических и дачных объединений	Методика государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений	Приказ Росземкадастра от 26.08.2002 № П/307
Земли водного фонда	Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель водного фонда	Приказ Минэкономразвития от 14.05.2005 № 99
Земли особо охраняемых территорий	Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке особо охраняемых территорий и объектов	Приказ Минэкономразвития от 23.06.2005 № 138
Жилой фонд	Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого фонда для целей налогообложения	Приложение № 1 к Приказу Минэкономразвития России от 03.11.2006 № 358
Нежилой фонд	Методические рекомендации по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости нежилого фонда для целей налогообложения	Приложение № 2 к Приказу Минэкономразвития России от 03.11.2006 № 358

Организационная схема выполнения работ по Государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов Красноярского края



Окончание приложения Г



Примечание. 1*, 2, 3, 4, 5 – нумерация линий связей в местах разрыва при переходе схемы на следующую страницу.

Схема кадастрового деления города Красноярск и Центрального района

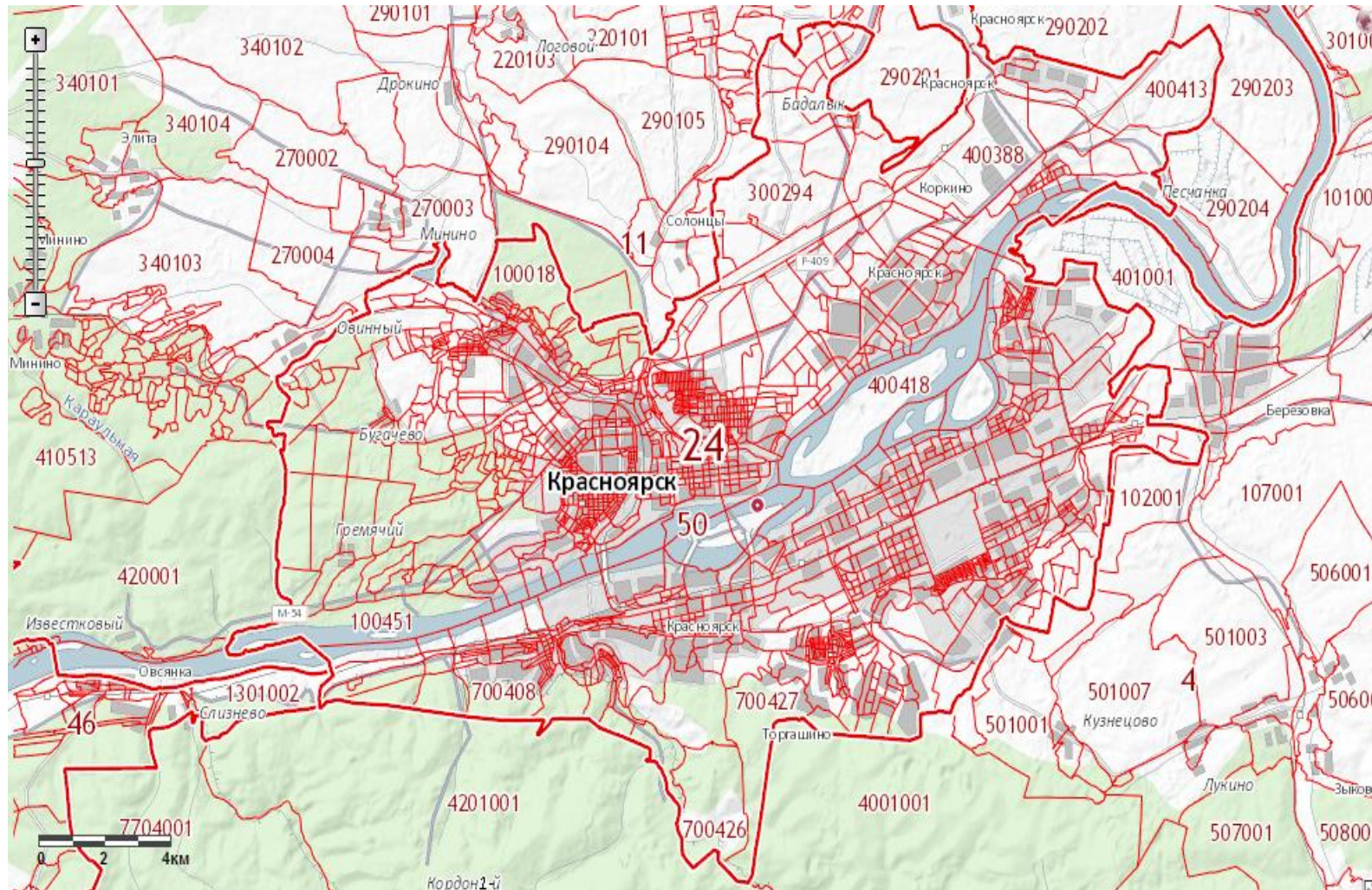


Рисунок Д.1 – Схема кадастрового деления города Красноярск

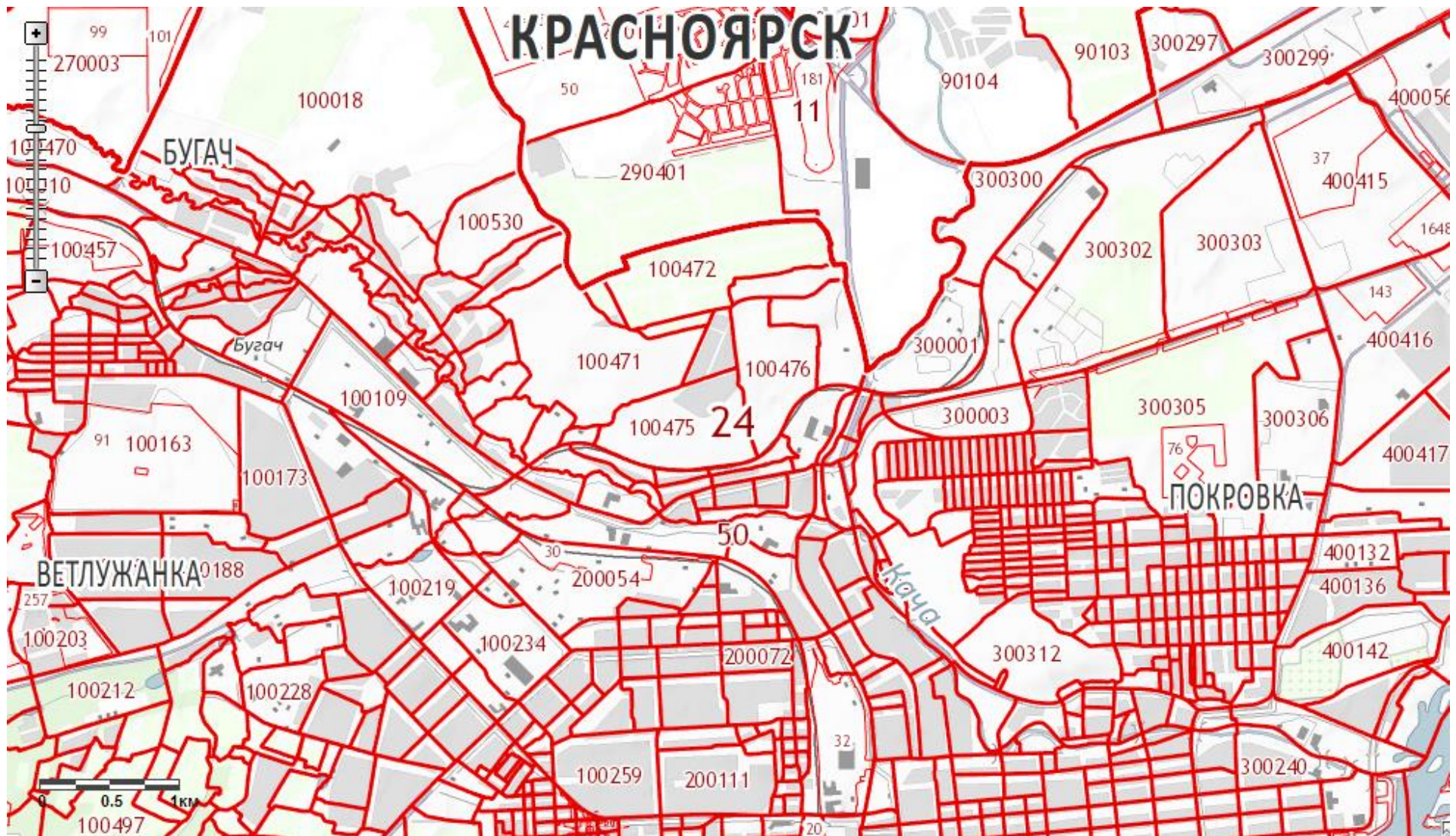


Рисунок Д.2 – Схема кадастрового деления Центрального района города Красноярска

Количество и площадь земельных участков в городе Красноярске по видам разрешенного использования

Таблица Е.1 – Количество и площадь земельных участков

Группы видов разрешенного использования	Количество земельных участков	Площадь земельных участков, га
1 группа	4 361	1 311
2 группа	18 483	1 184
3 группа	41 740	474
4 группа	31 523	3 112
5 группа	7 901	382
6 группа	50	24
7 группа	685	208
8 группа	100	540
9 группа	3 285	8 594
10 группа	4	145
11 группа	14	15
12 группа	0	0
13 группа	4 806	5 073
14 группа	104	2 590
15 группа	38	239
16 группа	317	171
17 группа	2 354	2 942
Всего	115 765	27 005

Распределение площади земельных участков в городе Красноярске по группам видов разрешенного использования

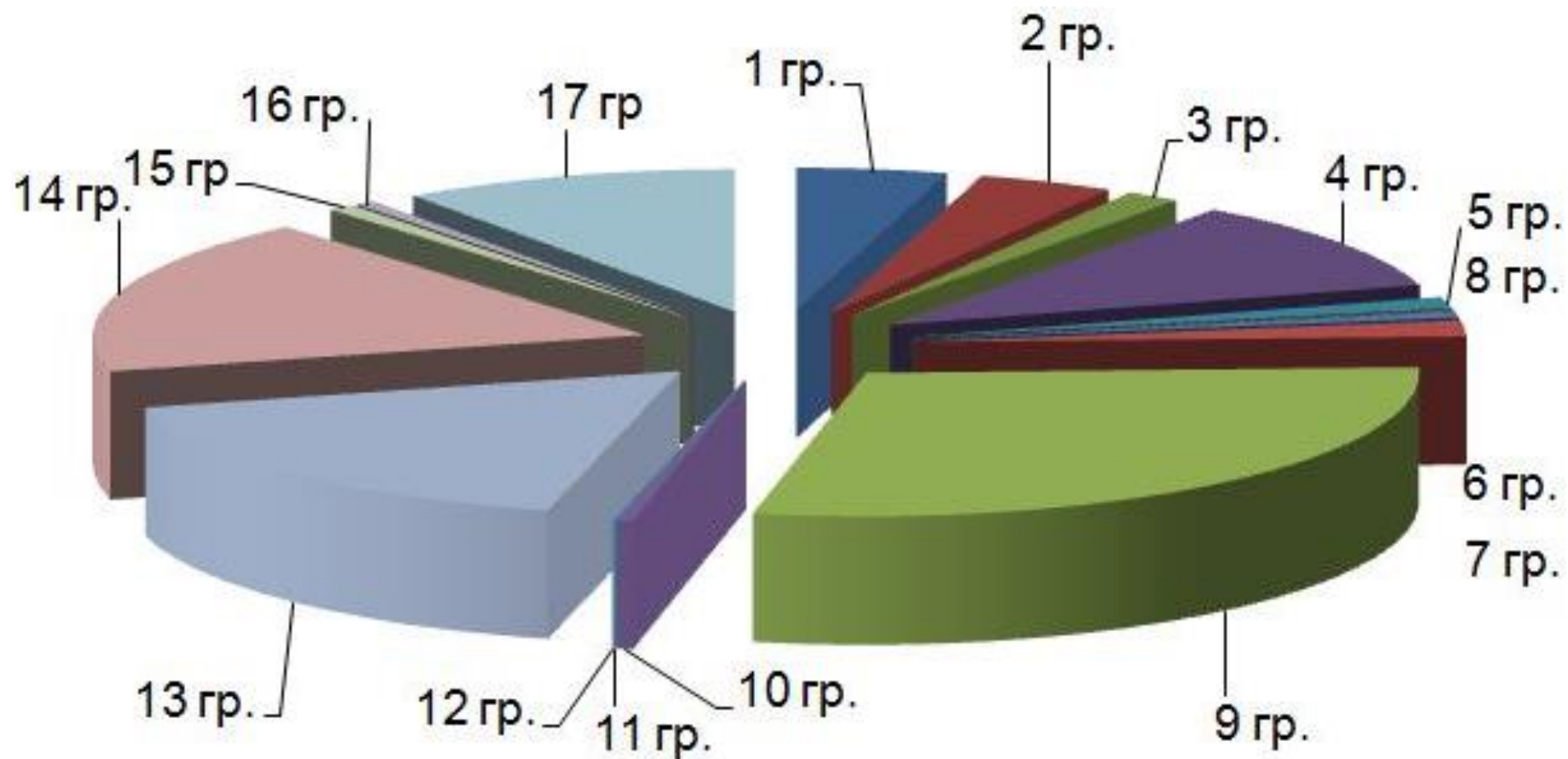


Рисунок Ж.1 – Распределение площади земельных участков по группам видов разрешенного использования

Обоснование выбора факторов стоимости для различных видов разрешенного использования земельных участков

Таблица И.1 –Обоснование выбора факторов стоимости

Вид разрешенного использования ЗУ	Наименование фактора стоимости	Обоснование
1	2	3
1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	1. Престижность зоны нахождения объекта	При нахождении земельных участков в престижной зоне их стоимость выше
	2. Численность населения в населенных пунктах, чел.	Чем больше численность населения в населенных пунктах, тем выше стоимость земельных участков
	3. Расстояние от населенного пункта до центра субъекта, км	Чем меньше расстояние от населенного пункта до центра субъекта, тем выше стоимость земельных участков
	4. Расстояние до остановок общественного транспорта, км	Земельные участки, расположенные вблизи остановок общественного транспорта, имеют большую стоимость, чем расположенные на удалении. При этом, чем дальше земельный участок расположен от остановок, тем меньше его стоимость
	5. Уровень безработицы по муниципальным районам (городским округам), чел.	Уровень безработицы отражает социально-экономическое положение муниципальных районов (городских округов), которое в целом влияет на стоимость земельных.
	6. Расстояние от объекта до административного центра, км	Чем ближе к административному центру, тем выше стоимость земельных участков.
	7. Среднемесячная заработная плата по муниципальным районам (городским округам), руб.	Среднемесячная заработная плата отражает социально-экономическое положение муниципальных районов (городских округов), которое в целом влияет на стоимость ЗУ.
	8. Расстояние до ближайшей транспортной	Чем ближе земельные участки расположены к транспортным

Продолжение таблицы И.1

1	2	3
	магистрали ведущих городских направлений, км	магистралям ведущих городских направлений, тем выше их стоимость
	9. Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района (или городского округа), км	Чем ближе земельные участки расположены к центру муниципального района (или городского округа), тем выше их стоимость.
	10. Наличие источников, представляющих собой действующую и потенциальную экологическую опасность, очаги возможных катастроф (АЭС, склады токсичных и/или взрывоопасных веществ, заводы цветной металлургии, химические и др. предприятия с опасным циклом производства) и иных источников опасности.	Земельные участки, расположенные вблизи источников, представляющих собой действующую и потенциальную экологическую опасность, очагов возможных катастроф и иных источников опасности, имеют меньшую стоимость, чем расположенные в удалении.
2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки в составе городских населенных пунктов	1. Расстояние от населенного пункта до центра субъекта, км	Чем меньше расстояние от населенного пункта до центра субъекта, тем выше стоимость земельных участков.
	2. Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений, км	Чем ближе земельные участки расположены к транспортным магистралям ведущих городских направлений, тем выше их стоимость.
	3. Расстояние от объекта до административного центра, км	Чем ближе к административному центру, тем выше стоимость земельных участков.
	4. Расстояние до ближайшей общеобразовательной школы, км	Наличие вблизи земельных участков общеобразовательной школы увеличивает их стоимость.
	5. Наличие источников, представляющих собой действующую и потенциальную экологическую опасность, очаги возможных катастроф (АЭС, склады токсичных и/или взрывоопасных	ЗУ, расположенные вблизи источников, представляющих собой действующую и потенциальную экологическую опасность, очагов возможных катастроф и иных источников опасности, имеют меньшую стоимость, чем расположенные в удалении.

Продолжение таблицы И.1

1	2	3
	веществ, заводы цветной металлургии, химические и др. предприятия с опасным циклом производства) и иных источников опасности	
	6. Численность населения в населенных пунктах, чел.	Чем больше численность населения в населенных пунктах, тем выше стоимость земельных участков.
	7. Среднемесячная заработная плата по муниципальным районам (городским округам), руб.	Среднемесячная заработная плата отражает социально-экономическое положение муниципальных районов (городских округов), которое в целом влияет на стоимость ЗУ.
	8. Уровень безработицы по муниципальным районам (городским округам), чел.	Уровень безработицы отражает социально-экономическое положение муниципальных районов (городских округов), которое в целом влияет на стоимость земельных участков.
	9. Расстояние до остановок общественного транспорта, км	Земельные участки, расположенные вблизи остановок общественного транспорта, имеют большую стоимость, чем расположенные в удалении. При этом, чем дальше земельный участок расположен от остановок, тем меньше его стоимость.
3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	1. Престижность зоны нахождения объекта	При нахождении земельных участков в престижной зоне их стоимость выше.
	2. Численность населения в населенных пунктах, чел.	Чем больше численность населения в населенных пунктах, тем выше стоимость земельных участков.
	3. Расстояние от населенного пункта до центра субъекта, км	Чем меньше расстояние от населенного пункта до центра субъекта, тем выше стоимость земельных участков.
	4. Расстояние до остановок общественного транспорта, км	Земельные участки, расположенные вблизи остановок общественного транспорта, имеют большую стоимость, чем расположенные в удалении. При этом, чем дальше земельный участок расположен от остановок, тем меньше его стоимость.
	5. Уровень безработицы по	Уровень безработицы отражает

Окончание таблицы И.1

1	2	3
	муниципальным районам (городским округам), чел.	социально-экономическое положение муниципальных районов (городских округов), которое в целом влияет на стоимость земельных участков.
	6. Расстояние от объекта до административного центра, км	Чем ближе к административному центру, тем выше стоимость земельных участков.
	7. Среднемесячная заработная плата по муниципальным районам (городским округам), руб.	Среднемесячная заработная плата отражает социально-экономическое положение муниципальных районов (городских округов), которое в целом влияет на стоимость земельных участков.
	8. Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района (или городского округа), км	Чем ближе земельные участки расположены к центру муниципального района (или городского округа), тем выше их стоимость.