

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Оренбургский государственный университет»

Кафедра технологии строительного производства

К.Н. Зайцева

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Методические указания

Рекомендовано к изданию редакционно-издательским советом федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Оренбургский государственный университет» для обучающихся по образовательной программе высшего образования по направлению подготовки 08.03.01 Строительство

Оренбург
2018

УДК 332.28(076.5)

ББК 65.22я7

К17

Рецензент – кандидат технических наук, доцент Л.В. Солдатенко

Зайцева, К.Н.

317

Особенности оценки земельной собственности: методические указания / К.Н. Зайцева; Оренбургский гос. ун-т. – Оренбург : ОГУ, 2018.

Методические указания содержат рекомендации по организации самостоятельной работы при выполнении индивидуальных творческих, практических заданий, подготовке к тестированию и экзамену по дисциплине «Оценка земельных участков».

Методические указания по самостоятельной работе предназначены для обучающихся по направлению подготовки 08.03.01 Строительство.

УДК 332.28(076.5)

ББК 65.22я7

© Зайцева К.Н., 2018

© ОГУ, 2018

Содержание

Введение	4
1 Общие положения	6
2 Цели и задачи освоения дисциплины «Оценка земельных участков»	6
3 Организация и форма самостоятельной работы студентов	8
4 Содержание дисциплины. Вопросы для самоконтроля.....	10
5 Литература, рекомендуемая для изучения дисциплины	12

Введение

Земля была и продолжает оставаться одной из основных сфер приоритетных вложений средств. Ее можно покупать, продавать, сдавать в аренду. Рыночная стоимость земли, в первую очередь, зависит от ее местоположения и влияния внешних факторов, от спроса и предложения на существующем рынке.

Оценка земельных участков включает в себя количественное и качественное наличие коммуникаций и возможность подключения к существующим сетям, в случае, если на земельном участке планируется строительство объектов различных видов недвижимости.

Земельный участок – товар ликвидный, поэтому сегодня стремятся приобрести ее не только компании-застройщики, но и частные лица. Многие приобретают землю не только с целью построить на участке загородный дом или дачу, но и в целях инвестирования свободных средств, так как покупка земельного участка – это весьма неплохая возможность получить со временем хороший дополнительный доход. В связи с тем, что цены на землю постоянно изменяются, такая услуга, как оценка земли, на сегодняшний день чрезвычайно популярна и востребована.

Актуальна оценка земельных участков в случаях проведения сделок по купле-продаже земельных наделов, при передаче участка в аренду, для определения начальной стоимости конкретного земельного участка, в случаях осуществления на земле различных инвестиционных и строительных проектов, для предоставления документов в суд при бракоразводных процессах, оформлении наследства или залога под кредит.

Эксперт-оценщик проводит оценку земли в несколько этапов. При первой встрече с заказчиком дается консультация относительно целей и предмета оценки, разъясняются все нужные правовые аспекты и определяется задача. После предоставления клиентом всех необходимых документов заключается и подписывается договор. На следующем этапе эксперт-оценщик проводит

осмотр земельного участка непосредственно на месте, где и уточняет его качественные характеристики. После обследования земли и анализа полученных данных, а также анализа состояния рынка и сравнения оцениваемого участка с аналогичными наделами, оценщик делает выводы и дает итоговое заключение, которое передает заказчику в виде отчета об оценке, который должен быть составлен в полном соответствии с российским законодательством, регламентирующем оценочную деятельность. К отчету прилагаются копии всех правоустанавливающих и вспомогательных документов, использованных при оценочном процессе, а также фотографии (если проводилась фотосъемка)

Необходимо отметить, что оценка земельного участка имеет свою специфику, связанную с тем, что при осуществлении процедуры имеют значение не только физические, но и юридические характеристики объекта. К последним относится, например, категория оцениваемых земель (земли лесного фонда, земли водного фонда, земли сельскохозяйственного назначения и так далее). Также оценка рыночной стоимости земельного участка невозможна без учета ограничений, которые могут быть наложены на использование определенной территории. Например, юридически может быть ограничена этажность строительства на участке или поставлены другие условия, которые обязан соблюдать собственник земли.

Независимая оценка земельного участка учитывает и другие факторы, такие как месторасположение участка, его удаленность от городского или районного центра, наличие проведенных коммуникаций, престижность района, рекреационные характеристики, наличие водных ресурсов и многие другие. При этом каждый фактор имеет различную степень влияния для земель разных категорий: при оценке сельскохозяйственных земель наиболее важны одни критерии, а при оценке земель населенных пунктов – другие.

1 Общие положения

Дисциплина относится к дисциплинам (модулям) по выбору вариативной части блока 1 «Дисциплины (модули)».

Пререквизиты дисциплины: Б.1.Б.20 Основы архитектуры и строительные конструкции, Б.1.Б.21 Строительные материалы, Б.1.Б.24 Технологические процессы в строительстве, Б.1.В.ОД.2 Программные комплексы в технологии строительства, Б.1.В.ОД.6 Архитектура гражданских и промышленных зданий и сооружений, Б.1.В.ОД.11 Строительные машины, Б.1.В.ОД.17 Экономика недвижимости, Б.1.В.ОД.18 Оценка объектов недвижимости.

2 Цели и задачи освоения дисциплины «Оценка земельных участков»

2.1 Цель освоения дисциплины

Анализ формирования целостной системы знаний о теоретических, методологических и практических подходах к оценке земельной собственности.

2.2 Задачи изучения дисциплины

Задачами дисциплины, при самостоятельном изучении, является формирование у студентов знаний по следующим направлениям:

- теоретические представления об устройстве землепользования в РФ;
- экономическая характеристика земли как объекта оценки;
- виды стоимости земельного участка;
- законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие оценочную деятельность и земельные отношения в Российской Федерации;
- методика оценки земельных участков, основанная на знании

стандартов, правил и принципов оценки;

- особенности проведения оценки земельной собственности;
- проведение квалифицированной оценки рыночной или иной стоимости земли, составление отчёта об оценке земельного участка.

2.3 Требования к уровню освоения содержания дисциплины «Оценка земельных участков»

Обучающийся должен знать:

- современное состояние рынка недвижимости; законодательное регулирование земельного рынка;
- стандарты, методологии и правила определения стоимости (рыночной, кадастровой стоимости), соответствующую судебную практику; ценообразующие факторы, существенно влияющие на рыночную и кадастровую стоимость земельных участков.

Обучающийся должен владеть:

- навыками работы с программными средствами электронных таблиц Microsoft Excel для расчёта финансовых функций, используемых при оценке земельных участков;
- навыками работы с базами данных интернет-порталов и компаний, специализированных на рынке недвижимости.

Уметь:

- выявлять основные особенности и характеристики земельных участков; пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы земельных участков и его аналогов;
- применять на практике современные математические методы анализа рынка недвижимости.

3 Организация и форма самостоятельной работы студентов

Самостоятельная внеаудиторная работа обучающегося является одним из этапов образовательного процесса и заключается в том, чтобы научиться методам самостоятельного умственного труда и творческой работе по избранному направлению имея определенные литературные источники.

В стандартах высшего профессионального образования на самостоятельную (внеаудиторную) работу студентов отводится не менее половины академических часов изучаемой дисциплины. При общей трудоемкости дисциплины «Оценка земельных участков» 108 (3 зачётных единицы) академических часов, объем академических часов, отводимых для самостоятельной работы, составляет 66,75 академических часа для очной формы обучения и 90,75 академических часа для заочной формы обучения. Таким образом, на 1 час аудиторных занятий по дисциплине приходится около 2-х часов самостоятельной работы для очной формы обучения, на 1 час аудиторных занятий для заочной формы обучения – около пяти часов самостоятельной работы, которые необходимо использовать с максимальным эффектом. Для этого обучающийся должен составить еженедельный план работы с учетом особенностей ранее изученного материала. Перевод обучающегося на индивидуальную работу имеет целью научить самостоятельно работать с учебным материалом, научной информацией и самостоятельно организовывать процесс познания, привить желание непрерывного образования, повышения квалификации в будущем. Самостоятельная работа по дисциплине «Оценка земельных участков» предусмотрена в виде:

- самоподготовки (проработка и повторение лекционного материала и материала учебников, учебных пособий и другой научно-технической литературы);
- подготовки к выполнению практических заданий (типовых задач и

упражнений);

- подготовки к вопросам тестирования;
- выполнения индивидуальных творческих заданий;
- подготовки к вопросам для сдачи экзамена.

Критериями оценки результатов самостоятельной внеаудиторной работой являются:

- уровень освоения учебного материала;
- уровень сформированности умения использовать теоретические знания по выполнению практических задач;
- уровень сформированности общих знаний и умений;
- оформлением материала в соответствии с предъявляемыми требованиями.

Таблица 1 – Трудоемкость самостоятельной работы (очная форма обучения)

№ раздела	Наименование и содержание разделов дисциплины	Часы на самостоятельное изучение дисциплины
1	Введение, основные понятия.	10
2	Особенности земли как товара.	10
3	Рынок земли и особенности его развития. Земельное законодательство Российской Федерации.	10
4	Стоимость, цена и налогообложение земли	16,75
5	Теория и практика оценки земельной собственности	20
	Всего	66,75

Таблица 2 – Трудоемкость самостоятельной работы (заочная форма обучения)

№ раздела	Наименование и содержание разделов дисциплины	Часы на самостоятельное изучение дисциплины
1	Введение, основные понятия.	16
2	Особенности земли как товара.	16
3	Рынок земли и особенности его развития. Земельное законодательство Российской Федерации.	20
4	Стоимость, цена и налогообложение земли	18,75
5	Теория и практика оценки земельной собственности	20
	Всего	90,75

4 Содержание дисциплины. Вопросы для самоконтроля

Раздел 1 Введение, основные понятия

Вопросы для самоконтроля:

- 1 Необходимость оценки земли на современном этапе развития земельных отношений.
- 2 Основные этапы развития земельных отношений в Российской Федерации.
- 3 Земельная реформа и итоги земельных преобразований.

Раздел 2 Особенности земли как товара

Вопросы для самоконтроля:

- 1 Потребительские свойства земли как товара.
- 2 Категории земель.
- 3 Формы прав на земельную собственность.
- 4 Субъекты и объекты права собственности на землю.
- 5 Право собственности на землю.

Раздел 3 Рынок земли и особенности его развития. Земельное законодательство Российской Федерации

Вопросы для самоконтроля:

- 1 Функции земельного рынка.
- 2 Федеральные законы, регулирующие рынок земли России.
- 3 Нормативные акты Правительства Российской Федерации и их роль в регулировании рынка земли.

Раздел 4 Стоимость, цена и налогообложение земли

Вопросы для самоконтроля:

- 1 Плата за землю. и порядок взимания земельного налога.. Виды и формы арендной на землю.
- 2 Земельный налог.
- 3 Арендная плата за землю.
- 4 Кадастровая и рыночная стоимость земельного участка.

Раздел 5 Теория и практика оценки земельной собственности

Вопросы для самоконтроля:

- 1 Принципы оценки земли.
- 2 Цель оценки земельного участка.
- 3 Сравнительный подход к оценке земельного участка.
- 4 Доходный подход к оценке земельного участка.
- 5 Особенности применения методов затратного подхода в оценке земельной собственности.
- 6 Отчет об оценке стоимости земельного участка.

5 Литература, рекомендуемая для изучения дисциплины

1 Петров, В. И. Оценка стоимости земельных участков [Текст] : учеб. пособие / В. И. Петров ; под ред. М. А. Федотовой.- 4-е изд., перераб. и доп. – М. : КноРус, 2012. – 264 с. – Библиогр.: с. 262-264. – ISBN 978-5-406-01517-9.

2 Старикова, Л. Н. Технологии оценки собственности [Электронный ресурс]: учебное пособие / Л. Н. Старикова. – Кемерово, 2014. Режим доступа : http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view&book_id=278522 Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации (постатейный)/Трубкин Н. В. – М.: РИОР, ИЦ РИОР, 2015. – Режим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=479423>.

3 Швандар, В. А. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления (060000) / Л. Н. Тепман; под ред. В. А. Швандара. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. – 463 с. Режим доступа : <http://znanium.com/bookread2.php?book=377118>.

4 Коростелев, С. П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью [Электронный ресурс] / С. П. Коростелев. – Маросейка, 2009. Режим доступа: http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view&book_id=101052.

5 Иванов, В. В. Управление недвижимостью [Электронный ресурс] / В. В. Иванов, О. К. Хан. – ИНФРА-М, 2009. Режим доступа : <http://znanium.com/bookread2.php?book=176004>.

6 Землякова, Г. Л. Ведение государственного кадастра недвижимости как функция государственного управления в сфере использования [Электронный ресурс]: Монография / Г. Л. Землякова. – М.: ИЦ РИОР: НИЦ ИНФРА-М, 2014. – 357 с.: 60x88 1/16. – (Научная мысль). (о) ISBN 978-5-369-01328-1. Режим доступа : <http://znanium.com/bookread2.php?book=446784>.