

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Владимирский государственный университет
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»
(ВлГУ)

УТВЕРЖДАЮ

Проректор
по образовательной деятельности

А.А.Панфилов

« 09 » 09 2019 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ
МЕНЕДЖМЕНТ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Направление подготовки **06.03.02 Почвоведение**

Профиль/программа подготовки **Управление земельными ресурсами**

Уровень высшего образования **бакалавриат**

Форма обучения **очная**

Семестр	Трудовоемкость зач. ед./ час.	Лекции, час.	Практич. занятия, час.	Лаборат. работы, час.	СРС, час.	Форма промежуточной аттестации (экзамен/зачет/зачет с оценкой)
7	5/180	18	36	-	90	Экзамен /36
Итого	5/180	18	36	-	90	Экзамен/36

1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Целью освоения дисциплины является сформировать у студентов целостную систему знаний о теоретических, методологических и практических подходах к оценке земельных участков: дать понятийно-терминологический аппарат, характеризующий сущность и содержание стоимостной экспертизы земельных участков; раскрыть взаимосвязь всех понятий, внутреннюю логику и алгоритм оценки земельных участков при купле-продаже на аукционах и конкурсах, страховании и т.д., раскрыть особенности стоимостной оценки земель разных категорий, а также кадастровой стоимости земельных участков.

Задачи: дать студентам минимум теоретических знаний по теории оценки не изъятых из оборота земельных участков; _____ изучить законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие оценочную деятельность и земельные отношения в Российской Федерации; ознакомить с российскими и международными стандартами оценки недвижимого имущества; ____ привить студентам практические навыки для проведения квалифицированной оценки рыночной или иной стоимости земли, составления отчёта об оценке земельного участка.

МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО

Дисциплина «Менеджмент в сфере землепользования» относится к дисциплинам по выбору и полученные студентами в результате освоения курса необходимы для дальнейшего изучения такой дисциплины как «Организация проектной деятельности».

2. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения ОПОП

Код формируемых компетенций	Уровень освоения компетенции ¹	Планируемые результаты обучения по дисциплине характеризующие этапы формирования компетенций (показатели освоения компетенции)
1	2	3
ПК-11	Частичное	знать: методику определения экономической эффективности сельскохозяйственного производства и рентабельности производства. уметь: применять на практике знания в области управления, владеть методами управления, совершенствовать главные функции управления, обоснованно рисковать, разрешать конфликтные и критические ситуации в повседневной работе владеть: основами использования механизма действия объективных экономических законов в практике хозяйствования, формирование спроса и предложения.
ОК-4	Частичное	знать: методику определения эффективности использования трудовых и земельных ресурсов, основных, оборотных фондов и капитальных вложений, экономической оценки земли, условий, требований и направлений стабилизации экономики сельского хозяйства

¹ Полное или частичное освоение указанной компетенции

		<p>в современных условиях, уметь: применять на практике знания в области управления, владеть методами управления, совершенствовать главные функции управления, обоснованно рисковать, разрешать конфликтные и критические ситуации в повседневной работе владеть: вопросами размещения, интенсификации, специализации и концентрации производства, широкого применения достижений научно-технического прогресса в производстве;</p>
ПК-7	Частичное	<p>знать: основы теории и практики управления, функции управления, основные направления маркетинга, стратегии реализации продукции, методы установления цены на продукт уметь: применять на практике знания в области управления, владеть методами управления, совершенствовать главные функции управления, обоснованно рисковать, разрешать конфликтные и критические ситуации в повседневной работе владеть: вопросами применения достижений научно-технического прогресса в производстве;</p>

3. ОБЪЕМ И СТРУКТУРА ДИСЦИПЛИНЫ

Трудоемкость дисциплины составляет 5 зачетных единиц, 180 часов

№ п/п	Наименование тем и/или разделов/тем дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)				Объем учебной работы, с применением интерактивных методов (в часах / %)	Формы текущего контроля успеваемости, форма промежуточной аттестации (по семестрам)
				Лекции	Практические занятия ²	Лабораторные работы	СРС		
1	Основы оценки земель	7	1-2	2	4		10	3/50	
2	Система платежей за землю, цена земли	7	3-4	2	4		10	3/50	
3	Агропромышленный комплекс	7	5-6	2	4		10	3/50	р/к 1
4	Рынок в АПК. Экономические основы рыночного механизма хозяйствования	7	7-8	2	4		10	3/50	
5	Земельные ресурсы аграрного производства и пути эффективного использования земли	7	9-10	2	4		10	3/50	
6	Экономическая эффективность и	7	11-12	2	4		10	3/50	р/к 2

² Распределение общего числа часов, указанных на практические занятия в УП, с учетом часов на КП/КР

	пути введения расширенного воспроизводства сельского хозяйства								
7	Основные направления стабилизации экономики сельского хозяйства и перехода к рыночной экономике	7	13-14	2	4		10	3/50	
8	Экономика отраслей сельского хозяйства	7	15-16	2	4		10	3/50	
9	Оценка земель сельскохозяйственного назначения	7	17-18	2	4		10	3/50	р/к 3
Всего за семестр:			18	18	36		90	27/50	экзамен
Наличие в дисциплине КП/КР									
Итого по дисциплине			18	18	36		90	27/50	экзамен

Содержание лекционных занятий по дисциплине

1. Основы оценки земли.

В первой части курса дается обоснование необходимости наличия достоверной информации об оценке земли, которая всегда была, есть и всегда будет оставаться важнейшим природным ресурсом любого государства, как неотъемлемой частью имущественных отношений. Подчеркивается значимость оценки земли при совершении гражданско-правовых сделок, предметом и объектом которых выступают земельные участки, леса, участки недр, объекты незавершенного строительства, приватизируемые предприятия, жилая недвижимость, прочно или неразрывно связанная с землей.

Приводится развернутое определение оценки земель по всем категориям земельного фонда Российской Федерации, которое позволит студенту сформировать общее представление о данном оценочном институте и его значимости в экономической, экологической, культурной, нравственной и иных сферах жизни общества.

Определение общей модели оценки стоимости земли происходит на основании интегрального учета своей суммы показателей, которые в той или иной степени определяют базовую цену конкретного земельного участка.

Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов, объединенных в несколько групп.

2. Система платежей за землю, цена земли

Раскрывается понятие недвижимости согласно ст.130 Гражданского Кодекса РФ и дается анализ- методов экономической оценки отдельных основных ее видов.

1.1. Социально-экономическая необходимость проведения земельно-оценочных работ заключается в определении и проведении налоговой политики государства; в обосновании определения размера земельного налога, арендной платы и кадастровой стоимости земель, определении рыночной стоимости земельных участков различного целевого назначения и использования; установления государственных пошлин при совершении сделок по отчуждению земельного участка; для государственного планирования и регулирования хозяйственной деятельности во всех сферах экономики народного хозяйства.

1.2. Земля наряду с другими природными ресурсами является основой жизни и деятельности человеческого общества. В отличие от других природных ресурсов, которые могут быть восстановлены или имеют свою альтернативу, земля, в первую очередь как территориальный базис и всеобщее условие человеческой деятельности, незаменима.

Земля - естественный уникальный самовоспроизводящийся ресурс производства. Земля является единственным и незаменимым средством производства в сельском, лесном хозяйстве, в добывающей промышленности.

1.3. Функция земли как пространственного базиса для всего движимого и недвижимого имущества, как кладовой всех природных ресурсов, как неотъемлемой части всех природных и антропогенных образований. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной в другую осуществляется в зависимости от состава земель и их назначения и является прерогативой государства. Состав и характеристика земель лесного и водного фонда. Понятие недр, правовой режим их использования и охраны. Жилые и нежилые помещения, предприятия, здания и сооружения. Правовой титул и судьба земельных участков под данными объектами, ограничения и изъятия земельных участков из гражданского оборота.

1.4. Цель изучения темы земельной ренты как экономической категории состоит в решении следующих задач: во-первых- проследить процесс образования земельной ренты; во-вторых- дать характеристику разным формам земельной ренты; в-третьих- проанализировать особенности рентных отношений; в-четвертых- выявить роль ренты для разных отраслей экономики. Земельная рента - это центральная экономическая категория, это тот вид дохода, который получается в силу каких-либо особых преимуществ или благоприятных условий. Такими преимуществами могут быть в сельскохозяйственном секторе - плодородие почвы или выгодные условия местоположения, в промышленности - обладание секретом производства или какой-либо существенной привилегией, например налоговой. Экономическая сущность возникновения земельной ренты состоит в особенностях отношений, связанных с использованием земли как не воспроизводимого ограниченного природного фактора. Проводится сравнительный анализ природы земельной ренты в различных экономических теориях.

3. Агропромышленный комплекс

Место и значение экономики аграрного сектора в РФ, связь с другими отраслями народного хозяйства. Особенности аграрного производства, её отрасли. Предмет и задачи науки, её место в системе экономических и сельскохозяйственных наук. Понятие, сущность и структура агропромышленного комплекса (АПК). Сельское хозяйство - основное связующее звено агропромышленного комплекса. Конечный продукт и его состав. Чистая продукция АПК и основные направления ее увеличения. Сущность и значение инфраструктуры АПК. Понятие, роль и классификация инфраструктуры в развитии рыночных отношений.

4. Рынок в АПК. Экономические основы рыночного механизма хозяйствования

Понятие и функции рынка. Преимущество рынка перед командно-административными методами управления экономикой. Система рынков. Классификация рынков в сельском хозяйстве, в АПК. Понятие рыночного механизма хозяйствования и его элементы. Основные элементы рыночного механизма хозяйствования; цена, спрос, предложение, конкуренция. Понятие спроса и предложения, их функции. Проявления закона спроса и предложения в аграрной экономике. Условия равновесия спроса и предложения на сельхозпродукцию. Эластичный и неэластичный спрос (предложения), понятие конкуренции и её виды, рынок продавца и рынок покупателя

5. Земельные ресурсы аграрного производства и пути эффективного использования земли

Земля - главное средство производства в аграрном производстве. Земля, как предмет и средство труда. Виды плодородия почвы, экономические основы и факторы повышения

плодородия земель. Состав земельных ресурсов, распределение их по землепользователям и землевладельцам. Структура сельскохозяйственных земель. Основы законодательства о Земле и Земельный кодекс РФ. Основные направления земельной реформы. Государственный земельный кадастр. Понятие земельного кадастра. Его составные части. Понятие мониторинга земель и его задачи. Экономическая оценка земли, переход к платному землепользованию. Основные направления повышения экономической эффективности использования земли. Экономические показатели рационального использования земельных ресурсов в условиях становления многоукладного аграрного производства. Возможность установления цены на землю на основе выявления потребительной стоимости и экономической ценности, полезных потребительных свойств земельных участков по производству сельхозпродукции. Оценка потребительной стоимости земли на основе данных бонитировки почвы, складывающихся спросов и предложений на рынке земли, учета банковского процента, опыта государств ближнего и дальнего зарубежья по определению цены на землю, при частной собственности на него. Понятие земельной ренты и ее разновидности

6. Экономическая эффективность и пути введения расширенного воспроизводства сельского хозяйства

Состав и структура основного и оборотного капитала. Физический и моральный износ, амортизация основного капитала. Показатели экономической эффективности использования основного и оборотного капитала и методика их определения. Пути улучшения использования основных и оборотных средств. Понятие о материальных ресурсах аграрного производства. Размеры и структура энергетических ресурсов. Пути улучшения использования энергоресурсов и снижения энергоемкости продукции. Механизация и автоматизация аграрного производства. Показатели экономической эффективности использования техники в сельском хозяйстве и методика их расчета. Химизация и мелиорация сельского хозяйства, их основные направления и перспективы развития. Валовая и товарная продукция. Товарность сельского хозяйства и пути его повышения. Качество и конкурентоспособность товарной продукции, и ее показатели. Понятие, принципы и экономическая эффективность размещения сельскохозяйственного производства. Понятие, формы и показатели специализации сельского хозяйства. Понятие, принципы, формы и направления концентрации аграрного производства и межхозяйственной кооперации, агропромышленной интеграции. Формы интеграции в сельском хозяйстве. Понятие издержек производства. Виды издержек производства. Формирование издержек производства в условиях рыночных отношений. Методика исчисления издержек производства. Временные издержки производства, экономическая прибыль, инфляция, пены. Понятие о цене, функции и система цен в сельском хозяйстве. Принципы формирования рыночных цен

7. Основные направления стабилизации экономики сельского хозяйства и перехода к рыночной экономике

Сущность экономической эффективности и рентабельности производства. Критерии экономической эффективности в АПК. Общие и интегральные показатели эффективности. Методические подходы к определению экономической эффективности отдельных мероприятий. Проблемы повышения экономической эффективности агропроизводства. Рациональное использование земельных, материальных, финансовых и трудовых ресурсов. Совершенствование рыночных отношений, как одно из важнейших направлений повышения эффективности производства. Производственные и рыночные факторы эффективности

8. Экономика отраслей сельского хозяйства

Изучение особенностей механизма рентных отношений земель сельскохозяйственного назначения, видов ренты (дифференциальная и абсолютная) и цены земель.

9. Оценка земель сельскохозяйственного назначения

Оценка земель сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты, этапы оценки, принципы оценки.

Содержание практических занятий по дисциплине³

1. Агропромышленный комплекс

На основании статистических данных сформировать структуру агропромышленного комплекса разных районов Владимирской области

2. Экономическая эффективность и пути введения расширенного воспроизводства сельского хозяйства

Рассчитать показатели экономической эффективности сельскохозяйственного производства

3. Экономика отраслей сельского хозяйства

По данным Управления статистики Владимирской области дать характеристику производства продукции сельского хозяйства в размере всех категорий хозяйств области.

§ 4. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

В преподавании дисциплины «Сельскохозяйственный менеджмент» используются разнообразные образовательные технологии как традиционные, так и с применением активных и интерактивных методов обучения.

Активные и интерактивные методы обучения:

- Групповая дискуссия (темы 4-9);
- Разбор конкретных ситуаций, решение типовых задач (темы 5-7);

6 5. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ

Вопросы к самостоятельной работе студента

- 1 Инвестиционная деятельность сельскохозяйственного предприятия (на примере конкретных предприятий).
- 2 Пути повышения рентабельности {зерна, молока, мяса и других видов продукции (на примере конкретного хозяйства).
- 3 Повышение эффективности использования основного капитала (на примере конкретного хозяйства).
- 4 Пути снижения себестоимости зерна (мяса, молока или любого другого вида продукции, на примере конкретного хозяйства).
- 5 Ценообразование на продукцию сельского хозяйства (на примере конкретного хозяйства).
- 6 Эффективность функционирования хозяйства рыночного типа (акционерное общество, производственный кооператив, крестьянское(фермерское) хозяйство).
- 7 Рынок ценных бумаг и функционирование фондовой биржи.
- 8 Производственный кооператив и анализ организации его хозяйственной деятельности (на предприятиях ПК).

³ Данный пункт вносится в рабочую программу только при наличии практических/лабораторных работ в учебном плане.

- 9 Развитие и эффективность функционирования акционерных предприятий (на примере предприятия).
- 10 Совершенствование экономического механизма хозяйствования (на примере предприятия).
- 11 Совершенствование производственных отношений в условиях рынка (на примере предприятия).
- 12 Развитие и экономическая эффективность производственно-хозяйственной деятельности малых предприятий
- 13 Эффективность функционирования совместных предприятий
- 14 Экономическая оценка имущества предприятий (на примере предприятия).
- 15 Стратегия развития предприятий в условиях рынка (на примере предприятия).
- 16 Формирование экономического механизма хозяйствования в акционерных обществах.
- 17 Повышение конкурентоспособности сельскохозяйственной продукции (на примере продукции животноводства, растениеводства).
- 18 Развитие и формирование инфраструктуры производства зерна.
- 19 Формирование и развитие агорынка
- 20 Формирование и развитие производственно-бытовой деятельности в фермерских хозяйствах.
- 21 Формирование и развитие продовольственного рынка.
- 22 Пути повышения экономической эффективности производства.
- 23 Экологизация сельскохозяйственного производства.

Вопросы к рейтинг-контролю

1 семестр

Рейтинг-контроль № 1

Тест 1. Какой из следующих элементов может рассматриваться как внутреннее улучшение дачного земельного участка:

- а) подъездная дорога к участку;
- б) фруктовые деревья на участке;
- в) линия электропередачи;
- г) насосная станция;
- д) все ответы неверны?

Тест 2. Оценка земельных участков может проводиться с целью:

- а) определения налогооблагаемой базы;
- б) вовлечения земельных участков в активный оборот;
- в) определения залоговой стоимости земельного участка при ипотечном кредитовании;
- г) определения страховой стоимости застроенных земельных участков;
- д) во всех вышеперечисленных случаях.

Тест 3. При определении наиболее эффективного использования земельного участка учитываются!

- а) физические возможности для предполагаемого использования;
- б) правовая обоснованность предполагаемого использования;
- в) финансовая осуществимость предполагаемого использования;
- г) предполагаемое использование приводит к наивысшей стоимости земельного участка;
- д) все вышеперечисленное.

Тест 4. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от земельного участка можно получить при соблюдении оптимальных величин его составных элементов, называется:

- а) принципом вклада;
- б) принципом остаточной продуктивности;

- в) принципом замещения;
- г) принципом сбалансированности;
- д) принципом разделения.

Тест 5. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой участок с эквивалентной полезностью, называется:

- а) принципом замещения;
- б) принципом соответствия;
- в) принципом ожидания;
- г) принципом остаточной производительности;
- д) принципом изменения внешней среды.

Тест 6. Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости:

- а) наиболее вероятная цена сделки;
- б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
- в) стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит;
- г) стоимость, рассчитанная на конкретную дату;
- д) объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- е) все ответы соответствуют определению рыночной стоимости?

Тест 7. Что из нижеперечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости:

- а) стоимость для конкретного инвестора;
- б) стоимость в обмене;
- в) стоимость, рассчитанная на основе дисконтирования ожидаемых доходов;
- г) стоимость в пользовании;
- д) все ответы соответствуют определению инвестиционной стоимости?

Тест 8. Согласно принципу остаточной продуктивности, остаток дохода от хозяйственной деятельности выплачивается владельцу:

- а) рабочей силы;
- б) машин, оборудования, здания;
- в) предпринимательских способностей;
- г) земли;
- д) готовой продукции.

Тест 9. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа:

- а) замещения;
- б) конкуренции;
- в) полезности;
- г) ожидания;
- д) вклада.

Тест 10. Какой вид стоимости из нижеперечисленных может превышать рыночную стоимость земельного участка:

- а) инвестиционная;
- б) стоимость для целей налогообложения;
- в) залоговая;
- г) ликвидационная;
- д) все ответы неверны?

Тест 11. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения:

- а) местоположение;
- б) плодородие почвы;
- в) цены продажи сельскохозяйственной продукции;
- г) технологические свойства почвы;

д) все факторы существенно влияют на оценочную стоимость?

Тест 12. Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства объектов недвижимости, подверженных риску уничтожения:

- а) инвестиционная;
- б) налогооблагаемая;
- в) страховая;
- г) ликвидационная;
- д) рыночная?

.Рейтинг-контроль № 2

Решение задач:

1. Задача 1

Земельный участок площадью 0,6 га продается под застройку торговым комплексом.

Базовая ставка арендной платы составляет 15 руб. за кв.м. в год., $K_d=2$, $K_m=3$. Требуемая ставка доходности составляет 21 %.

Определить стоимость земельного участка.

Задача 2

Оценивается земельный участок площадью 0,76 га с недавно построенным зданием стоимостью 148 313 000 руб.

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

Ставка дохода на инвестиции для данного объекта недвижимости определена в 20%.

Площадь помещений здания, сдаваемых в аренду, - 8645 кв.м.

Ставка арендной платы 5300 руб. за кв.м. в год, потери от недозагрузки 12 %, операционные и прочие расходы - 4 548 000 руб.

Определить стоимость земельного участка.

Задача 3

Определите оценочную стоимость земельного участка.

Стоимость расположенного на нем здания составляет 2580 000 руб., срок его экономической жизни 30 лет.

Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу Ринга. Ставка дохода на инвестиции составляет 17 %.

Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил 640 000 руб.

Задача 4

Используя метод разбивки на участки, определите стоимость земельного массива площадью 30 соток.

Планируется разбить данный массив на 3 участка по 10 соток каждый. Предполагаемая цена продажи всех участков определена в 90 000 дол. (по 30 000 за каждый).

Издержки на освоение и продажу относятся к настоящему времени и составят(дол):

Прямые издержки на освоение – 15000 дол

Управление, охрана, контроль – 3000 дол

Прибыль подрядчика – 7000

Издержки по продаже – 2000

Текущие расходы – 2 000

Прибыль застройщика – 11 000

Запланировано, что застройщик будет продавать один участок в конце каждого месяца.

Месячная ставка дисконтирования для данного типа инвестиций определена в 2%

Задача 5

Оценивается единый объект недвижимости, включающий земельный участок и типовое здание.

Общая площадь здания – 925 кв.м.

Время постройки 1990 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 отсутствуют.

Стоимость единого объекта недвижимости в расчете на 1 кв.м. общей площади здания, определенная методом сравнения продаж, составляет 48 000 руб.

Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, т.е. прямые и косвенные издержки на строительство аналогичного здания составляют 40 000 руб./кв.м.

Прибыль инвестора составляет 21 % от затрат на строительство.

Оценить стоимость земельного участка методом выделения на дату оценки – декабрь 2010г.

Задача 6.

Стоимость земельного участка, купленного за 5000 дол., ежегодно увеличивается на 7%. На какую сумму по сравнению с первоначальной стоимостью возрастет стоимость земельного участка через восемь лет?

Задача 7.

Рассчитайте текущую стоимость перепродажи участка земли со строениями, если через четыре года предполагается продать его 250 тыс.руб. Ставка дисконтирования 12 %.

Задача 8.

Чистый доход от продажи урожая с участка земли составил 2500 дол. Срок окупаемости затрат в сельскохозяйственное производство – 10 лет. Определите стоимость земельного участка.

Задача 9.

Оцените массив земли общей площадью 50 соток, который застройщик планирует разделить на пять участков по 10 соток каждый. Цена продажи участка – 3000 дол.

Застройщик будет продавать участок в конце каждого года.

Ставка дисконтирования для данного типа инвестиций – 10%.

Издержки относятся пропорционально к концу каждого года и составляют:

Проектирование, расчистка, инженерная подготовка – 4900 дол.

Управление и охрана- 500 дол.

Накладные расходы и прибыль подрядчика – 800 дол.

Маркетинг – 300 дол.

Текущие расходы(налоги и страхование) – 500 дол.

Прибыль предпринимателя – 1000 дол.

Задача 10.

Используя метод выделения, оцените стоимость земельного участка.

Стоимость единого объекта недвижимости составляет 130 000 дол. На земельном участке имеется жилой дом площадью 3000 кв.м. и гараж площадью 250 кв.м.

Стоимость воспроизводства 1 кв.м. дома составляет 40 дол., а 1 кв.м. гаража – 18 дол.

Общий устранимый физический износ равен 12 000 дол., неустранимый физический износ – 6000 дол., устранимый функциональный износ составляет 4500 дол.

Задача 11

На вакантном земельном участке правилами зонирования разрешено строительство: А – административного здания; Б – офисного здания; С – торгового комплекса.

Вариант А:

Стоимость строительства административного здания – 420 000 дол.,

срок эксплуатации – 50 лет,

ставка дохода – 12%,
коэффициент капитализации для земли – 0,102,
чистый операционный доход в год – 70 000 дол.

Вариант Б:

стоимость строительства офисного здания – 460 000 дол.,
срок эксплуатации здания – 50 лет,
ставка дохода – 12 % годовых,
коэффициент капитализации для земли – 0,102;
чистый операционный доход в год- 85 000 дол.

Вариант С:

стоимость строительства торгового комплекса – 625 000 дол.
срок эксплуатации здания – 50 лет,
ставка дохода – 12 % годовых,
коэффициент капитализации для земли – 0,102;
чистый операционный доход в год- 110 000 дол.

Определите вариант наиболее эффективного использования земли.

Рейтинг-контроль № 3

Тест 1. Дополнительный доход, возникающий в результате интенсификации производства на лучших по плодородию землях, называется:

- а) абсолютной рентой;
- б) дифференциальной рентой I по плодородию;
- в) дифференциальной рентой II;
- г) дифференциальной рентой I по местоположению;
- д) монопольной рентой.

Тест 2. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения:

- а) местоположение;
- б) плодородие почвы;
- в) величина доходов населения;
- г) величина земельного налога;
- д) все факторы существенно влияют на оценочную стоимость?

Тест 3. Какой из нижеперечисленных методов наиболее широко используется для оценки сельскохозяйственных земель в настоящее время:

- а) метод сравнения продаж;
- б) метод капитализации земельной ренты;
- в) метод остатка для земли;
- г) метод распределения;
- д) все ответы верны?

Тест 4. Каким методом рассчитывается коэффициент капитализации при оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий:

- а) по модели оценки капитальных активов;
- б) по модели средневзвешенной стоимости капитала;
- в) методом кумулятивного построения;
- г) используется коэффициент из методики кадастровой оценки;
- д) все ответы верны?

Решить задачу:

Задание 1. Имеются три одинаковых по площади и местоположению сельскохозяйственных участка.

Затраты на производство 1 ц сельскохозяйственной культуры составили: на первом участке — 14 ден. ед.; на втором — 18 ден. ед.; на третьем — 22 ден. ед.

Цена производства одного центнера сельскохозяйственной культуры включает затраты и 20% дохода от величины затрат.

Урожайность сельскохозяйственной культуры составила: на первом участке — 35 ц/га; на втором — 28 ц/га; на третьем — 20 ц/га.

Цена продажи на рынке одного центнера сельскохозяйственной культуры равна 25 ден.ед. Определите, на каких участках образуется рента и какова ее величина при ставке капитализации в 23%?

Вопросы к экзамену

1. Оценка земель: понятие и содержание оценки земель. Земля как фактор производства.
2. Виды стоимости при оценке земельных участков.
3. Факторы, оказывающие влияние на стоимость земельного участка.
4. Что такое земельная рента. Абсолютная и дифференциальная формы земельной ренты.
5. Структура земельного фонда РФ.
6. Характеристика основных принципов оценки земель.
7. Характеристика этапов оценки земли. Формы отчета.
8. Краткая характеристика методов оценки земли.
9. Экономическое содержание доходного подхода при оценке земельных участков (на каких принципах базируется, какие методы включает).
10. Какие этапы расчета стоимости земли включает метод капитализации земельной ренты?
11. Особенности договоров аренды. Виды арендных платежей.
12. Операционные расходы и расходы на замещение.
13. Какие этапы расчета стоимости земельного участка включает метод остатка?
14. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом предполагаемого использования?
15. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом разбивки на участки?
16. В чем заключается экономическое содержание сравнительного подхода при оценке земельных участков?
17. В каких случаях применяется метод распределения? В чем заключается его экономическое содержание?
18. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом выделения?
19. В чем заключаются достоинства и недостатки метода выделения?
20. Методы и процедуры кадастровой оценки земель.
21. Оценка стоимости земельного участка для целей инвестирования.
22. Определение инвестиционной стоимости земельного участка

Фонд оценочных средств для проведения аттестации уровня сформированности компетенций обучающихся по дисциплине оформляется отдельным документом.

**ЛИСТ ПЕРЕУТВЕРЖДЕНИЯ
РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ**

Рабочая программа одобрена на 20~~20~~2021 учебный год

Протокол заседания кафедры № 22 от 02.09.20 года

Заведующий кафедрой Морозов Александр ИИИ

Рабочая программа одобрена на _____ учебный год

Протокол заседания кафедры № _____ от _____ года

Заведующий кафедрой _____

Рабочая программа одобрена на _____ учебный год

Протокол заседания кафедры № _____ от _____ года

Заведующий кафедрой _____