

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**  
**ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ**

Направление подготовки **35.03.03 Агрохимия и агропочвоведение**

Профиль/программа подготовки **Агрохимия и агропочвоведение**

Уровень высшего образования **бакалавриат**

Форма обучения **очная**

Семестр	Трудоемкость зач. ед./ час.	Лекции, час.	Практич. занятия, час.	Лаборат. работы, час.	СРС, час.	Форма промежуточной аттестации (экзамен/зачет/зачет с оценкой)
8	5/180	18	36	-	81	Экзамен /45
Итого	5/180	18	36	-	81	Экзамен/45

## 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.

## 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО

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

## 3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

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

Код формируемых компетенций	Уровень освоения компетенции <sup>1</sup>	Планируемые результаты обучения по дисциплине характеризующие этапы формирования компетенций (показатели освоения компетенции)
1	2	3
ОПК-6	Частичное	<b>Знать:</b> основные принципы, методы и инструментальные средства оценки земель различных категорий земельного фонда; правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, ее субъектам или муниципальным образованиям, физическим и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки недвижимости <b>Уметь:</b> свободно ориентироваться в терминологии и методиках оценки недвижимости, сформировать системное представление об особой сфере профессиональной деятельности на рынке недвижимого имущества-оценки земли- как неотъемлемой части практически любых операций с недвижимостью <b>Владеть:</b> навыками проведения операций с недвижимостью; правильного толкования, умелого применения и использования земельно-оценочных данных при решении конкретных ситуаций
ПК-7	Частичное	<b>знать:</b> особенности институтов земельного права, направленных на регулирование отношений по государственному управлению, охране земельного фонда РФ, владению, пользованию распоряжению земельными участками, возникновению и прекращению земельных правоотношений, ответственности за нарушения земельного законодательства

<sup>1</sup> Полное или частичное освоение указанной компетенции



**уметь:** провести системный анализ нормативной базы оценочной деятельности во взаимосвязи и взаимодействии с вовлечением объектов оценки в гражданский оборот и умело применять полученные знания в своей практической деятельности

**владеть:** информацией об оценке земли как совокупности институтов, связанных с использованием многочисленных объектов природы (недра, вода, леса, заповедники, природные заказники, национальные природные парки, памятники природы и др.), а также сложных антропогенных образований ( городские поселения, объекты промышленности, транспорта, связи, информатики) каждый из которых содержит присущий данному институту экономический и юридический инструментарий

#### 4. 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/ трудоемкость (в часах)				Объем учебной работы, с применением интерактивных методов (в часах / %)	Формы текущего контроля успеваемости, форма промежуточной аттестации (по семестрам)
				Лекции	Практические занятия <sup>2</sup>	Лабораторные работы	СРС		
1	Оценка земель: понятие и содержание оценки земель.	8	1-2	2	4		9	3/50	
2	Экономическая оценка недвижимости и система платежей за землю.	8	3-4	2	4		9	3/50	
3	Показатели экономической оценки земель. Методика оценки земель различных категорий земельного фонда.	8	5-6	2	4		9	3/50	р/к 1
4	Материалы и документы оценки земель; кадастровая оценка земель.	8	7-8	2	4		9	3/50	
5	Доходный подход к оценке земельного участка.	8	9-10	2	4		9	3/50	
6	Сравнительный подход к оценке земельного участка	8	11-12	2	4		9	3/50	р/к 2
7	Затратный подход к оценке	8	13-14	2	4		9	3/50	

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

	земельного участка								
8	Рентные отношения в сельском хозяйстве и цена земли	8	15-16	2	4		9	3/50	
9	Оценка земель сельскохозяйственного назначения	8	17-18	2	4		9	3/50	р/к 3
<b>Всего за 8 семестр:</b>			<b>18</b>	<b>18</b>	<b>36</b>		<b>81</b>	<b>27/50</b>	<b>экзамен</b>
Наличие в дисциплине КП/КР									
Итого по дисциплине			<b>18</b>	<b>18</b>	<b>36</b>		<b>81</b>	<b>27/50</b>	<b>экзамен</b>

### **Содержание лекционных занятий по дисциплине**

#### **Тема 1. Оценка земель: понятие и содержание оценки земель. Экономическая оценка недвижимости и система платежей за землю.**

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.

#### **Тема 2. Экономическая оценка недвижимости и система платежей за землю.**

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.

### **Тема 3. Показатели экономической оценки земель. Методика оценки земель различных категорий земельного фонда.**

Во второй части учебного курса дается характеристика всех семи категорий земельного фонда, согласно нормам Земельного кодекса РФ от 30 октября 2001г. рассматриваются основные принципы и стандарты оценки земли, закрепленные в Федеральном законе от 18 июня 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в Постановлении Правительства от 6 июня 2001г «О стандартах оценки». Рассматривается методология оценки земли как специфического объекта недвижимости в совокупности принципов, на основе которых должны осуществляться оценочные работы. Дается показ влияния отдельных факторов как определяющих и вспомогательных в установлении стоимости земельных участков различного функционального назначения.

Делается обзор и сравнительный анализ существующих отечественных и зарубежных методик земельно-оценочных работ, принятых в мировой практике. Показываются положительные стороны и недостатки конкретных используемых методик по оценке земель различных категорий земельного фонда, рассматриваются перспективные разработки предлагаемых оценочных методик отечественных и зарубежных ученых.

2.1. Классификация земель по категориям в зависимости от их целевого назначения позволяет обеспечить дифференцированный подход как к правовому регулированию земельных отношений в рамках общего правового режима всех земель так и в регулировании проведения оценочных работ по отдельным категориям земель - в частности. Рассматривается общая структура земельного фонда, согласно ст.7 Земельного кодекса РФ и дается детальная классификация земель внутри каждой из семи категорий. Анализируются основания для отнесения земель к той или иной категории и перевода их из одной в другую с учетом специальных норм, регулирующих особенности разных категорий земель.

2.2. Стоимость земли, а также расположенных и неразрывно связанных с ней объектов недвижимости и природных ресурсов, расположенных на поверхности земли и в ее недрах зависит от ряда взаимосвязанных групп факторов, которые необходимо учитывать при проведении региональных земельно-оценочных работ. Среди основных факторов выделяются следующие: потенциал местоположения; рыночный спрос; правовое положение земельного участка, в том числе наличие или отсутствие публичных и частных ограничений и обременений. Дается характеристика каждой из перечисленных групп. Особое положение при выполнении оценки земли занимает фактор производства, его экологическая составляющая, характерная любому типу землепользования.

2.3. Теоретическим фундаментом процесса оценки является единый набор оценочных принципов. Применительно к земле эти принципы включают в себя : остаточную продуктивность, вклад, возрастающие у уменьшающиеся доходы, сбалансированность, экономическую величину и экономическое разделение. Подробно рассматривается каждый из названных оценочных принципов.



2.4. Земельная страта как единица сравнения землевладения, объединяющая в себе подверженные влиянию рынка географические территории, отражающие различия в зонировании и других регуляторах и возможных вариантах землепользования. Эффективность стратификации земли по географическому принципу и нормам зонирования или возможному варианту землепользования при разбивке землевладения на ряд групп.

2.5. Рассматривается сам процесс оценки, предусматривающий определение задачи, сбор информации и ее анализ в целях получения обоснованной оценки стоимости земли. Сравняются применяемые к различным категориям земли существующие в теории и практике подходы к проведению земельно-оценочных работ. Анализируются: доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки; затратный, основанный на определении затрат, необходимый для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом их износа; сравнительный или рыночный подход, основанный на сравнении с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними к оценке земельного участка.

2.6. В обзоре российских методик оценки земли наиболее детально рассматривается методика кадастровой оценки земель поселений в соответствии с постановлением Правительства от 25 августа 1999г. №945 «О государственной кадастровой оценке земель» и в соответствии с правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденной постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000г. №316. а также методика кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, водного фонда, земель особо охраняемых природных территорий и земель запаса.

#### **Тема 4. Материалы и документы оценки земель; кадастровая оценка земель.**

В третьей части курса изучается создание единой информационной системы о земле, на базе которой проводится экономическая оценка земель и учет их стоимости в составе природных ресурсов. Рассматриваются вопросы государственного кадастрового учета, который ведется в целях информационного обеспечения государственного и муниципального управления земельными ресурсами; государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; землеустройства. Наличие единой информационной системы является необходимым условием для упорядочения и повышения эффективности налогообложения.

Рассматривается система регистрации и учета, требующая использования наиболее мощных современных технических средств: аэрокосмической съемки, средств современной геодезии и картографии, компьютерных баз данных, геоинформационных технологий, основанных на использовании специализированных продуктов, позволяющих создавать компьютерные базы данных.

Основная, вспомогательная и производная земельно-кадастровая документация.

3.1. Концепция и технологии создания государственного земельного кадастра. Общие положения о земельном кадастре как информационной основе управления земельными ресурсами. Содержание, структура и документы государственного земельного кадастра. Ведение ГЗК. Раскрывается понятие и значение земельного кадастра, его историческое зарождение, становление, развитие и современное использование в различных отраслях экономики.

3.2. Земельно-информационные системы. Земельно-кадастровые сведения и способы их получения. Кадастр как информационное обеспечение оценки земли. Методология формирования единого земельного кадастра. Содержание единого земельного кадастра. Формирование автоматизированных информационных систем земельного кадастра. Содержание кадастровой документации. Характеристика картографических, табличных, текстовых, магнитных, электронных носителей информации. Сбор, накопление и анализ информации по продажам земельной недвижимости и другой рыночной информации.

#### **Тема 5. Доходный подход к оценке земельного участка.**

4.1. Экономическое содержание доходного подхода.

Доходный подход к оценке земельных участков включает метод, позволяющие получить оценку стоимости земли исходя из ожидаемых потенциальным покупателем доходов. Данный 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. Этот подход включает три метода: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

#### 4.2. 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 включает три этапа.

#### 4.3. Метод остатка.

Для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и доходной недвижимости, может использоваться методом остатка, который также применяется для оценки незастроенных участков, если имеется возможность их застройки улучшениями, приносящими доход. Метод остатка применяется для определения варианта наиболее эффективного использования земельного участка. Включает пять этапов. Принцип остаточной продуктивности земли.

#### 4.4. Метод предполагаемого использования.

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

### **Тема 6. Сравнительный подход к оценке земельного участка**

Сравнительный подход широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно для оценки свободных земельных участков и участков с индивидуальной жилой застройкой.

Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения.

Сравнительный подход при оценке стоимости земельных участков включает три метода: метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.

#### 5.1. Метод сравнения продаж.

Широко используется в странах с развитым земельным рынком, особенно 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.

Включает четыре этапа.

#### 5.2. Экономическое содержание и основные этапы метода выделения.

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

#### 5.3. Метод распределения.

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

Включает пять этапов.

### **Тема 7. Затратный подход к оценке земельного участка.**

Затратный подход довольно широко используется в практике оценки природных ресурсов. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание природного объекта, рассматриваются как минимальная экономическая оценка природного объекта и являются основанием для расчета компенсационных платежей для физического возмещения утраченного природного объекта.

Затратный подход может использоваться для получения минимальной стоимости земель, занятых природными объектами, рыночную стоимость которых невозможно определить, например, городскими зелеными насаждениями. Используется для оценки земель поселений исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры и для оценки стоимости земельных участков по условиям инвестиционных контрактов.

### **Тема 8. Рентные отношения в сельском хозяйстве и цена земли**

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

### **Тема 9. Оценка земель сельскохозяйственного назначения**



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

### **Содержание практических занятий по дисциплине<sup>3</sup>**

#### **Оценка земель: понятие и содержание оценки земель. Экономическая оценка недвижимости и система платежей за землю.**

1. Какие основные причины, связаны с необходимостью проведения оценки земли?
2. Что такое оценка, назовите основные виды оценки?
3. Что обеспечивает система земельного кадастра, действующая совместно с системой государственной регистрации прав на земельные участки и связанными с ними улучшениями?
4. Какие специфические особенности земли необходимо знать и учитывать оценщику?
5. Что такое земельная рента, сформулируйте определение данной рыночной категории?
6. В чем особенность абсолютной, дифференциальной и монопольной форм земельной ренты?

#### **Показатели экономической оценки земель. Методика оценки земель различных категорий земельного фонда.**

1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения. Влияние кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения на особенности их использования и перевод в другие категории земель
2. Понятие и состав земель поселений. Особенности кадастровой оценки земель поселений
3. Понятие и состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и иного специального назначения
4. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий, земель лесного и водного фондов
5. Основные факторы, влияющие на стоимость земельных участков
6. Экономические и социальные факторы, влияющие на стоимость земель
7. Юридические, административные, политические и физические факторы, влияющие на стоимость земель
8. Учет экологических факторов при оценке стоимости земель
9. Характеристики сделок с земельными участками, влияющие на их стоимость
10. Оценочные принципы, связанные с пользователем
11. Принципы оценки, связанные с требованиями к земельному участку
12. Принципы оценки, связанные с рыночной средой
13. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков
14. Основные этапы оценки земель
15. Особенности проведения массовой и индивидуальной оценки стоимости земель
16. Формы и структура отчета об оценке стоимости земель
17. Подходы к оценке земель
18. Методы оценки, основанные на сравнительном подходе к оценке земель
19. Методы оценки, основанные на доходном подходе к оценке земель
20. Методы оценки, применяемые в рамках затратного подхода к оценке земель

#### **Материалы и документы оценки земель; кадастровая оценка земель.**

1. Что такое государственный земельный кадастр? Чем он отличается от других тематических кадастров?
2. История земельного кадастра. История государственного земельного кадастра в России.
3. Перечислите и опишите основные принципы ведения государственного земельного кадастра.
4. Территориальные уровни государственного земельного кадастра.
5. Технология ведения государственного земельного кадастра.
6. "Межевое дело". Документы и порядок формирования.

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



7. Порядок присвоения кадастрового номера земельному участку.
8. Кадастровый план земельного участка.
9. Основные формы земельно-кадастровой документации.
10. Планово-картографическая документация, используемая при учете земель.
11. Основные источники текстовой земельно-учетной информации.
12. Какие дополнительные источники информации используются для формирования земельно-учетной документации?
13. Основные и вспомогательные земельно-учетные документы.
14. Первичные земельно-учетные документы.
15. Кадастровое деление территории. Задачи кадастрового зонирования. Основные принципы деления территории.
16. Структура кадастрового номера земельного участка.
17. Ведение дежурной кадастровой карты.
18. Основные положения кадастровой оценки земли.
19. Способы получения земельно-кадастровой информации.
20. Мониторинг земель. Основные задачи мониторинга. Принципы ведения мониторинга земель.

## **5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ**

В преподавании дисциплины «*Экономическая оценка земель*» 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. 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. Объект недвижимости: сущность и основные признаки
2. Оценка инвестиционной стоимости объектов недвижимости
3. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом
4. Оценка объектов недвижимости при ипотечном кредитовании
5. Теоретические основы применения сравнительного подхода для оценки объектов офисной недвижимости
6. Экологическая составляющая экономической оценки недвижимости
7. Информационные технологии в системе оценки недвижимости
8. Оценочные мультипликаторы как инструмент оценки стоимости объектов недвижимости
9. Методы определения затрат на воспроизводство и замещение при оценке стоимости недвижимости
10. Методы обоснования ставки дохода в оценке объектов офисной недвижимости
11. Анализ и прогнозирование денежных потоков в оценке коммерческой недвижимости
12. Использование ипотечно-инвестиционного анализа в оценке объектов недвижимости
13. Рыночная стоимость как база оценки объектов недвижимости
14. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, незавершенных строительством
15. Инвестиции в недвижимость
16. Залог недвижимого имущества (ипотека)
17. Доверительное управление недвижимым имуществом. Договор доверительного управления, содержание договора и его характеристика
18. Анализ рынка жилой недвижимости
19. Исторический опыт оценки земли в России

20. Исторический опыт кадастровой оценочной деятельности в России
21. Бонитировка почв и экономическая оценка земель
22. Методика экономической оценки земель сельскохозяйственных угодий
23. Внутрихозяйственная оценка земель
24. Разработка шкал экономической оценки земель по урожайности
25. Определение базисных затрат при внутрихозяйственной оценке земель
26. Государственная кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий
27. Государственная кадастровая стоимостная оценка земель поселений Российской Федерации и Краснодарского края
28. Методика оценки кадастровой стоимости земельных участков поселений и лесного фонда
29. Оценка земель лесного фонда, выполняющих лесохозяйственную функцию
30. Оценка земли лесного фонда, с учетом их природоохранной, оздоровительной и рекреационной ценности
31. Земельное налогообложение в Российской Федерации и Краснодарском крае
32. Порядок определения земельного налога, арендной платы за землю, нормативной цены земли
33. Принципы, процесс и методы оценки рыночной стоимости земли и земельных участков в населенных пунктах
34. Особенности оценки земельных участков с учетом экологических факторов
35. Оценка земли по условиям строительства
36. Оценка земель и иной недвижимости в системе кадастра недвижимости

### **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 экономической 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 000дол.,

срок эксплуатации – 50 лет,

ставка дохода – 12%,

коэффициент капитализации для земли – 0,102,

чистый операционный доход в год – 70 000дол.

Вариант Б:

стоимость строительства офисного здания – 460 000дол.,

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.

## 7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### 7.1. Книгообеспеченность

Наименование литературы: автор, название, вид издания, издательство	Год издания	КНИГООБЕСПЕЧЕННОСТЬ	
		Количество экземпляров изданий в библиотеке ВлГУ в соответствии с ФГОС ВО	Наличие в электронной библиотеке ВлГУ
1	2	3	4
Основная литература*			
1. Экономика недвижимости: учебное пособие Виноградов Д. В., Дерябин С. Ю. Владим. гос. ун-т им. А. Г. и Н. Г. Столетовых. – Владимир : Изд-во ВлГУ, 2011. – 84 с.	2011	71	<a href="http://e.lib.vlsu.ru:80/handle/123456789/2127">http://e.lib.vlsu.ru:80/handle/123456789/2127</a>



2. Экономика недвижимости: учебное пособие Виноградов Д. В. Владим. гос. ун-т им. А. Г. и Н. Г. Столетовых. – Владимир : Изд-во ВлГУ, 2011. – 197 с.	2011	16	<a href="http://e.lib.vlsu.ru:80/handle/123456789/2127">http://e.lib.vlsu.ru:80/handle/123456789/2127</a>
3 Оценка стоимости земельных участков Петров Владимир Владимирович. - М.: Кнорус, 2011. - 221с.	2011	4	<a href="https://avidreaders.ru/book/ocenka-stoimosti-zemelnyh-uchastkov.html">https://avidreaders.ru/book/ocenka-stoimosti-zemelnyh-uchastkov.html</a>

Дополнительная литература			
1. Методические указания к практическим занятиям по дисциплине «Экономика недвижимости» Гойхер О. Л. Закирова М. И.- Владимир : Владимирский государственный университет имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых (ВлГУ), 2011 .- 32 с.	2011	61	<a href="http://e.lib.vlsu.ru:80/handle/123456789/3093">http://e.lib.vlsu.ru:80/handle/123456789/3093</a>

### 7.2. Периодические издания

1. журнал Почвоведение (<http://sciencejournals.ru/journal/pochved/>)
2. журнал Агрохимия (<http://sciencejournals.ru/journal/agro/>)
3. журнал Земледелие (<http://jurzemledelie.ru/>)

### 7.3. Интернет-ресурсы

- Электронная библиотека факультета Почвоведения МГУ им. М.В. Ломоносова <http://www.pochva.com/>
- Единый государственный реестр почвенных ресурсов России <http://egrpr.esoil.ru/>
- <http://egrpr.soil.msu.ru/>
- <http://Почвовед.рф>
- <http://www.consultant.ru/> Правовая система Консультант плюс

## 8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Для реализации данной дисциплины имеются специальные помещения для проведения занятий лекционного типа, занятий практического типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Практические и лекционные занятия проводятся в ауд. 413 -1. Перечень используемого лицензионного программного обеспечения Windows 7, Microsoft Office 2010.

Рабочую программу составил ст.преподаватель кафедры ПАЛД Рожкова А.Н.  
(ФИО, подпись)

*А.Н. Рожкова*

Рецензент

(представитель

работодателя)

Зам. директора по научной работе ФБНУ Вектив. РАН  
(место работы, должность, ФИО, подпись)

Программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры \_\_\_\_\_

Протокол № 1 от 09.09.19 года

Заведующий кафедрой Магуров М.А.  
(ФИО, подпись)

*Магуров*

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании учебно-методической комиссии  
направления

35.03.03 Информатика и информационные системы

Протокол № 1 от 09.09.19 года

Председатель комиссии Магуров М.А.  
(ФИО, подпись)

*Магуров*



**ЛИСТ ПЕРЕУТВЕРЖДЕНИЯ  
РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ**

Рабочая программа одобрена на 2020/2021 учебный год

Протокол заседания кафедры № 22 от 02.09.2020 года

Заведующий кафедрой Морфев

---

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 \_\_\_\_\_

---

## ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ

в рабочую программу дисциплины

*Экономическая оценка земель*

образовательной программы направления подготовки *35.03.03 Агрохимия и агропочвоведение*,

направленность: *Агрохимия и агропочвоведение (бакалавр)*

Номер изменения	Внесены изменения в части/разделы рабочей программы	Исполнитель ФИО	Основание (номер и дата протокола заседания кафедры)
1			
2			

Зав. кафедрой \_\_\_\_\_ / Мазиров М.А.

*Подпись*

*ФИО*