

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



УТВЕРЖДАЮ  
Проректор по УМР

А.А.Панфилов

« 16 » 20 15 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**  
**Сельскохозяйственный менеджмент**

Направление подготовки **35.03.03. «Агрохимия и агропочвоведение»**

Профиль подготовки

Уровень высшего образования **прикладной бакалавриат**

Форма обучения **очная**

Семестр	Трудоемкость зач. ед./ час.	Лекции, час.	Практич. занятия, час.	Лаборат. работы, час.	СРС, час.	Форма промежуточного контроля (экз./зачет)
7	5/180ч	36	18		90	Экзамен (36 ч.)
Итого	5/180ч	36	18		90	Экзамен (36 ч.)

11.2

## 1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

### Цели курса:

- ✓ 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;

### Задачи курса:

- ✓ 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 «Сельскохозяйственный менеджмент» является одной из дисциплин по выбору, при изучении которой, используются знания и навыки, полученные обучаемыми в результате освоения таких дисциплин, как биология, органическая химия, а также получаемые студентами знания при параллельном изучении таких дисциплин, как физико-химические методы анализа, экология, земледелие. Знания, полученные студентами при освоении дисциплины используются при изучении дисциплин агропочвоведение, методы почвенных исследований, агрохимия, сельскохозяйственная экология, а также в дальнейшей профессиональной деятельности. Изучается в базовой части профессионального цикла. Спецкурс соприкасается с общим курсом по земельному кадастру, экономике и земельному праву.

## 3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

### *ОК-3 способность к ландшафтному анализу территорий*

**знать:** производственно-генетическую классификацию почв; классификацию микро- и мезоструктур почвенного покрова; особенности изменения почвенного покрова и почв в результате сельскохозяйственного использования; роль микроорганизмов в превращениях различных соединений и химических элементов в почве, генетику и эволюцию вирусов, бактерий и микроскопических грибов, роль микроорганизмов в превращении различных соединений и химических элементов в почве.

• **уметь:** выполнять почвенные и почвенно-мелиоративные изыскания почв; составлять почвенные карты и картограммы, разрабатывать мероприятия по мелиорации и использованию почв и мелиоративные прогнозы; выполнять землеоценочные работы для кадастровых целей и ведения агроэкологического мониторинга земель; разрабатывать агроэкологические карты размещения сельскохозяйственных культур; осуществлять регулирование почвенных условий в агротехнологиях; разрабатывать мероприятия по защите почв от эрозии, дефляции и других видов деградации; пользоваться классификациями почв и структур почвенного покрова, классификациями земель, экологическими нормативами; оценивать пригодность почв для возделывания различных сельскохозяйственных культур; оценивать подверженность почв эрозии, подкислению, заболачиванию и другим процессам деградации;



• **владеть:** методами оценки агрономических свойств и режимов почв с целью их регулирования; методами агроэкологической оценки структур почвенного покрова и почв различных зон; владеть методами режимных наблюдений за динамикой почвенных процессов (водного, пищевого, солевого и других режимов); методами оценки ландшафтно-экологических условий и диагностики мелиоративного состояния почв;

**ПК-4 способность проводить оценку и группировку земель по их пригодности для сельскохозяйственных культур**

**знать:** основные принципы, методы и инструментальные средства оценки земель различных категорий земельного фонда;

**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:** навыками работы с фондовыми материалами земельных комитетов, Гипроземов, хозяйств;

**ПК - 5 способность обосновать рациональное применение, технологических приемов воспроизводства плодородия почв**

**знать:** технику закладки и проведения опытов с различными удобрениями и мелиорантами при возделывании сельскохозяйственных культур, методику и технику проведения агрохимического обследования почв

**уметь:** сформировать системное представление об особой сфере профессиональной деятельности на рынке недвижимого имущества- оценки земли- как неотъемлемой части практически любых операций с недвижимостью;

**владеть:** методами количественного определения веществ;

**ПК-14 готовность изучать современную информацию, отечественный и зарубежный опыт по тематике исследований**

**знать:** готовностью к саморазвитию, самореализации, использованию творческого потенциала

**уметь:** свободно ориентироваться в терминологии и методиках оценки недвижимости

**владеть:** способностью самостоятельно вести научный поиск в агропочвоведении, агрохимии и агроэкологии и применять научные достижения в аграрном производстве;

**ПК-15 способностью к проведению почвенных, агрохимических и агроэкологических исследований**

**знать:** 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

**уметь:** пользоваться нормативными документами, определяющим стоимость проведения полевых, лабораторных, вычислительных и интерпретационных работ в области почвоведения, мелиорации, физики, химии, географии, биологии, экологии, эрозии почв, агрохимии и агрофизики, почвенно-ландшафтного проектирования, радиология почв, охраны и рационального использования почв

**владеть:** знаниями 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

**ПК-16 способностью к обобщению и статистической обработке результатов опытов, формулированию выводов**

**знать:** 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;

**уметь:** применять на практике знание теоретических основ управления в сфере использования и охраны почвенного покрова

**владеть:** навыками проведения операций с недвижимостью; правильного толкования, умелого применения и использования земельно-оценочных данных при решении конкретных ситуаций.

#### 4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Общая трудоемкость дисциплины составляет 5 зачетных единиц, 180 часов.

№ п/п	Раздел (тема) 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 (по неделям семестра), форма промежуточной аттестации (по семестрам)
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	Контрольные работы	СРС	КП / КР		
1	Оценка земель: понятие и содержание оценки земель. Экономическая оценка недвижимости и система платежей за землю.	7	1	6	3			15		4,5/50%	
2	Показатели экономической оценки земель. Методика оценки земель различных категорий земельного фонда.	7	2-3	6	3			15		4,5/50%	Рейтинг-контроль №1
3	Материалы и документы оценки земель: кадастровая оценка земель.	7	4	6	3			15		4,5/50%	
4	Доходный подход к оценке земельного участка.	7	5	6	3			15		4,5/50%	Рейтинг-контроль №2
5	Сравнительный подход к оценке земельного участка	7	6	6	3			15		4,5/50%	
6	Затратный подход к оценке земельного участка	7	7-8	6	3			15		4,5/50%	Рейтинг-контроль №3
<b>Всего</b>		<b>7</b>	<b>8</b>	<b>36</b>	<b>18</b>			<b>90</b>		<b>27/50%</b>	<b>Экзамен (36 ч.)</b>



## **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.

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 особенных 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.

## **2. 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.

### **3. 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.

### **4. 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 земледельческого 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.

### **5. 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.

### **6. 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 теряемого 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.

## **5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ**

Содержание дисциплины включает практические занятия и самостоятельную (индивидуальную) работу, которые проводятся в аудиториях, оборудованных современными средствами презентаций, где излагается основное содержание основных программ дисциплины, раскрываются важнейшие теоретические и методические проблемы дисциплины, определяются направления самостоятельной работы. Изложение материала предлагается вести в активной, проблемной постановке, проводить дискуссии по результатам научных исследований. Практические занятия направлены на выработку умений вести научные исследования по соответствующему направлению. Самостоятельная работа нацелена на развитие самостоятельных научно-исследовательских навыков. Она предусматривает расширенное изучение тем дисциплины, работу с научной литературой, подготовку докладов, рефератов, выступлений на научных конференциях, научных статей по результатам исследований.

При изучении теоретического курса используются методы ИТ - применение компьютеров для доступа к интернет-ресурсам, использование обучающих программ для расширения информационного поля, обеспечения удобства преобразования и структурирования информации для трансформации её в знание.

Преподнесение теоретического материала осуществляется с помощью электронных средств обучения при непосредственном прочтении данного материала лектором.

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

Текущий контроль успеваемости и качества подготовки студентов в форме ответов на вопросы, обсуждения подготовленных докладов (рефератов) и решения типовых задач в малых группах проводится на семинарских и практических занятиях для получения необходимой информации о выполнении ими графика учебного процесса, оценки качества учебного материала, степени достижения поставленной цели обучения и формирования заданных компетенций и стимулирования самостоятельной работы студентов.

Промежуточная аттестация студентов проводится в виде экзамена

### **Вопросы к рейтинг - контролю знаний студентов.**

#### **Рейтинг контроль № 1**

**1. Какой метод лежит в основе оценки сельскохозяйственных угодий и земель лесного фонда:**

- а) капитализации расчетного рентного дохода;
- б) статистического анализа рыночных цен;
- в) затратный метод.

**2. В какой последовательности выполняются отдельные операции расчета кадастровой стоимости земель поселений:**

а) расчет удельных показателей кадастровой стоимости земель по тестовым объектам – выделение типичных тестовых объектов – проведение факторного анализа;

б) выделение типичных тестовых объектов – проведение факторного анализа – расчет удельных показателей кадастровой стоимости земель по тестовым объектам;

в) проведение факторного анализа – выделение типичных тестовых объектов – расчет удельных показателей кадастровой стоимости земель по тестовым объектам.

**3. Какими органами власти принимается решение о переводе земель, находящихся в частной собственности, в другую категорию:**

а) органами исполнительной власти субъектов РФ во всех случаях;

б) органами местного самоуправления, за исключением земель сельскохозяйственного назначения;

в) органами местного самоуправления во всех случаях.

**4. Землями поселений являются земли:**

а) в пределах черты населенного пункта;

б) в пределах черты населенного пункта с пригородными зонами;

в) находящиеся в муниципальной собственности.

**5. В каком случае нецелесообразно применять затратный подход к оценке объектов недвижимости:**

а) для оценки объектов нового строительства;

б) для оценки наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков;

в) для оценки объектов с большим физическим износом.

**6. К какой из групп оценочных принципов относится принцип вклада:**

а) принципы, связанные с рыночной средой;

б) принципы пользователя;

в) принципы, связанные с требованиями к земельному участку.

## **Рейтинг контроль № 2**

**1. Какой из перечисленных оценочных принципов основан на экономической теории четырех составляющих производства (капитал, труд, управление, земля):**

а) принцип вклада;

б) принцип остаточной продуктивности;

в) принцип оптимального разделения имущественных прав.

**2. Дифференциальный рентный доход это:**

а) капитализированный расчетный рентный доход;

б) показатель оценки естественного плодородия почв;

в) дополнительный доход, образующийся на землях относительно лучшего качества и местоположения.

**3. Какой из следующих факторов, влияющих на стоимость земель, не относится к экономическим факторам:**

а) возрастная структура населения;

б) платежеспособность населения;

в) наличие источников финансирования сделок.

**4. Стратификация земель это:**

а) классификация данных по сделкам купли продажи и другой рыночной информации на некоторые однородные группы;

б) использование кластерного анализа для оценки земель;

в) ценовое зонирование исследуемой территории.



**5. В рамках какого подхода используется метод капитализации земельной ренты**

- а) затратного;
- б) доходного;
- в) рыночного (сравнения продаж).

**6. Для использования какого метода оценки не обязательно наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, аналогичных оцениваемому:**

- а) метод распределения;
- б) метод остатка;
- в) метод выделения.

### **Рейтинг-контроль № 3**

1. Какой из нижеперечисленных терминов наиболее полно отражает современное понятие "государственного земельного кадастра"

- а) реестр;
- б) регистр;
- в) свод сведений.

2. Основной целью земельного кадастра в дореволюционной России было:

- а) налогообложение и оценка земель;
- б) картографирование земель;

в) закрепление земель за собственниками (пользователями) и определение правовых характеристик

3. Что характеризует землю как объект рыночных отношений:

а) почвенные свойства, определяющие технологию ведения сельскохозяйственного производства;

- б) пространственные характеристика земель как базиса для размещения объектов;
- в) стоимостные характеристики.

4. Что является первичной учетной единицей земельного кадастра:

- а) почвенный слой;
- б) земельный участок;
- в) здания, строения, сооружения.

5. Землеустроительные действия по формированию объекта кадастрового учета могут выполняться:

- а) только государственными организациями;
- б) частными организациями, имеющими соответствующую лицензию;
- в) государственными организациями или лицами, имеющими лицензию.

6. Уникальность кадастрового номера во времени означает, что:

а) один и тот же кадастровый номер может использоваться только после прекращения существования объекта с данным номером;

б) кадастровый номер после прекращения существования земельного участка как физического объекта (в результате объединения или разделения) ликвидируется и не может быть присвоен никакому другому участку.

7. Основной формой предоставления сведений государственного земельного кадастра является:

- а) кадастровый план земельного участка;
- б) описание характеристик земельного участка в произвольной форме;

в) описание характеристик земельного участка в форме, установленной запросом заинтересованного в получении необходимых сведений лица.

## Задачи выносимые на экзамен

### I. 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., неустраняемый 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.



## Вопросы к самостоятельной работе студента

### Глава I. 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?

### Глава 2. 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

## 7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

### а) основная литература

1. Антонов В.П. Оценка земли. - Владимир: изд-во «Посад»,2013.
2. Эккерт Д. Оценка земельных участков: Учеб. пособие. -М.: РОО,2012
3. Чешев А.С., Фесенко И.П. Земельный кадастр. Учебник для вузов.- М.:Изд-во ПРИОР.2012.- 368с.
4. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: Учебн. пособие. -М.:Финансы и статистика, 2013
5. Земельный кадастр: Теория, методика, практика. Учебное пособие/под ред.А.А.Варламова.-М.:ГУЗ,2013.-532с

### б) дополнительная литература:

1. Крассов, Олег Игоревич. Земельное право : учебник для вузов / О. И. Крассов .— 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Юристь, 2010 .— 671 с.
2. Ерофеев, Борис Владимирович. Земельное право России : учебник / Б. В. Ерофеев .— 9-е изд., перераб. — Москва : Юрайт, 2009 .— 655 с.
3. Анисимов, Алексей Павлович. Земельное право России : учебник / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, А. Е. Черноморец ; Волгоградская академия государственной службы .— Элиста : Джангар, 2009 .— 446 с
4. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации : последняя редакция : [официальный текст] : [с изменениями и дополнениями] .— Москва : Юрайт, 2010 .— 91 с.
5. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации : по состоянию на 10 сентября 2010 г. — Москва : Проспект, 2010 .— 88 с.

### в) периодические издания:

журнал Почвоведение  
журнал Агрохимия  
журнал Земледелие

### г) интернет-ресурсы:

[http: yandex.ru](http://yandex.ru)  
[http: mail.ru](http://mail.ru)  
[http: google.ru](http://google.ru)

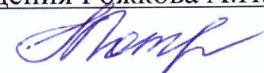


## 8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Чтение лекций и проведение практических занятий по дисциплине «Экономическая оценка земель» осуществляется в аудиториях кафедры почвоведения. Аудитории оснащены доской, проекционным оборудованием, стендами, почвенными монолитами и коллекциями минералов, горных пород и морфологических признаков почв. Для проведения практических занятий используются базы данных свойств почв Владимирской области, имеющиеся на кафедре.

Рабочая программа дисциплины составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению 35.03.03 «Агрохимия и агропочвоведение»

Рабочую программу составил старший преподаватель каф. Почвоведения Рожкова А.Н.



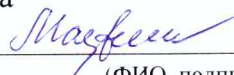
Рецензент (представитель работодателя): директор Федерального государственного учреждения – центр агрохимической службы «Владимирский», д.б.н. Комаров В.С. Комаров В.С.

(место работы, должность, ФИО, подпись)

Программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры Почвоведения

Протокол № 23 от 16.11.2015 года

Заведующий кафедрой: Мазиров М.А.



(ФИО, подпись)

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании учебно-методической комиссии направления 35.03.03 «Агрохимия и агропочвоведение»

Протокол № 23 от 16.11.2015 года

Председатель комиссии: Мазиров М.А.



(ФИО, подпись)

**ЛИСТ ПЕРЕУТВЕРЖДЕНИЯ  
РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

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 \_\_\_\_\_


Рабочая программа одобрена на \_\_\_\_\_ учебный год  
Протокол заседания кафедры № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года  
Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_



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

Институт БИОЛОГИИ И ЭКОЛОГИИ

Кафедра ПОЧВОВЕДЕНИЕ

Актуализированная  
рабочая программа  
рассмотрена и одобрена  
на заседании кафедры  
протокол № 23 от 16.11.2015 г  
Заведующий кафедрой  
Мазиров М.А.   
(подпись, ФИО)

**Актуализация рабочей программы дисциплины  
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ МЕНЕДЖМЕНТ**

---

Направление подготовки **35.03.03. «Агрохимия и агропочвоведение»**

Профиль подготовки

Уровень высшего образования **прикладной бакалавриат**

Форма обучения **очная**

Рабочая программа учебной дисциплины актуализирована в части рекомендуемой литературы.

Актуализация выполнена: \_\_\_\_\_

(подпись, должность, ФИО)

**а) основная литература**

1. Антонов В.П. Оценка земли. - Владимир: изд-во «Посад»,2013.
2. Эккерт Д. Оценка земельных участков: Учеб. пособие. -М.: РОО,2012
3. Чешев А.С., Фесенко И.П. Земельный кадастр. Учебник для вузов.- М.:Изд-во ПРИОР.2012.- 368с.
4. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: Учебн. пособие. -М.:Финансы и статистика, 2013
5. Земельный кадастр: Теория, методика, практика. Учебное пособие/под ред.А.А.Варламова.- М.:ГУЗ.2013.-532с

**б) дополнительная литература:**

1. Крассов, Олег Игоревич. Земельное право : учебник для вузов / О. И. Крассов .— 2-е изд., перераб. и доп .— Москва : Юристъ, 2010 .— 671 с.
2. Ерофеев, Борис Владимирович. Земельное право России : учебник / Б. В. Ерофеев .— 9-е изд., перераб. — Москва : Юрайт, 2009 .— 655 с.
3. Анисимов, Алексей Павлович. Земельное право России : учебник / А. П. Анисимов, А. Я. Рыженков, А. Е. Черноморец ; Волгоградская академия государственной службы .— Элиста : Джангар, 2009 .— 446 с
4. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации : последняя редакция : [официальный текст] : [с изменениями и дополнениями] .— Москва : Юрайт, 2010 .— 91 с.
5. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации : по состоянию на 10 сентября 2010 г. — Москва : Проспект, 2010 .— 88 с.

**в) периодические издания:**

журнал Почвоведение  
журнал Агрохимия  
журнал Земледелие

**г) интернет-ресурсы:**

[http: yandex.ru](http://yandex.ru)  
[http: mail.ru](http://mail.ru)  
[http: google.ru](http://google.ru)