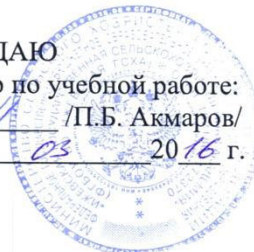


МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ИЖЕВСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»

УТВЕРЖДАЮ  
Проректор по учебной работе:  
/П.Б. Акмаров/  
" 22 " 03 2016 г.



## РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

по дисциплине «Оценка земельных ресурсов и объектов  
природопользования»

Направление подготовки: «Менеджмент»

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения - очная, заочная

Ижевск 2016

### Содержание

#### 1. Наименование дисциплины

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю) соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы
  - 2.1 Перечень компетенций по дисциплине
  3. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы
  4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах с указанием количества академических или астрономических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся
    - 4.1 Структура и содержание дисциплины (модуля)
    - 4.2 Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических или астрономических часов и видов учебных занятий
      - 4.2.1 Структура дисциплины (очная форма)
      - 4.2.2 Структура дисциплины (очно-заочная форма)
      - 4.2.3 Структура дисциплины (заочная форма)
      - 4.2.3 Матрица формируемых дисциплиной компетенций
    - 4.3 Содержание разделов дисциплины (модуля)
      - 4.3.1 Практические занятия(семинары) очная форма обучения
      - 4.3.2 Практические занятия(семинары) очно-заочная форма обучения
      - 4.3.3 Практические занятия (семинары) заочная форма обучения
  - 5 Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)
    - 5.1 Содержание самостоятельной работы и формы ее контроля
      - 5.1.1 Содержание самостоятельной работы и формы ее контроля (очная форма обучения)
      - 5.1.2 Содержание самостоятельной работы и формы ее контроля (очно-заочная форма обучения)
      - 5.1.3 Содержание самостоятельной работы и формы ее контроля (заочная форма обучения)
    - 5.2 Перечень заданий для входящего контроля
    - 5.3 Перечень вопросов для компьютерного тестирования
    - 5.4 Примеры контрольных работ (для заочной формы обучения)
    - 5.5 Перечень заданий к выполнению расчетно-аналитической работы
    - 5.6 Перечень вопросов для самоконтроля
    - 5.7 Темы для рефератов, докладов, статей и других видов самостоятельной творческой активности студентов (научно – исследовательская работа (НИРС))
    - 5.8 Экзаменационные вопросы
    - 5.9 Рекомендуемый перечень вопросов для вынесения на государственный экзамен
  6. Образовательные технологии
  7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю) (представлен в приложении 1)
  8. Перечень основной и дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины(модуля)
    - 8.1 Основная литература
    - 8.2 Дополнительная литература
  9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля)
  10. Методические указания по освоению дисциплины
  11. Перечень информационных технологий, включая перечень информационно – справочных систем (при необходимости)
  12. Описание материально – технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине(модулю)
- Приложение 1  
Лист регистрации изменений

### 1 Наименование дисциплины

**«Оценка земельных ресурсов и объектов природопользования»**

## 1.1 Цели и задачи дисциплины

Программой дисциплины «Оценка земельных ресурсов и объектов природопользования» предусматривается получение теоретических знаний, включающих содержание экономических аспектов и порядок обоснования схем, проектов государственного управления земельными ресурсами на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, анализ и порядок межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства, а также рабочих проектов по использованию и охране земель и методически обоснованное понимание возможности и роли курса при решении задач, связанных с выполнением анализа эффективности использования земельных ресурсов. Главная цель – дать студентам для работы в области управления методические механизмы разработки и реализации схем и проектов межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства, выполнения земельно-кадастровых работ основы современных знаний по экономике землеустройства с учетом научно-технических достижений и информационных технологий как основы эффективного управления. Необходимо содействовать получению прикладных специальных знаний, способствующих дальнейшему всестороннему развитию личности, а также дать обзор наиболее универсальных методов экономического обоснования и оценки эффективности управленческих решений в области оборота земель и землепользования, продемонстрировать преимущества современных информационных технологий при анализе и выборе вариантов, сосредоточить усилия на формировании у студентов экономического мышления.

### Задачи дисциплины:

- формирование представления об экономической сущности управления земельными ресурсами и землеустройства и его социально-экономическом содержании как составной части хозяйственного механизма страны;
- ознакомление с объективными экономическими законами, формами и закономерностями их проявления при организации территории, оценкой их влияния на механизм управления;
- изучение экономического механизма регулирования земельных отношений;
- изучение наиболее экономичных путей улучшения использования земли и повышения эффективности территориального (межхозяйственного) и внутрихозяйственного) землеустройства;
- овладение приемами и методами экономического обоснования и оценки эффективности землеустроительных решений;
- изучение наиболее экономичных путей и улучшения использования земли и повышения эффективности внутрихозяйственного землеустройства;
- овладение приемами и методами экономического обоснования и оценки эффективности землеустроительных решений;
- привитие способностей и навыков выполнения экономических расчетов выбора лучшего варианта на основе применения автоматизированных технологий.
- изучение и понятие сущности и основ дисциплины.

При разработке и реализации программы бакалавриата организация ориентируется на конкретный вид (виды) профессиональной деятельности, к которому (которым) готовится бакалавр, исходя из потребностей рынка труда, научно-исследовательских и материально-технических ресурсов организации.

В соответствии с видами профессиональной деятельности, установленными настоящим пунктом, организация формирует программу бакалавриата, ориентированную на практико-ориентированный, прикладной вид (виды) профессиональной деятельности как основной (основные) (далее - программа прикладного бакалавриата).

Выпускник, освоивший программу бакалавриата, в соответствии с видом (видами) профессиональной деятельности, на который (которые) ориентирована программа бакалавриата, должен быть готов решать следующие профессиональные задачи:

организационно-управленческая деятельность:

участие в разработке и реализации корпоративной и конкурентной стратегии организации, а также функциональных стратегий (маркетинговой, финансовой, кадровой);

участие в разработке и реализации комплекса мероприятий операционного характера в соответствии со стратегией организации;

планирование деятельности организации и подразделений;

формирование организационной и управленческой структуры организаций;

организация работы исполнителей (команды исполнителей) для осуществления конкретных проектов, видов деятельности, работ;

разработка и реализация проектов, направленных на развитие организации (предприятия, органа государственного или муниципального управления);

контроль деятельности подразделений, команд (групп) работников;

мотивирование и стимулирование персонала организации, направленное на достижение стратегических и оперативных целей;

участие в урегулировании организационных конфликтов на уровне подразделения и рабочей команды (группы);

информационно-аналитическая деятельность:

сбор, обработка и анализ информации о факторах внешней и внутренней среды организации для принятия управленческих решений;

построение и поддержка функционирования внутренней информационной системы организации для сбора информации с целью принятия решений, планирования деятельности и контроля;

создание и ведение баз данных по различным показателям функционирования организаций;

разработка и поддержка функционирования системы внутреннего документооборота организации, ведение баз данных по различным показателям функционирования организаций;

разработка системы внутреннего документооборота организации;

оценка эффективности проектов;

подготовка отчетов по результатам информационно-аналитической деятельности;

оценка эффективности управленческих решений;

предпринимательская деятельность:

разработка и реализация бизнес-планов создания нового бизнеса;

организация и ведение предпринимательской деятельности.

## **2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы**

Для успешного освоения дисциплины студент должен осваивать и развивать следующие профессиональные компетенции (ПК):

- способностью оценивать воздействие макроэкономической среды на функционирование организаций и органов государственного и муниципального

управления, выявлять и анализировать рыночные и специфические риски, а также анализировать поведение потребителей экономических благ и формирование спроса на основе знания экономических основ поведения организаций, структур рынков и конкурентной среды отрасли (ПК-9);

- способностью оценивать экономические и социальные условия осуществления предпринимательской деятельности, выявлять новые рыночные возможности и формировать новые бизнес-модели (ПК-17);

### **В ходе изучения дисциплины студент должен:**

Большое внимание уделять аспектам, связанным с методологическими особенностями дисциплины, которые носят собирательный, междисциплинарный и прикладной характер.

Эти особенности заключаются в следующем:

во-первых, основой дисциплины является современная теория и практика экономики (понятийный аппарат, методология);

во-вторых, дисциплина использует категории, понятия и методы других отраслей знаний и учебных дисциплин (информационные технологии, экономическая теория, история экономических учений);

в-третьих, изложение дисциплины базируется на нормативных документах и обширной информационной базе.

Организация изучения дисциплины предусматривает чтение лекций, проведение практических занятий, самостоятельную работу студентов по темам дисциплины.

## 2.1 Перечень компетенций

Номер/индекс компетенции	содержание компетенции (или ее части)	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны:		
		Знать	Уметь	Владеть
ПК- 9	способностью оценивать воздействие макроэкономической среды на функционирование организаций и органов государственного и муниципального управления, выявлять и анализировать рыночные и специфические риски, а также анализировать поведение потребителей экономических благ и формирование спроса на основе знания	классификацию показателей экономического и социально-экономического развития хозяйствующих субъектов-объектов оценки	проводить расчеты экономических и социально-экономических и оценочных показателей на основе типовых методик с учетом действующей нормативно-правовой базы	методологическими основами анализа состояния земельного рынка, выбора методов оценки конкретного объекта согласно специфике и целевому использованию; Информацией о правовых аспектах совершаемых сделок с земельными

	экономических основ поведения организаций, структур рынков и конкурентной среды отрасли			участками – объектами оценки
ПК- 17	способностью оценивать экономические и социальные условия осуществления предпринимательской деятельности, выявлять новые рыночные возможности и формировать новые бизнес-модели	нормативно-законодательную базу, формирующую основы оценочной деятельности, теоретические аспекты оценочной деятельности согласно российским и международным стандартам	выполнять расчеты стоимости объекта оценки с использованием оценочных подходов и методов с согласованием результатов и оформлением отчета об оценке	основными типовыми методиками анализа социально-экономических показателей и методиками оценки земельных ресурсов

### 3 Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Дисциплина «Оценка земельных ресурсов и объектов природопользования» включена в вариативную часть, дисциплины по выбору.

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций: ПК-9, ПК-17.

Дисциплина "Маркетинг услуг и интеллектуальных продуктов" базируется на современных экономических и социальных теориях функционирования производства в условиях рынка, а также на всём комплексе полученных студентами базовых знаний по экономике и учитывает существующую правовую, законодательную и нормативно-техническую систему России, регулирующую отношения в сфере управления производством и сбытом продукции и услуг. В соединении с экономикой на макро- и микро уровнях, финансами, финансовым менеджментом, маркетингом и другими учебными дисциплинами данный курс формирует не только обобщённые взгляды на управление продуктами и организацию продаж, как в России, так и в экономически развитых странах мира, но и ряд специфических профессиональных компетенций и навыков.

В ходе изучения дисциплины большое внимание уделяется аспектам, связанным с методологическими особенностями дисциплины, которые носят собирательный, междисциплинарный и прикладной характер.

Эти особенности заключаются в следующем:

во-первых, основой дисциплины является современная теория и практика маркетинга (понятийный аппарат, методология);

во-вторых, дисциплина использует категории, понятия и методы других отраслей знаний и учебных дисциплин (философии, экономической теории, информатики и математики и др.);

в-третьих, изложение дисциплины базируется на нормативных документах и обширной информационной базе.

Организация изучения дисциплины предусматривает чтение лекций, проведение практических занятий, самостоятельную работу студентов по темам дисциплины.

«Управление продуктами и организация продаж» как учебная дисциплина в системе подготовки бакалавров связана с дисциплинами учебного плана:

в теоретико-методологическом направлении – «Экономической теорией», «Методами принятия управленческих решений».

в направлении, обеспечивающим изучение количественных форм экономических явлений и процессов – с «Анализом и диагностикой финансово-хозяйственной деятельности», «Теорией вероятностей и математической статистикой»;

в направлении, обеспечивающим связь и взаимосвязь экономических процессов внутри предприятия – с «Менеджментом», «Маркетингом», «Экономикой производства в отраслях АПК», «Организацией предпринимательской деятельности».

Умения и навыки приобретаются студентами в процессе занятий и в процессе самоподготовки.

## 2.2 Содержательно-логические связи дисциплины (модуля)

### Оценка земельных ресурсов и объектов природопользования

дисциплины (модуля)	Содержательно-логические связи	
	коды и название учебных дисциплин (модулей), практик	
	на которые опирается содержание данной учебной дисциплины (модуля)	для которых содержание данной учебной дисциплины (модуля) выступает опорой
	Экономика организаций и предприятий Ценообразование Экономическая теория	Маркетинг Организация предпринимательской деятельности Организация внутрихозяйственных производственно-экономических отношений

### 4 Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах с указанием количества академических или астрономических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся

Общая трудоемкость дисциплины составляет: очное отделение - 72 час, 2 зачетные единицы, из них 16 час. – лекции, 16 час. практические занятия; 40 час. - самостоятельная (внеаудиторная) работа; заочное отделение – 4 час – лекции, 4 час. – практические занятия, 55 час. – самостоятельная работа, 9 час. – экзамен.

#### 4.1 Структура и содержание дисциплины

Вид учебной работы, часов	Очная форма обучения	Заочная форма обучения
	Семестр	
	5	5
1. Аудиторная работа, всего:	32	8
Лекции	16	4
Практические занятия	16	4
2. Самостоятельная работа студентов (СРС):	40	55
-самоподготовка  (самостоятельное изучение разделов, проработка и повторение лекционного материала, учебников и учебно-методических пособий, подготовка к практическим занятиям и пр.)	40	55
Промежуточная аттестация: зачет (очн.)/экз (заочн)		9
Общая трудоемкость дисциплины	72	72

#### 4.2 Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических или астрономических часов и видов учебных занятий

##### 4.2.1 Структура дисциплины (очная форма обучения)

№ п/п	Семестр	Недели семестра	Раздел дисциплины (модуля), темы раздела	Виды учебной работы, включая СРС и трудоемкость (в часах)						Форма: -текущего контроля успеваемости, СРС (по неделям семестра); -промежуточной аттестации (по семестрам) КРС
				всего	лекция	практические занятия	лаб. занятия	семинары	СРС	
1	5		<b>Модуль 1. Основы оценки земли как</b>	<b>42</b>	<b>10</b>	<b>10</b>			<b>22</b>	



			элемента управления							
2	5	1	Оценка земли: принципы, методы, подходы к оценке. Массовая и единичная оценка объектов земельной собственности	8	2	2			4	Доклад по предложенным темам. Тестирование
3	5	2	Оценка земель методом сравнения и анализа существующих продаж	8	2	2			4	Доклад по предложенным темам. Тестирование
4	5	3	Оценка земель с использованием доходного подхода	8	2	2			4	Контрольная работа (тестирование, задачи)
5	5	4	Затратный подход в оценке земель	10	2	2			6	Контрольная работа (тестирование, задачи)
6	5	5	Особенности оценки земель как объекта недвижимости	8	2	2			4	Экспресс-опрос на практическом занятии. Доклад
7	5		<b>Модуль 2. Основы государственного регулирувания земельно- имущественных отношений</b>	<b>30</b>	<b>6</b>	<b>6</b>			<b>18</b>	
8	5	6	Методические и правовые основы образования землепользований и землевладений в регионе	10	2	2			6	Экспресс-опрос на практическом занятии. Доклад
9	5	7	Образования землепользований предприятий несельскохозяйствен ного назначения	10	2	2			6	Доклад. Тестирование
10	5	8	Землеустройство административного района	10	2	2			6	Контрольная работа (тестирование, задачи)
			Промежуточная аттестация							зачет
Итого				<b>72</b>	<b>16</b>	<b>16</b>			<b>40</b>	

#### 4.2.2 Структура дисциплины (заочная форма обучения)

№ п/п	Семестр	Недели семестра	Раздел дисциплины (модуля), темы раздела	Виды учебной работы, включая СРС и трудоемкость (в часах)						Форма: -текущего контроля успеваемости, СРС (по неделям семестра); -промежуточной аттестации (по семестрам) КРС
				всего	лекция	практические занятия	лаб. занятия	семинары	СРС	
1	5		<b>Модуль 1. Основы оценки земли как элемента управления</b>	<b>37</b>	<b>2</b>	<b>2</b>			<b>33</b>	
2	5	1	Оценка земли: принципы, методы, подходы к оценке. Массовая и единичная оценка объектов земельной собственности	10	1	1			8	Доклад по предложенным темам. Тестирование
3	5	2	Оценка земель методом сравнения и анализа существующих продаж	7	-	1			6	Доклад по предложенным темам. Тестирование
4	5	3	Оценка земель с использованием доходного подхода	7	1	-			6	Контрольная работа (тестирование, задачи)
5	5	4	Затратный подход в оценке земель	7	-	-			7	Контрольная работа (тестирование, задачи)
6	5	5	Особенности оценки земель как объекта недвижимости	6	-	-			6	Экспресс-опрос на практическом занятии. Доклад
7	5		<b>Модуль 2. Основы государственного регулирования земельно-имущественных отношений</b>	<b>26</b>	<b>2</b>	<b>2</b>			<b>22</b>	
8	5	6	Методические и правовые основы образования землепользований и землевладений в	8	1	1			6	Экспресс-опрос на практическом занятии. Доклад

			регионе							
9	5	7	Образования землепользований предприятий несельскохозяйствен ного назначения	8	-	-			8	Доклад. Тестирование
10	5	8	Землеустройство административного района	10	1	1			8	Контрольная работа (тестирование, задачи)
			Промежуточная аттестация	9						экзамен
Итого				<b>72</b>	<b>4</b>	<b>4</b>			<b>55</b>	

#### 4.2.3 Матрица формируемых дисциплиной компетенций

Разделы и темы дисциплины	Кол-во часов	Компетенции (вместо цифр – шифр и номер компетенции из ФГОС ВО)				
		1	2	3	4	общее количество компетенций
<b>Модуль 1. Основы оценки земли как элемента управления</b>	<b>42</b>	ПК-9	ПК-17			<b>2</b>
Оценка земли: принципы, методы, подходы к оценке. Массовая и единичная оценка объектов земельной собственности	8	ПК-9	ПК-17			2
Оценка земель методом сравнения и анализа существующих продаж	8	ПК-9	ПК-17			2
Оценка земель с использованием доходного подхода	8	ПК-9	ПК-17			2
Затратный подход в оценке земель	10	ПК-9	ПК-17			2
Особенности оценки земель как объекта недвижимости	8	ПК-9	ПК-17			2
<b>Модуль 2. Основы государственного регулирования земельно-имущественных отношений</b>	<b>30</b>	ПК-9	ПК-17			<b>2</b>
Методические и правовые основы образования землепользований и землевладений в регионе	10	ПК-9	ПК-17			2
Образования землепользований предприятий сельскохозяйственного	10	ПК-9	ПК-17			2

назначения						
Землеустройство административного района	10	ПК-9	ПК-17			2
Зачет		ПК-9	ПК-17			2

### 4.3 Содержание разделов дисциплины (модуля)

№	Название раздела	Содержание раздела в дидактических единицах
<b>Модуль 1. Основы оценки земли как элемента управления</b>		
1.	Оценка земли: принципы, методы, подходы к оценке. Массовая и единичная оценка объектов земельной собственности	Экономическая характеристика категорий земель в соответствие с земельным кодексом. Особенности земель разных категорий, в том числе по целевому назначению. Зависимость землепользования от видов разрешенного использования земель разных категорий. Оценка экономической эффективности использования Порядок составления отчетов по оценке земель, межеванию, картографии, землеустройству. Использование данных отчетов в координации деятельности по землеустройству и определению прогноза экономической эффективности землепользования хозяйствующего субъекта.
2.	Оценка земель методом сравнения и анализа существующих продаж	Теоретическое обоснование сравнительного подхода и сферы его применения. Основные методы сравнительного подхода: метод компании-аналога, метод сделок, метод отраслевых коэффициентов. Процесс оценки земельных участков методами аналогов. Отбор участков – аналогов. Ценовые мультипликаторы и специфика их использования в оценочной практике. Корректировка итоговой величины стоимости.
3.	Оценка земель с использованием доходного подхода	Метод дисконтированных денежных потоков (метод – ДДП). Основные этапы оценки предприятия методом – ДДП. Методики определения ставки дисконта: метод оценки капитальных активов (САРМ); метод кумулятивного построения; метод средневзвешенной стоимости капитала (WASS). Метод капитализации прибыли. Основные этапы оценки предприятия методом капитализации прибыли. Методики определения ставки капитализации.
4.	Затратный подход в оценке земель	Методология затратного подхода к оценке бизнеса. Метод стоимости чистых активов, основные этапы оценки. Корректировка кредиторской и дебиторской задолженностей. Метод ликвидационной стоимости, основные этапы оценки.
5.	Особенности оценки земель как объекта недвижимости	Особенности земли как средства производства. Влияние категорий земель на виды разрешенного использования. Зависимость стоимости земельных участков от эффективности сельскохозяйственного производства. Плодородие земель как условие их стоимости.

<b>Модуль 2. Основы государственного регулирования земельно-имущественных отношений</b>		
6.	Методические и правовые основы образования землепользований и землевладений в регионе	Экономические методы территориального планирования и управления земельными ресурсами. Анализ эффективности использования земель. Натуральные и стоимостные показатели экономической эффективности. Анализ влияния факторов на эффективное землепользование. Необходимость учета баллов бонитировки почв, сопоставимой и соизмеримой пашни в определении землеустройства и землепользования, специализации и концентрации производства.
7.	Образования землепользований предприятий несельскохозяйственного назначения	Порядок размещения населенных пунктов, производственных подразделений, хозяйственных центров. Организация угодий, севооборотов, многолетних насаждений, кормовых угодий. Размещение внутрихозяйственных дорог, водохозяйственных и других инженерных сооружений.
8.	Землеустройство административного района	Условия и правовые основы формирования землепользования административного района. Отношения собственности в регионе как основа управлений земельным рынком. Механизм формирования землеустройства и землепользования с учетом региональной дифференциации земель.

#### 4.3.1 Практические занятия (очная форма обучения)

№ п/п	№ раздела дисциплины	Тематика практических занятий (семинаров)	Трудоемкость (час.)
1	<b>Модуль 1. Основы оценки земли как элемента управления</b>	1.1 Оценка земли: принципы, методы, подходы к оценке. Массовая и единичная оценка объектов земельной собственности	2
2		1.2 Оценка земель методом сравнения и анализа существующих продаж	2
3		1.3 Оценка земель с использованием доходного подхода	2
4		1.4 Затратный подход в оценке земель	2
5		1.5 Особенности оценки земель как объекта недвижимости	2
7	<b>Модуль 2. Основы государственного регулирования земельно-имущественных отношений</b>	2.1 Методические и правовые основы образования землепользований и землевладений в регионе	2
8		2.2 Образования землепользований предприятий несельскохозяйственного назначения	2
9		2.3 Землеустройство административного района	2
	Итого		16

### 4.3.2 Практические занятия (заочная форма обучения)

№ п/п	№ раздела дисциплины	Тематика практических занятий (семинаров)	Трудоемкость (час.)
1	<b>Модуль 1. Основы оценки земли как элемента управления</b>	1.1 Оценка земли: принципы, методы, подходы к оценке. Массовая и единичная оценка объектов земельной собственности	1
2		1.2 Оценка земель методом сравнения и анализа существующих продаж	1
3		1.3 Оценка земель с использованием доходного подхода	-
4		1.4 Затратный подход в оценке земель	-
5		1.5 Особенности оценки земель как объекта недвижимости	-
7	<b>Модуль 2. Основы государственного регулирования земельно-имущественных отношений</b>	2.1 Методические и правовые основы образования землепользований и землевладений в регионе	1
8		2.2 Образования землепользований предприятий несельскохозяйственного назначения	-
9		2.3 Землеустройство административного района	1
	Итого		4

Практические занятия построены на разборе и решении практических задач по каждому модулю. Подробно изучаются основные подходы и методы оценки земли (каждому студенту выдается отчет об оценке земельного участка или исходная информация для определения стоимости участка), решаются задачи по методам оценки.

Обучение построено на интерактивной основе, когда студенты докладывают результаты исследований и обсуждают их в аудитории.

### 5.1 Содержание самостоятельной работы и формы ее контроля

#### 5.1.1 Содержание самостоятельной работы и формы ее контроля (очная форма обучения)

№ п/п	Раздел дисциплины (модуля), темы раздела	Всего часов	Содержание самостоятельной работы	Форма контроля
1	<b>Модуль 1. Основы оценки земли как элемента управления</b>			
2	1.1 Оценка земли: принципы, методы, подходы к оценке. Массовая и единичная оценка объектов земельной	4	Работа с учебной литературой, подготовка к лекции	Экспресс-опросна лекции

	собственности			
3	1.2 Оценка земель методом сравнения и анализа существующих продаж	4	Работа с учебной литературой, решение задач из учебного пособия по теме, заполнение и анализ таблиц рабочей тетради	Проверка заданий
4	1.3 Оценка земель с использованием доходного подхода	4	Работа с учебной литературой, решение задач из учебного пособия по теме, заполнение и анализ таблиц рабочей тетради	Проверка заданий
5	1.4 Затратный подход в оценке земель	6	Работа с учебной литературой, решение задач из учебного пособия по теме, заполнение и анализ таблиц рабочей тетради	Экспресс-опрос лекции
6	1.5 Особенности оценки земель как объекта недвижимости	4	Работа с учебной литературой, подготовка к лекции	Проверка заданий
7	<b>Модуль 2. Основы государственного регулирования земельно-имущественных отношений</b>			
8	2.1 Методические и правовые основы образования землепользований и землевладений в регионе	6	Работа с учебной литературой, решение задач из учебного пособия	Проверка заданий
19	2.2 Образование землепользований предприятий несельскохозяйственного назначения	6	Работа с учебной литературой, решение задач из учебного пособия	Проверка заданий
10	2.3 Землеустройство административного района	6	Работа с учебной литературой, решение задач из учебного пособия по теме,	Проверка заданий
	Итого	<b>40</b>		

### 5.1.2 Содержание самостоятельной работы и формы ее контроля (заочная форма обучения)

№ п/п	Раздел дисциплины (модуля), темы раздела	Всего часов	Содержание самостоятельной работы	Форма контроля
1	<b>Модуль 1. Основы оценки земли как элемента управления</b>			
2	1.1 Оценка земли: принципы, методы, подходы к оценке. Массовая и единичная оценка объектов земельной собственности	8	Работа с учебной литературой, подготовка к лекции	Экспресс-опрос на лекции
3	1.2 Оценка земель методом сравнения и анализа существующих продаж	6	Работа с учебной литературой, решение задач из учебного пособия по теме, заполнение и анализ таблиц рабочей тетради	Проверка заданий
4	1.3 Оценка земель с использованием доходного подхода	6	Работа с учебной литературой, решение задач из учебного пособия по теме, заполнение и анализ таблиц рабочей тетради	Проверка заданий
5	1.4 Затратный подход в оценке земель	7	Работа с учебной литературой, решение задач из учебного пособия по теме, заполнение и анализ таблиц рабочей тетради	Экспресс-опрос на лекции
6	1.5 Особенности оценки земель как объекта недвижимости	6	Работа с учебной литературой, подготовка к лекции	Проверка заданий
7	<b>Модуль 2. Основы государственного регулирования земельно-имущественных отношений</b>			
8	2.1 Методические и правовые основы образования землепользований и землевладений в регионе	6	Работа с учебной литературой, решение задач из учебного пособия	Проверка заданий



19	2.2 Образование землепользований предприятий несельскохозяйственного назначения	8	Работа с учебной литературой, решение задач из учебного пособия	Проверка заданий
10	2.3 Землеустройство административного района	8	Работа с учебной литературой, решение задач из учебного пособия по теме,	Проверка заданий
	Итого	<b>55</b>		

1. Рабочая программа дисциплины «Особенности оценки стоимости земли»
2. Инструкция по работе с информационно-справочными системами
3. Задания, приведенные в литературе и порядок их выполнения (по заданию преподавателя)
4. Кониная Е.А. Экономика землеустройства: учебно-методическое пособие - Ижевск: РИО ФГБОУ ВПО Ижевская ГСХА, 2014г.- 222 с.  
<http://portal.izhgsha.ru/index.php?q=docs&download=1&id=12979>
5. Экономика предприятия АПК: курс лекций для студентов аграрных ВУЗов / Сост.: И.М.Гоголев, Е.А.Кониная, И.А.Мухина и др. - Ижевск: РИО ФГБОУ ВО Ижевская ГСХА, 2016г.- 228с  
<http://portal.izhgsha.ru/index.php?q=docs&download=1&id=12487>

## 5.2 Перечень заданий для входящего контроля

1. Основания возникновения прав на землю
2. Основания прекращения прав на землю
3. Ограничения оборотоспособности земельных участков
4. Порядок предоставления земельного участка под строительство с предварительным согласованием
5. Порядок предоставления земельного участка без предварительного согласования
6. Нормы предоставления земельных участков для различных видов землепользования
7. Земельные торги, правила организации проведения
8. Права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов.
9. Государственная регистрация прав на землю и сделок с ней
10. Порядок изъятия (выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд.
11. Конфискация и реквизиция земельных участков.
12. Понятие и общая характеристика государственного управления использованием и охраны земель
13. Система органов управления использованием и охраны земель
14. Федеральная служба земельного кадастра, функции, полномочия
15. Понятие государственного земельного кадастра
16. Структура, состав и сведения документов государственного земельного кадастра
17. Кадастровое деление территории РФ

18. Порядок проведения государственного кадастрового учета земельных участков
19. Мониторинг земель, назначение, виды, порядок проведения, использование
20. Землеустройство, понятие, виды, организация и порядок проведения
21. Понятие и виды земельного контроля.
22. Государственный земельный контроль
23. Муниципальный, производственный и общественный земельный контроль
24. Понятие, цели и формы платы за землю
25. Субъекты и объекты налогообложения
26. Земельный налог как форма платы за землю
27. Кадастровая оценка земель, порядок проведения, значение
28. Правовой режим использования и оборот земель сельскохозяйственного назначения.

### 5.3 Перечень вопросов для компьютерного тестирования:

#### Модуль 1. Организационный механизм управления земельными ресурсами

##### Тестовые задания:

Перечень форм собственности в Гражданском кодексе РФ:

- а) является исчерпывающим;
- б) является открытым;
- в) не определен;
- г) не определен, поскольку Конституцией РФ провозглашены равенство и многообразие форм собственности

2. По сравнению с собственником у несобственников земельных участков в ином объеме присутствует правомочие:

- а) владения;
- б) пользования;
- в) распоряжения;
- г) все названные правомочия

3. Право хозяйственного ведения имуществом может принадлежать:

- а) только государственным унитарным предприятиям;
- б) только государственным и муниципальным предприятиям;
- в) указанным субъектам, а также иным, если это предусмотрено законом
- г) указанным субъектам, а также иным, если это предусмотрено законом или решением собственника

4. Сервитутом может быть обременен:

- а) земельный участок;
- б) водный объект;
- в) лесной участок;
- г) все названные варианты правильны

5. Наряду с правом собственности, вещным правом является:

- а) право оперативного управления;
- б) право хозяйственного ведения;
- в) публичный сервитут;
- г) ограниченное вещное право на земельный участок

6. принудительное изъятие земельного участка может быть осуществлено если:

- а) он является самовольно занятым;
- б) его изъятие необходимо для государственных или муниципальных нужд;
- в) государственный орган или орган местного самоуправления обоснует, что иного варианта для решения государственных или общественных нужд вместо изъятия данного земельного участка не имеется

## **Модуль 2. Современная система государственного учета и оценки земель в России**

### **Тестовые задания:**

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.

Ответ: а

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.

Ответ: в

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.

Ответ: б

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.

Ответ: а

5. 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.

Ответ: а

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.

Ответ: в

7. 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.

Ответ: б

8. 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.

Ответ: в

9. 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.

Ответ: в

10. 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.

Ответ а

11. В рамках какого подхода используется метод капитализации земельной ренты

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

Ответ: б

12. 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.

Ответ: б

#### 5.4 Примеры контрольных работ (для заочной формы обучения)

По данным из справочной литературы и оценочных кампаний выполнение оценки земельных участков.

- 1) изучить основные нормативно - законодательные акты, обеспечивающие правомочность и порядок проведения оценки земельных участков;
- 2) проанализировать особенности оценки земли в условиях многоукладности;
- 3) проанализировать особенности оценки земель различных категорий;
- 4) определить состав необходимых сведений для выполнения оценки;
- 5) выполнить оценку земельного участка сравнительным подходом;
- 6) выполнить оценку земельного участка доходным подходом;
- 7) сопоставить результаты оценки разными подходами;
- 8) составить отчет об оценке.
- 9) определить эффективность государственного управления земельными ресурсами в регионе.
- 10) Выполнить анализ оформления земельных правоотношений

#### **Перечень тем контрольных работ (заочная форма):**

1. Земельный участок как объект экономической оценки. Взаимосвязь оценки земли и недвижимости.
2. Экономическая оценка земельных участков как неотъемлемая часть аграрной реформы в России.
3. Исторические особенности развития оценки и учета земель в России.
4. Современное состояние и тенденции развития земельного рынка в России.
5. Общая характеристика и особенности земельного рынка в Удмуртской Республике.
6. Мировой опыт оценки земельных участков поселений (на примере конкретной страны). \*
7. Мировой опыт оценки сельскохозяйственных земель (на примере конкретной страны). \*
8. Правовое регулирование оценки земель в Российской Федерации.
9. Оценка стоимости полных и частичных прав на земельный участок.
10. Экономические принципы оценки земли.
11. Определение варианта наиболее эффективного использования земель (практический пример).
12. Сравнительная характеристика трех классических подходов к оценке земли.
13. Доходный подход к оценке земельного участка (с практическими примерами).
14. Сравнительный подход к оценке земельного участка (с практическими примерами).
15. Затратный подход к оценке земельного участка (с практическими примерами).
16. Особенности оценки земельных участков различного целевого назначения.
17. Оценка земельного участка методом капитализации дохода.
18. Методы распределения дохода между земельным участком и находящимися на нем объектами недвижимости.
19. Оценка земельного участка методом сравнения продаж.
20. Оценка земельного участка методом распределения.
21. Оценка земельного участка на основе валового рентного мультипликатора.
22. Оценка земельного участка методом выделения.
23. Оценка земельного участка методом предполагаемого использования.
24. Оценка земельного участка по затратам на инфраструктуру.
25. Оценка земельного участка методом реальных опционов.
26. Оценка стоимости права долгосрочной аренды земельного участка.
27. Кадастровая оценка городских земель.
28. Рыночная оценка городских земель (практический пример).

29. Кадастровая оценка сельско-хозяйственных земель.
30. Оценка земельного фонда.
31. Особенности оценки земли в сельском хозяйстве.
32. Требования к составлению и содержанию отчета об оценке земельного участка.
33. Сущность назначения и порядок бонитировки почв.
34. Механизм управления земельными ресурсами в регионе на основе земельной реформы.

\* - возможно использование данных тем несколькими студентами при условии анализа разных стран.

## 5.5 Перечень заданий к выполнению расчетно-аналитической работы (решение задач)

### Задание № 1

Чистый операционный доход 70 000 у.е., коэффициент капитализации для улучшений — 20%, коэффициент капитализации для земли — 17%, доля земли в стоимости объекта составляет 0,25. Определите стоимость земли и стоимость улучшений.

### Задание № 2

При оценке загородного участка земли площадью 20 соток собрана информация о продаже пяти объектов сравнения. Выполнить корректировки цен продаж аналогов и определить рыночную стоимость оцениваемого участка.

Характеристика Оцениваемый участок Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3 Аналог 4 Аналог 5

Цена 1 сотки - 1100 1200 1370 1450 980

Корректировка 1

Расстояние от границы города (1 км +/- 1,5%) 28 35 37 20 23 40

Корректировка 2

Инженерное обеспечение.

(+ 50%; электричество 20%, газ 10%, вода 10%, канализация 10%) Элек-во, вода, газ, канализ. Элек-во, вода Газ Вода Элек-во, вода, газ, канализ. Элек-во

Корректировка 3

Степень освоенности участка. (Освоен +5%, не освоен -5%) Освоен Не освоен  
Освоен Освоен Не освоен Освоен

Корректировка 4

Транспортная доступность. (10 мин +/- 2%) 45 мин. 1 ч. 15 мин. 1 ч. 25 мин. 30 мин. 35 мин. 1 ч. 30 мин.

### Задание № 3

Оценщик устанавливает наиболее эффективное использование свободного участка земли. При первом из возможных вариантов использования ожидается ЧОД в размере 900 000 у.е. в год. Затраты на создание улучшений составят 4 000 000 у.е. По мнению оценщика, ставки капитализации для улучшений и земли составляют 20% и 14% соответственно. Определите стоимость земельного участка, долю земельного участка в стоимости объекта и общую ставку капитализации.

### Задание № 4

На участке в 50 га планируется возвести дачный поселок. 20% территории общей площади участка будет отведено под дороги. Строительство дорог и прокладка коммуникаций начнется немедленно и потребует расходов в сумме \$ 12 500 на 1 га общей площади, половина из которых придется на первый год, а половина на второй. В конце первого года, планируется продать 50 незастроенных участков по 0,20 га каждый по цене \$400 за сотку. На оставшейся территории будут возводиться коттеджи, расходы на

строительству которых составят \$300 000 на 1 га. Ожидается, что 40% расходов по строительству придется на первый год, а на второй и третий года – по 30%. Расходы по продаже участков составят \$6500 в год. Прогноз графика реализации застроенных участков:

- \* Год № 1 – 0.
- \* Год № 2 – 50 уч. по \$8 000 и 20 уч. по \$85 000.
- \* Год № 3 – 80 уч. по \$90 000.
- \* Год № 4 – 35 уч. по \$100 000.
- \* Год № 5 – 15 уч. по \$115 000.

Какова текущая стоимость земли, если ставка дисконтирования составляет 18%?

#### **Задание № 5**

Клиент приобрел право собственности на неосвоенный земельный участок площадью 6 га и интересуется условиями его наиболее выгодной продажи. Оценщик, понимая сомнительность быстрой реализации целиком такого земельного массива и не имея сведений о ценах продаж подобных объектов, предложил вариант использования этой территории под размещение коттеджного поселка. Как показал анализ, наибольшим спросом на местном рынке под коттеджное строительство пользуются благоустроенные участки размером 12 соток. При нарезке таких участков около 20% земли отойдет на устройство дорог, размещение водозабора, трансформаторной станции, пожарного водоема и других мест общего пользования. Таким образом, на оцениваемой территории реально может быть размещено и пущено в продажу 40 земельных участков. При наличии надежных подъездных путей и инженерных коммуникаций (электроэнергии, водопровода, газа) каждый участок продается в среднем за 36 млн.руб. С учетом сложившейся динамики продаж реально рынок может поглотить около 10 участков в год, а весь период товарного обращения составит 4 года. Издержки и прибыль инвестора составят (в млн. руб.):

Благоустройство (проект, расчистка и планировка территории, прокладка дорог и инженерных коммуникаций (по цене подрядчиков) 480

управление 60

маркетинг 70

налоги и страховка 40

прибыль предпринимателя 130

Итого 780

Определите:

1. Ожидаемую валовую выручку инвестора.
2. Чистый доход от продажи участков.
3. Рыночную стоимость всего оцениваемого участка земли, если ставка дисконтирования принимается в размере 18% (без учета инфляции).

#### **Задание № 6**

Определить наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) и стоимость земельного участка, если имеются следующие данные:

Показатель Сценарии использования

Жилое здание Офисное здание Промышленное здание

Площадь возводимых зданий, м<sup>2</sup> 7 300 8 000 5 800

Стоимость строительства зданий, \$/м<sup>2</sup> 500 400 400

Чистый операционный доход, руб. 1 500 000 1 780 000 1 320 000

Ставка капитализации зданий 13% 12% 14%

Ставка капитализации земли 10% 10% 10%

Какова стоимость земельного участка для выбранного вами варианта ННЭИ?

#### **Задание № 7**

Оценивается земельный участок площадью 0,89 га с недавно построенным зданием стоимостью 173 268 000 руб. Продолжительность экономической 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 — 10 635 кв. м. Ставка арендной платы 5 200 руб. за кв. м в год, потери от недозагрузки 10%, операционные и прочие расходы — 4 310 000 руб. Определить стоимость земельного участка.

#### **Задание № 8**

Оценивается земельный участок площадью 0,2 га, предоставляемый под строительство модульной автозаправочной станции на шесть колонок. Капитальные вложения на строительство (с учетом прибыли инвестора) составляют 4 200 000 руб. Срок экономической жизни 20 лет, планируемый доход на инвестиции 20%. Анализ эксплуатации действующих автозаправочных станций с аналогичным местоположением дает следующие данные:

- в течение суток с одной колонки продается 400 л бензина,
- средневзвешенный доход от продажи одного литра бензина и дизельного топлива составляет 1 руб. 20 коп,
- с учетом времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 350 дней в году.

Определить стоимость земельного участка.

#### **Задание № 9**

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%?

#### **Задание № 10**

Определить стоимость земельного участка методом техники остатка, заполнив пустые ячейки в таблице:

- 1 Площадь здания, м<sup>2</sup> 816,7
- 2 Площадь участка (застроенная), м<sup>2</sup> 432,0
- 3 Площадь, сдаваемая в аренду, м<sup>2</sup> 816,7
- 4 Арендная ставка за 1 м<sup>2</sup> площади, руб./год 1 433
- 5 Коэффициент недоиспользования 8%
- 6 Коэффициент неуплаты 2%
- 7 Ставка капитализации для здания 17,65
- 8 Ставка капитализации для земли 12,0
- 9 Стоимость строительства, руб. 4 633 977
- 10 Потенциальный валовой доход (ПВД)
- 11 Потери от недоиспользования
- 12 Потери от неуплаты
- 13 Действительный валовой доход (ДВД)
- Операционные расходы
- 14 - налог на землю определить по ставке (7,615 руб./м<sup>2</sup> в год)
- 15 - налог на имущество 9 000
- 16 - расходы на управление — 6% от ДВД
- 17 - эксплуатация и ремонт — 5% от ДВД
- 18 - прочие расходы — 3% от ДВД
- 19 Итого операционные расходы
- 20 Чистый операционный доход (ЧОД)



- 21 ЧОД, относящийся к зданию  
 22 ЧОД, относящийся к земле  
 23 Расчетная стоимость земли

### 5.6 Перечень вопросов для самоконтроля

1. Полномочия РФ, субъектов РФ и муниципальных образований в области земельных отношений
2. Понятие и общая характеристика права собственности на землю, ее формы и принципы разграничения
3. Государственная собственность на землю
4. Федеральная собственность на землю
5. Собственность на землю субъектов РФ
6. Муниципальная собственность на землю
7. Становление и развитие права частной собственности на землю в РФ
8. Право частной собственности на землю граждан
9. Право частной собственности на землю юридических лиц
10. Понятие и виды прав на землю лиц, не являющихся собственниками земли
11. Право пожизненного наследуемого владения землей
12. Право постоянного (бессрочного) пользования землей
13. Право срочного пользования землей
14. Аренда земельных участков: понятие, форма, сроки
15. Субаренда земельного участка
16. Земельные сервитуты, понятие, виды.
17. Перечислите основные принципы оценки земель.
18. Укажите основные методические положения по оценке земель.
19. Какие основные причины, связаны с необходимостью проведения оценки земли?
20. Что такое оценка, назовите основные виды оценки?
21. Что обеспечивает система земельного кадастра, действующая совместно с системой государственной регистрации прав на земельные участки и связанными с ними улучшениями?
22. Какие специфические особенности земли необходимо знать и учитывать оценщику?
23. Что такое земельная рента, сформулируйте определение данной рыночной категории?
24. В чем особенность абсолютной, дифференциальной и монопольной форм земельной ренты?
- 25.
26. В чем заключается бонитировка почв?
27. Оценить бонитет почвы (черноземы обыкновенные, карбонатные, сверхмощные, малогумусные, глинистые) при поправочном коэффициенте 0,9:

Критерий оценки	Фактическое значение критерия	100 – балльное значение критерия
Содержание гумуса, %	5	6
Мощность гумусового слоя, см.	120	125
Запасы гумуса, т/га	520	580
Физическая глина, %	65	70

28. Как строится шкала бонитировки почв?
29. Перечислите показатели общей и частной оценки сельскохозяйственных земель.

30. Какие показатели должны учитываться при оценке многолетних насаждений?
31. Перечислите цель и задачи земельного кадастра.
32. Какая информация содержится в документах земельного кадастра (обобщенно)?
33. Что такое государственный земельный кадастр? Чем он отличается от других тематических кадастров?

### **5.7 Темы для рефератов, докладов, статей и других видов самостоятельной творческой активности студентов (научно-исследовательская работа (НИРС))**

Научно-исследовательская работа реализуется в процессе выполнения оценочных работ по предложенной преподавателем аналитической информации по дисциплине, так как основная задача исследовательской работы – показать умение студента соединить теоретические знания, полученные ими при самостоятельном изучении курса «Особенности оценки стоимости земли», с определением особенностей оценки земли как элемента ресурсного потенциала.

1. История земельного кадастра. История государственного земельного кадастра в России.
2. Земля в качестве пространственно-операционного базиса.
3. Земля в качестве предмета труда.
4. Земля в качестве средства труда и средства производства.
5. Перечислите и опишите основные цели и задачи государственного земельного кадастра.
6. Перечислите и опишите основные принципы ведения государственного земельного кадастра.
7. Территориальные уровни государственного земельного кадастра.
8. Технология ведения государственного земельного кадастра.
9. "Межевое дело". Документы и порядок формирования.
10. Порядок присвоения кадастрового номера земельному участку.
11. Кадастровый план земельного участка.
12. Основные формы земельно-кадастровой документации.
13. Планово-картографическая документация, используемая при учете земель.
14. Основные источники текстовой земельно-учетной информации.
15. Какие дополнительные источники информации используются для формирования земельно-учетной документации?
16. Основные и вспомогательные земельно-учетные документы.
17. Первичные земельно-учетные документы.
18. Кадастровое деление территории. Задачи кадастрового зонирования. Основные принципы деления территории.
19. Структура кадастрового номера земельного участка.
20. Ведение дежурной кадастровой карты.
21. Основные положения кадастровой оценки земли.
22. Оценка земель за рубежом.
23. Основные факторы зонирования городских земель за рубежом.
24. Способы получения земельно-кадастровой информации.
25. Мониторинг земель. Основные задачи мониторинга. Принципы ведения мониторинга земель.
26. Основные требования к автоматизированной кадастровой информационной системе.

27. Основные требования к функциональным возможностям ГИС, используемых в АИС ЗК.
28. Структура автоматизированной кадастровой информационной системы.
29. Земельно-информационная система.

Контроль знаний студентов по дисциплине «Особенности оценки стоимости земли» проводится в устной и письменной форме, предусматривает текущий, промежуточный и итоговый контроль (зачет).

Методы контроля:

- тестовая форма контроля;
- устная форма контроля – опрос и общение с аудиторией по поставленной задаче в устной форме;
- решение определенных заданий (задач) по теме практического материала в конце практического занятия, в целях эффективности усвояемости материала на практике.
- использование ролевых игр (соревнований) по группам, внутри групп;
- поощрение индивидуальных заданий, в которых студент проработал самостоятельно большое количество дополнительных источников литературы.

Текущий контроль предусматривает устную форму опроса студентов и письменный экспресс-опрос по окончанию изучения каждой темы.

Промежуточная аттестация - зачет.

\*Фонд оценочных средств для текущего контроля и промежуточной аттестации приведен в приложении к рабочей программе.

### **5.8 Вопросы к зачету (экзамену)**

1. Земля – уникальный фактор и объект недвижимости. Особенности землепользования в современной России.
2. Особенности рынка земли в России.
3. Экономические методы территориального планирования и управления земельными ресурсами.
4. Анализ эффективности использования земель.
5. Земельная регистрация: содержание, задачи и назначение земельной регистрации.
6. Основные принципы регистрации землепользования.
7. Регистрация прав собственности на земельные участки граждан и юридических лиц.
8. Характеристика земельного фонда России.
9. Понятие и виды землеустройства. Землеустроительная документация. Землеустроительный процесс и его стадии.
10. Мониторинг земель (понятие, цели, задачи, виды, органы, порядок осуществления).
11. Земельный контроль: а) государственный земельный контроль, б) муниципальный земельный контроль, в) производственный земельный контроль, г) общественный земельный контроль.
12. Понятие и виды юридической ответственности за нарушения земельного законодательства.
13. Понятие и состав земельного правонарушения. Виды земельных правонарушений.
14. Особенности оценки земель: понятие, принципы, подходы.
15. Методы оценки земельных участков. Специфика кадастровой оценки.

16. Государственный кадастр недвижимости: понятие, информационное обеспечение, схема формирования.
17. Кадастровые сведения объектов недвижимости, методы получения и систематизации.
18. Понятие «учет земельных объектов недвижимости». Методология проведения учета земельных объектов недвижимости.
19. Общая характеристика реестра земельных объектов недвижимости.
20. Сущность и особенности межхозяйственного землепользования.
21. Механизм внутрихозяйственного землеустройства и землепользования.
22. Основные принципы оценки земель.
23. Соотношение размера производства и территории.
24. Рекультивация земель.
25. Научные основы, формы и объекты землеустройства.
26. Основные факторы и принципы землеустройства.
27. Основные принципы организации территории землепользований предприятий.
28. Методика подготовки материалов почвенного обследования для землеустройства.
29. Система землеустроительного проектирования.
30. Содержание генеральных схем использования земельных ресурсов.
31. Задачи и содержание схем землеустройства административных районов.
32. Схема межхозяйственного землеустройства и ее содержание.
33. Методические подходы образования землевладений и землепользований предприятий и организаций.
34. Внутрихозяйственное землеустройство на современном этапе.
35. Анализ экономической эффективности землепользования.

### **5.9 Рекомендуемый перечень вопросов для вынесения на междисциплинарный итоговый государственный экзамен:**

1. Сущность и основные принципы оценки земли.
2. Понятие подходов и методов оценки земли.
3. Экономическая сущность земельной реформы и ситуации необходимости оценки земли.
4. Механизм оформления земельных правоотношений.

### **6. Образовательные технологии**

Применение мультимедийного оборудования на лекциях. компьютерных программ MICROSOFTOFFICE, справочно-информационных систем для самостоятельной работы.

#### 6. Интерактивные образовательные технологии, используемые в аудиторных занятиях

Семестр	Вид занятия (Л, ПР, ЛР)	Используемые интерактивные образовательные технологии	Количество часов
1	Л	На лекциях планируется использование неимитационной технологии (проблемная лекция с мультимедийной демонстрацией)	2

		основных положений дисциплины)	
1	ПР	Использование методов оценки. Расчет и оценка существующими подходами и методами. Студенты выполняют задания с использованием предлагаемого материала.	10
Итого			12

**7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю) (представлен в приложении 1)**

**8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)**

8.1 Основная литература

№ п/п	Наименование	Автор(ы)	Год и место издания	Используется при изучении разделов	Семестр	Количество экземпляров	нака
						в библиотеке	
1	Экономика предприятия АПК: курс лекций для студентов аграрных ВУЗов	Гоголев И.М., Кони́на Е.А. и др.	Ижевск: РИО ФГБОУ ВО Ижевская ГСХА, 2016г.- 180с.	1,2 модули	5	<a href="http://portal.izhgsha.ru/">http://portal.izhgsha.ru/</a>	
2	Агроэкологическая оценка земель	Чекаев Н.П.	Пенза : РИО ПГСХА, 2016	1.2 модули	5	ЭБС РУКОНТ: <a href="https://lib.rucont.ru/efd/349957">https://lib.rucont.ru/efd/349957</a>	

8.2 Дополнительная литература

Наименование	Автор(ы)	Год и место издания	Используется при изучении разделов	Семестр	Количество экземпляров
					в библиотеке
Методы хозяйств: методическое	Кони́на Е.А.	Ижевск: РИО ФГБОУ ВПО Ижевская ГСХА, 2014г.- 222 с.	1,2 модули	5	Режим доступа: <a href="http://portal.i">http://portal.i</a>
Методические материалы ресурсами за их	Аралбаева, Ф. З.	Оренбург: ОГУ, 2013	1,2 модули	5	ЭБС РУКОНТ: <a href="https://lib.rucont.ru/efd/2">https://lib.rucont.ru/efd/2</a>

анием и на примере г. а и ской монография					
ионное ие ой оценки зайственного я ие ми ресурсами год. пособие ению практ.	Жичкин, К.А. и др.	Самара : РИЦ СГСХА, 2015 .— ISBN 978-5- 88575-367-8	1-2 модули	5	ЭБС РУКОНТ: <a href="https://lib.rucont.ru/efd/3/">https://lib.rucont.ru/efd/3/</a>
бъектов ности : метод. то ию проекта	/ Р. С. Талбутдинов	Уфа : УГАЭС, 2011	1,2 модули	5	ЭБС РУКОНТ: <a href="https://lib.rucont.ru/efd/2/">https://lib.rucont.ru/efd/2/</a>
бъектов ности : метод. то ию проекта	Пахновская Е.М.	Оренбург : ОГУ, 2014	1,2 модули	5	ЭБС РУКОНТ: <a href="https://lib.rucont.ru/">https://lib.rucont.ru/</a>

#### 9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля)

- Интернет-портал ФГБОУ ВО «Ижевская ГСХА» (<http://portal/izhgsha.ru/>);
  - Сайт <http://pravo.gov.ru>
- Журналы по экономическим наукам - <http://www.medien.ru/ekonomicheskie-zhurnaly#ego1>
- Сайт Министерства экономического развития РФ - <http://www.economy.gov.ru/minec/main>
- Сайт Министерства экономики УР - <http://economy.udmurt.ru/>
- Сайт Министерства сельского хозяйства РФ - <http://www.mcsx.ru/>
- Электронная библиотечная система <http://rucont.ru/> (Руконт);
- Интернет ресурс для бухгалтеров бух.1с [www.buh.ru](http://www.buh.ru);
- Сайт для бухгалтеров, аудиторов, налоговых консультантов. [www.buhgalteria.ru](http://www.buhgalteria.ru);
- БухСМИ – средство массовой информации для бухгалтера [www.buhsmi.ru](http://www.buhsmi.ru);
- Бланки документов и унифицированных форм [www.blanki.ru](http://www.blanki.ru);
- Бесплатная консультационная служба: оперативная экономико-правовая информация, новые нормативные документы с комментариями и разъяснениями [www.akdi.ru](http://www.akdi.ru);
- Законы и кодексы Российской Федерации. Полные тексты документов в последней редакции
- Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Удмуртской Республике /Электронный ресурс/: (Режим доступа): <http://rosreestr.udm.net/cadastre/>
- Земельный фонд Удмуртской Республики. Структура земель//Интернет-ресурс <http://www.protown.ru/obl/akticles/4203.html>

## 10. Методические указания по освоению дисциплины

Перед изучением дисциплины студенту необходимо ознакомиться с рабочей программой дисциплины, размещенной на портале и просмотреть основную литературу, приведенную в рабочей программе в разделе «Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины». Книги, размещенные в электронно-библиотечных системах доступны из любой точки, где имеется выход в «Интернет», включая домашние компьютеры и устройства, позволяющие работать в сети «Интернет». Если выявили проблемы доступа к указанной литературе, обратитесь к преподавателю (либо на занятиях, либо через портал академии).

Для изучения дисциплины необходимо иметь чистую тетрадь, объемом не менее 48 листов для выполнения заданий. Перед началом занятий надо бегло повторить материал из курсов дисциплин «Экономика предприятий и организаций», «Основы финансовых вычислений в экономике». Для изучения дисциплины необходимо найти в справочно-консультационной системе «Консультант-плюс» (доступ свободный с портала академии) Гражданский кодекс РФ (глава 4 часть 1), Федеральные законы "Об оценочной деятельности», «О землеустройстве», «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «О государственной регистрации» и ознакомиться с ними.

Для эффективного освоения дисциплины рекомендуется посещать все виды занятий в соответствии с расписанием и выполнять все домашние задания в установленные преподавателем сроки. В случае пропуска занятий по уважительным причинам, необходимо подойти к преподавателю и получить индивидуальное задание по пропущенной теме.

Полученные знания и умения в процессе освоения дисциплины студенту рекомендуется применять для решения своих задач, не обязательно связанных с программой дисциплины.

Владение компетенциями дисциплины в полной мере будет подтверждаться Вашим умением ставить конкретные задачи оценки земель, а также выявлять существующие проблемы.

Полученные при изучении дисциплины знания, умения и навыки рекомендуется использовать при выполнении контрольных работ, а также на производственных практиках.

3. Рабочая программа дисциплины «Особенности оценки стоимости земли»
4. Инструкция по работе с информационно-справочными системами
- 3.Задания, приведенные в литературе и порядок их выполнения (по заданию преподавателя)
4. Кони́на Е.А. Экономика землеустройства: учебно-методическое пособие - Ижевск: РИО ФГБОУ ВПО Ижевская ГСХА, 2014г.- 222 с.  
<http://portal.izhgsha.ru/index.php?q=docs&download=1&id=12979>
5. Экономика предприятия АПК: курс лекций для студентов аграрных ВУЗов / Сост.: И.М.Гоголев, Е.А.Кони́на, И.А.Мухина и др. - Ижевск: РИО ФГБОУ ВО Ижевская ГСХА, 2016г.- 228с  
<http://portal.izhgsha.ru/index.php?q=docs&download=1&id=12487>

**11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)**

Поиск информации в глобальной сети Интернет  
 Работа в электронно-библиотечных системах  
 Работа в ЭИОС вуза (работа с порталом и онлайн-курсами в системе moodle.izhgsha.ru)

Мультимедийные лекции  
 Работа в компьютерном классе  
 Компьютерное тестирование

*При изучении учебного материала используется комплект лицензионного программного обеспечения следующего состава:*

1. Операционная система: Microsoft Windows 10 Professional. Подписка на 3 года. Договор № 9-БД/19 от 07.02.2019. Последняя доступная версия программы. Astra Linux Common Edition. Договор №173-ГК/19 от 12.11.2019 г.

2. Базовый пакет программ Microsoft Office (Word, Excel, PowerPoint). Microsoft Office Standard 2016. Бессрочная лицензия. Договор №79-ГК/16 от 11.05.2016. Microsoft Office Standard 2013. Бессрочная лицензия. Договор №0313100010014000038-0010456-01 от 11.08.2014. Microsoft Office Standard 2013. Бессрочная лицензия. Договор №26 от 19.12.2013. Microsoft Office Professional Plus 2010. Бессрочная лицензия. Договор №106-ГК от 21.11.2011. Р7-Офис. Договор №173-ГК/19 от 12.11.2019 г.

3. Информационно-справочная система (справочно-правовая система) «КонсультантПлюс». Соглашение № ИКП2016/ЛСВ 003 от 11.01.2016 для использования в учебных целях бессрочное. Обновляется регулярно. Лицензия на все компьютеры, используемые в учебном процессе.

4. «1С:Предприятие 8 через Интернет для учебных заведений» (<https://edu.1cfresh.com/>) со следующими приложениями: 1С: Бухгалтерия 8, 1С: Управление торговлей 8, 1С:ERP Управление предприятием 2, 1С: Управление нашей фирмой, 1С: Зарплата и управление персоналом. Облачный сервис.

*Обучающимся обеспечен доступ (удаленный доступ) к следующим современным профессиональным базам данных и информационным справочным системам:*

Информационно-справочная система (справочно-правовая система) «КонсультантПлюс».

**12 Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю)**

Тип аудитории	Наименование помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом, в том числе помещения для самостоятельной работы
Лекции	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного и семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Аудитория, укомплектованная специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории: переносной компьютер, проектор, доска, экран.
Практики	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного и семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации (практических занятий). Аудитория, укомплектованная специализированной



	мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории: переносной компьютер, проектор, доска, экран.
Самостоятельная работа	Помещение для самостоятельной работы. Помещение оснащено компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации.
Общее помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования	Помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования.

Фонд оценочных средств

«Оценка земельных ресурсов и объектов природопользования»

(приложение к рабочей программе дисциплины)

**Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы**

**1.1 Паспорт фонда оценочных средств**

Название раздела	Код контролируемой компетенции (или её части)	Оценочные средства для проверки знаний (1-й этап)	Оценочные средства для проверки умений (2-й этап)*	Оценочные средства для проверки владений (навыков) (3-й этап)**
Модуль 1. Основы оценки земли как элемента управления	ПК-9	Вопросы 3-4 Тесты по модулю 1-4	Задания 1-5	Задания 1-5
	ПК-17	Вопросы 1-2 Тесты по модулю 1-4	Задания 1-8	Задания 1-10
Модуль 2. Основы государственного регулирования земельно-имущественных отношений	ПК –9	Вопросы 5-10 Тесты по модулю 5-20	Задания 13-16	Задания 10-11
	ПК-17	Вопросы 5-20 Тесты по модулю 5-30	Задания 17-21	Задания 12-13

5. Рабочая программа дисциплины «Особенности оценки стоимости земли»
6. Инструкция по работе с информационно-справочными системами
3. Задания, приведенные в литературе и порядок их выполнения (по заданию преподавателя)
4. Кони́на Е.А. Экономика землеустройства: учебно-методическое пособие - Ижевск: РИО ФГБОУ ВПО Ижевская ГСХА, 2014г.- 222 с.  
<http://portal.izhgsha.ru/index.php?q=docs&download=1&id=12979>
5. Экономика предприятия АПК: курс лекций для студентов аграрных ВУЗов / Сост.: И.М.Гоголев, Е.А.Кони́на, И.А.Мухина и др. - Ижевск: РИО ФГБОУ ВО Ижевская ГСХА, 2016г.- 228с  
<http://portal.izhgsha.ru/index.php?q=docs&download=1&id=12487>

**1.2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю),  
соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы**

номер/индекс компетенции	содержание компетенции (или ее части)	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны:		
		Знать	Уметь	Владеть
ПК- 9	способностью оценивать воздействие макроэкономической среды на функционирование организаций и органов государственного и муниципального управления, выявлять и анализировать рыночные и специфические риски, а также анализировать поведение потребителей экономических благ и формирование спроса на основе знания экономических основ поведения организаций, структур рынков и конкурентной среды отрасли	классификацию показателей экономического и социально-экономического развития хозяйствующих субъектов-объектов оценки	проводить расчеты экономических и социально-экономических и оценочных показателей на основе типовых методик с учетом действующей нормативно-правовой базы	методологическими основами анализа состояния земельного рынка, выбора методов оценки конкретного объекта согласно специфике и целевому использованию; Информацией о правовых аспектах совершаемых сделок с земельными участками объектами оценки
ПК- 17	способностью оценивать экономические и социальные условия осуществления предпринимательской деятельности, выявлять новые рыночные возможности и формировать новые бизнес-модели	нормативно-законодательную базу, формирующую основы оценочной деятельности, теоретические аспекты оценочной деятельности	выполнять расчеты стоимости объекта оценки с использованием оценочных подходов и методов с согласованием результатов и	основными типовыми методиками анализа социально-экономических показателей и методиками оценки земельных ресурсов

		согласно российским и международным стандартам	оформлением отчета об оценке	
--	--	---	------------------------------------	--

В процессе освоения дисциплины студент осваивает и развивает следующие компетенции:

- способностью оценивать воздействие макроэкономической среды на функционирование организаций и органов государственного и муниципального управления, выявлять и анализировать рыночные и специфические риски, а также анализировать поведение потребителей экономических благ и формирование спроса на основе знания экономических основ поведения организаций, структур рынков и конкурентной среды отрасли (ПК-9);

- способностью оценивать экономические и социальные условия осуществления предпринимательской деятельности, выявлять новые рыночные возможности и формировать новые бизнес-модели (ПК-17).

В результате изучения дисциплины студент должен:

Знать экономическую сущность природопользования, принципы, методы и критерии оценки эффективности использования земель разных категорий; пути повышения эффективности использования земель; экономический механизм регулирования земельных отношений;

Уметь использовать современные методы оценки эффективности схем и проектов территориального землеустройства; обоснованно формировать систему природопользования, землевладения и устанавливать их оптимальные размеры и структуру; анализировать варианты землепользования и их влияние на показатели рационального использования земель, использовать современные подходы и методы оценки стоимости земель на основе их рыночной и предпринимательской привлекательности; формировать отчет о результатах оценки на основе сопоставления стоимости объекта определенной разными подходами и методами.

Владеть профессиональной аргументацией при выборе лучших вариантов землеустроительных решений как элемента природопользования; применением методов повышения эффективности землепользования; методикой оценочной деятельности с учетом имеющихся нормативно-законодательных основ и подходов и методов оценки земельных участков; компьютерными технологиями при оценке вариантов проектов оценки земель с учетом их особенности как средства производства.

**Таблица 1.2 – Этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы по направлению подготовки «Менеджмент» (уровень**

магистратуры). Дисциплина «Особенности оценки стоимости земли»

ПК-9			ПК-17		
Знать	Уметь	Владеть	Знать	Уметь	Владеть
Этап №1	Этап № 2	Этап № 3	Этап №1	Этап № 2	Этап № 3

Таблица 1.3 - Перечень компетенций с указанием этапов их формирования

Номер/индекс компетенции	Содержание компетенции (или ее части)	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны:		
		Знать (1 этап)	Уметь (2 этап)	Владеть (3 этап)
ПК-9	способностью оценивать воздействие макроэкономической среды на функционирование организаций и органов государственного и муниципального управления, выявлять и анализировать рыночные и специфические риски, а также анализировать поведение потребителей экономических благ и формирование спроса на основе знания экономических основ поведения организаций,	<ul style="list-style-type: none"> <li>- основы построения, расчета и анализа современной системы показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов для целей оценки;</li> <li>- экономические и социально-экономические показатели, характеризующие состояние земельного рынка региона;</li> <li>- методы расчета и анализа экономических и социально-экономических показателей, характеризующих состояние земельного рынка;</li> <li>- подходы и методы оценки земли как объекта недвижимости</li> <li>- типы стоимости земли, используемые в оценочной деятельности и составлении отчета об оценке</li> <li>- основные критерии целесообразности выбора методов оценки применительно к конкретному объекту</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>готовить исходные данные для проведения расчетов экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов</li> <li>- пользоваться источниками, методами и приемами сбора исходных данных;</li> <li>- систематизировать и обобщать информацию;</li> <li>- проверять исходные данные на предмет достоверности, объективности;</li> <li>- рассчитывать, на основе собранных данных показатели, характеризующие объективное состояние оцениваемого участка, в том числе незастроенного и с улучшениями</li> <li>- осуществлять подбор аналогов по элементам сравнения</li> <li>- определять ЧОД с учетом</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>методиками расчетов экономических показателей, определением критериев эффективности производства</li> <li>- навыками сбора, систематизации и обобщения исходных данных;</li> <li>- методикой расчета стоимости объекта оценки методами сравнительного, доходного и затратного подходов</li> <li>- методикой анализа влияния факторов при корреляционно-регрессионном анализе подбора аналогов на земельном рынке</li> <li>- методиками калькулирования затрат при использовании в оценке элементов затратного подхода</li> <li>Навыками выбора объектов оценки для сравнительного анализа оборота земель на</li> </ul>

	структур рынков и конкурентной среды отрасли		коэффициента капитализации	региональном рынке
ПК-17	способностью оценивать экономические и социальные условия осуществления предпринимательской деятельности, выявлять новые рыночные возможности и формировать новые бизнес-модели	<p>классификацию показателей экономической оценки вариантов наиболее эффективного использования объектов оценки</p> <p>- базовые основы расчета основных показателей состояния объекта оценки</p> <p>- нормативную и методическую базу расчета основных экономических и социально-экономических показателей;</p> <p>- основные методы анализа и критерии оценки экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов.</p> <p>- современные методы обработки данных и типовые методы расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих фактическое состояние объекта оценки</p>	<p>- проводить расчеты экономических и социально-экономических показателей на основе типовых методик с учетом действующей нормативно-правовой базы</p> <p>- рассчитывать и оценивать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие состояние объекта оценки</p> <p>- составлять факторные модели и определять степень влияния факторов на изменение резульативного показателя;</p> <p>- отобрать нужные показатели для оценки состояния анализируемого объекта;</p> <p>- применять нормативно-методическую базу расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих оцениваемые земельные участки</p>	<p>основными типовыми методиками анализа социально-экономических показателей и показателей технологии производства в организациях</p> <p>- навыками использования информации для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов;</p> <p>- навыками расчета и анализа экономических и социально-экономических показателей на основе нормативной базы и современных методов анализа;</p> <p>- навыками работы с нормативно-правовыми документами, устанавливающими правомочность целевого использования участка- объекта оценки на основе разрешенного использования</p>



## **2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания**

Показателями уровня освоенности компетенций на всех этапах их формирования являются:

### **1-й этап (уровень знаний):**

- Умение отвечать на основные вопросы и тесты на уровне понимания сути – удовлетворительно (3).
- Умение грамотно рассуждать по теме задаваемых вопросов – хорошо (4)
- Умение формулировать проблемы по сути задаваемых вопросов – отлично (5)

### **2-й этап (уровень умений):**

- Умение решать простые задачи с незначительными ошибками -удовлетворительно (3).
- Умение решать задачи средней сложности – хорошо (4).
- Умение решать задачи повышенной сложности, самому ставить задачи – отлично (5).

### **3-й этап (уровень владения навыками):**

- Умение формулировать и решать задачи из разных разделов с незначительными ошибками - удовлетворительно (3).
- Умение находить проблемы, решать задачи повышенной сложности – хорошо (4).
- Умение самому ставить задачи, находить недостатки и ошибки в решениях – отлично (5).

Таблица 2.1 – Показатели и критерии определения уровня сформированности компетенций

Код компетенции	Содержание компетенции в соответствии с ФГОС ВО	Критерии оценивания компетенций на различных этапах их формирования	Показатели результатов обучения по уровням освоения материала (уровеньосвоения)		
			Удовлетворительно	Хорошо	Отлично
ПК-9	способностью оценивать воздействие макроэкономической среды на функционирование организаций и органов государственного и муниципального управления, выявлять и анализировать рыночные и специфические риски, а также анализировать поведение потребителей экономических благ и формирование спроса на основе знания	<p><b>Знать:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основы построения, расчета и анализа современной системы показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов для целей оценки;</li> <li>- экономические и социально-экономические показатели, характеризующие состояние земельного рынка региона;</li> <li>- методы расчета и анализа экономических и социально-экономических показателей, характеризующих состояние земельного рынка;</li> <li>- подходы и методы оценки земли как объекта недвижимости</li> <li>- типы стоимости земли, используемые в оценочной деятельности и составлении отчета об оценке</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- основы построения, расчета и анализа современной системы показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов для целей оценки</li> <li>- типы стоимости земли, используемые в оценочной деятельности по международным и российским стандартам оценки;</li> <li>- особенности земли как средства производства для целей оценки;</li> <li>- экономические, финансовые, маркетинговые, правовые ситуации необходимости оценки земли.</li> <li>- последовательность</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- основы построения, расчета и анализа современной системы показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов для целей оценки;</li> <li>- методы расчета и анализа экономических показателей, характеризующих состояние объекта оценки</li> <li>- принципы, на которых базируется использование сравнительного, доходного и затратного подходов в оценке</li> <li>- исторические аспекты формирования оценочной деятельности в РФ, в том числе оценки земли</li> <li>- методы определения</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- основы построения, расчета и анализа современной системы показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов для целей оценки;</li> <li>- экономические и показатели, характеризующие деятельность объектов оценки;</li> <li>- методы расчета и анализа экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность объектов оценки;</li> <li>- особенности земли как средства производства для целей оценки;</li> <li>- экономические, финансовые, маркетинговые, правовые ситуации необходимости оценки земли.</li> <li>- методы определения</li> </ul>

экономических основ поведения организаций, структур рынков и конкурентной среды отрасли	<ul style="list-style-type: none"> <li>- основные критерии целесообразности выбора методов оценки применительно к конкретному объекту;</li> <li>-методы определения ставки капитализации при доходном подходе;</li> <li>- методы определения условной и соизмеримой пашни и их назначение</li> </ul>	<p>использования элементов сравнения;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- особенности оценки незастроенных и застроенных земельных участков;</li> <li>- единицы и элементы оценки;</li> <li>- механизм постановки земельных участков на кадастровый учет</li> </ul>	<p>элементов сравнения при подборе аналогов в сравнительном подходе</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-методы определения ставки капитализации при доходном подходе;</li> <li>- методы определения условной и соизмеримой пашни и их назначение;</li> <li>- сущность и механизм кадастровой оценки земельных участков</li> </ul>	<p>условной и соизмеримой пашни и их назначение;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- сущность и механизм кадастровой оценки земельных участков;</li> <li>-составление отчета об оценке согласно РСО и включающего три методических подхода оценки земли с учетом особенностей;</li> <li>- бонитировка почв и ее назначение</li> </ul>
	<p><b>Уметь:</b></p> <p>готовить исходные данные для проведения расчетов экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- пользоваться источниками, методами и приемами сбора исходных данных;</li> <li>- систематизировать и обобщать информацию;</li> <li>- проверять исходные данные на предмет достоверности, объективности;</li> <li>- рассчитывать, на основе собранных данных показатели, характеризующие объективное состояние</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- пользоваться источниками, методами и приемами сбора исходных данных;</li> <li>- систематизировать и обобщать информацию;</li> <li>- на основе собранных данных рассчитывать и анализировать экономические и социально-экономические показатели хозяйствующих субъектов</li> <li>- проверять исходные данные на предмет достоверности, объективности;</li> <li>- систематизировать и обобщать информацию;</li> <li>- проверять исходные данные на предмет достоверности, объективности;</li> <li>- рассчитывать, на основе собранных данных показатели, характеризующие объективное состояние</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- использовать методику определения типов стоимости согласно теории оценочной деятельности;</li> <li>- пользоваться источниками, методами и приемами сбора исходных данных;</li> <li>- использовать методику корреляционно-регрессионного анализа в подборе объектов-аналогов для оценки земельного участка;</li> <li>- пользоваться источниками, методами и приемами сбора исходных данных;</li> <li>- систематизировать и обобщать информацию;</li> <li>- проверять исходные данные на предмет достоверности,</li> </ul>	<p>готовить исходные данные для проведения расчетов экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность объекта оценки с целью определения объективной стоимости;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- пользоваться источниками, методами и приемами сбора исходных данных;</li> <li>- систематизировать и обобщать информацию;</li> <li>- проверять исходные данные на предмет достоверности, объективности;</li> <li>- на основе собранных данных рассчитывать стоимость земельного участка методами, указанными в Методическйх указаниях по оценке</li> </ul>

		<p>оцениваемого участка, в том числе незастроенного и с улучшениями</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- осуществлять подбор аналогов по элементам сравнения</li> </ul> <p>- определять ЧОД с учетом коэффициента капитализации;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проверять исходные данные на предмет достоверности, объективности;</li> </ul>	<p>объективности;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- владеть методикой определения типов стоимости согласно теории оценочной деятельности;</li> <li>- использовать методику корреляционно-регрессионного анализа в подборе объектов-аналогов для оценки земельного участка</li> </ul>	<p>объективности;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- механизм постановки земельных участков на кадастровый учет;</li> <li>- определять ЧОД с учетом коэффициента капитализации;</li> <li>- сопоставлять результаты оценки участка тремя методами</li> </ul>	<p>земельных участков;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- оформлять земельные правоотношения согласно земельного законодательства;</li> <li>- пользоваться навыками оценки земельного рынка для подбора подходов и методов оценки конкретного участка;</li> <li>- осуществлять подбор аналогов по элементам сравнения</li> </ul>
		<p><b>Владеть:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- методиками расчетов экономических показателей, определением критериев эффективности производства;</li> <li>- навыками сбора, систематизации и обобщения исходных данных;</li> <li>- методикой расчета стоимости объекта оценки методами сравнительного, доходного и затратного подходов;</li> <li>- методикой анализа влияния факторов при корреляционно-регрессионном анализе подбора аналогов на земельном рынке;</li> <li>- методиками калькулирования затрат при использовании в оценке</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- методиками расчетов экономических показателей;- определением критериев эффективности производства с целью оценки стоимости;</li> <li>- методикой расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность объекта оценки;</li> <li>- современными методами обработки данных и анализа экономических и социально-экономических показателей, характеризующих</li> </ul>	<p>методиками расчетов экономических показателей, определением критериев эффективности производства с целью оценки;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- навыками сбора, систематизации и обобщения исходных данных;</li> <li>- методикой расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность объекта оценки;</li> <li>- современными методами обработки данных и анализа экономических показателей, характеризующих деятельность объекта оценки;</li> <li>- современными методами обработки данных и анализа экономических показателей,</li> </ul>	<p>методиками расчетов экономических показателей, определением критериев эффективности оценки;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- навыками сбора, систематизации и обобщения исходных данных;</li> <li>- методикой расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность объекта оценки;</li> <li>- современными методами обработки данных и анализа экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность объектов оценки;</li> <li>- навыками анализа хозяйственной деятельности и результатов с целью оценки эффективности хозяйственной</li> </ul>

		элементов затратного подхода Навыками выбора объектов оценки для сравнительного анализа оборота земель	деятельность объекта оценки	характеризующих стоимость участка	деятельности имущественных комплексов
ПК-17	способностью оценивать экономические и социальные условия осуществления предпринимательской деятельности, выявлять новые рыночные возможности и формировать новые бизнес-модели	<b>Знать:</b> классификацию показателей экономической оценки вариантов наиболее эффективного использования объектов оценки - базовые основы расчета основных показателей состояния объекта оценки - нормативную и методическую базу расчета основных экономических и социально-экономических показателей; - основные методы анализа и критерии оценки экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов. - современные методы обработки данных и типовые методы расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих фактическое состояние объекта оценки	классификацию показателей экономического развития хозяйствующих субъектов – имущественных комплексов; - базовые основы расчета основных экономических и оценочных показателей; - основные методы анализа и критерии оценки экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов с целью оценки; - использование результатов корреляционно-регрессионного анализа для подбора объектов-аналогов в оценке стоимости земельного участка; -определение площади условной и соизмеримой пашни	классификацию показателей экономического и социально-экономического развития хозяйствующих субъектов – имущественных комплексов; - базовые основы расчета основных экономических и оценочных показателей с целью определения стоимости земельного участка; - нормативную и методическую базу расчета основных экономических и оценочных показателей с целью определения стоимости земельного участка; - основные методы анализа и критерии оценки стоимости земельного участка методами сравнения продаж, выделения и распределения; - определение стоимости земли методом остатка	классификацию показателей экономического и социально-экономического развития хозяйствующих субъектов – имущественных комплексов; - базовые основы расчета основных экономических и оценочных показателей с целью определения стоимости участка; - нормативную и методическую базу расчета основных экономических и социально-экономических показателей; - использование результатов корреляционно-регрессионного анализа для подбора объектов-аналогов в оценке стоимости земельного участка; -определение площади условной и соизмеримой пашни; -- основные методы анализа и критерии оценки стоимости земельного участка методами сравнения продаж, выделения и распределения

		<p><b>Уметь:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проводить расчеты экономических и социально-экономических показателей на основе типовых методик с учетом действующей нормативно-правовой базы</li> <li>- рассчитывать и оценивать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие состояние объекта оценки</li> <li>- составлять факторные модели и определять степень влияния факторов на изменение результативного показателя;</li> <li>- отобрать нужные показатели для оценки состояния анализируемого объекта;</li> <li>- применять нормативно-методическую базу расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих оцениваемые земельные участки</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проводить расчеты экономических и социально-экономических показателей на основе типовых методик с учетом действующей нормативно-правовой базы</li> <li>- рассчитывать и оценивать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов- объектов оценки;</li> <li>- составлять факторные модели и определять степень влияния факторов на изменение результативного показателя в оценке земельного участка</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>проводить расчеты экономических и социально-экономических показателей на основе типовых методик оценки с учетом действующей нормативно-правовой базы;</li> <li>- рассчитывать и оценивать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов;</li> <li>- составлять факторные модели и определять степень влияния факторов на изменение результативного показателя;</li> <li>- отобрать нужные показатели для оценки деятельности различных хозяйствующих субъектов – аналогов</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>проводить расчеты экономических и социально-экономических показателей на основе типовых методик с учетом действующей нормативно-правовой базы</li> <li>- рассчитывать и оценивать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов-аналогов;</li> <li>- составлять факторные модели и определять степень влияния факторов на изменение результативного показателя;</li> <li>- отобрать нужные показатели для оценки деятельности различных хозяйствующих субъектов-аналогов;</li> <li>- применять нормативно-методическую базу расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность экономических субъектов</li> </ul>
--	--	---	---	--	--

		<p><b>Владеть:</b></p> <p>основными типовыми методиками анализа социально-экономических показателей и показателей технологии производства в организациях- объектах оценки;</p> <p>- навыками использования информации для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов;</p> <p>- навыками расчета и анализа экономических и социально-экономических показателей на основе нормативной базы и современных методов анализа;</p> <p>- навыками работы с нормативно-правовыми документами, устанавливающими правомочность целевого использования участка-объекта оценки на основе разрешенного использования</p>	<p>-основными типовыми методиками анализа стоимости земельного участка в рамках трех подходов существующими методами оценки согласно «Методических указаний»;</p> <p>- навыками использования информации для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов—аналогов для осуществления оценочной деятельности;</p> <p>- основными типовыми методиками анализа социально-экономических показателей и показателей технологии производства</p>	<p>основными типовыми методиками анализа социально-экономических показателей и показателей технологии производства в организациях</p> <p>- навыками использования информации для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов;</p> <p>- навыками расчета и анализа экономических и социально-экономических показателей на основе нормативной базы и современных методов анализа;</p> <p>-- методикой расчета показателей оценки деятельности различных хозяйствующих субъектов – аналогов</p>	<p>основными типовыми методиками анализа социально-экономических показателей и показателей технологии производства в организациях</p> <p>- навыками использования информации для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов - объектов оценки;</p> <p>- навыками расчета и анализа экономических и социально-экономических показателей на основе нормативной базы и современных методов анализа;</p> <p>- современными методами обработки данных и типовыми методами расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов - объектов оценки</p>
--	--	---	--	--	---

На основании приведенных показателей уровня освоенности компетенций на всех этапах их формирования определяется методика оценивания уровня сформированности компетенций в целом по дисциплине:

- оценка «удовлетворительно» ставится студенту, посредственно (неплохо – однако имеются серьезные недочеты, результаты удовлетворяют минимальным требованиям) овладевшему элементами компетенций «знать», «уметь», «владеть навыками», то есть проявившему знания, умения и владения по основному программному материалу по дисциплине «Особенности оценки земли» в объеме, необходимом для последующего обучения и предстоящей практической деятельности, знакомому с основной рекомендованной литературой, допускающему неточности в соответствующих ответах на экзамене;

- оценка «хорошо» ставится студенту, овладевшему (хорошо – в целом серьезная работа, но с рядом замечаний, очень хорошо – выше среднего уровня, но с некоторыми недочетами) элементами компетенций «знать», «уметь», «владеть навыками», то есть проявившему полные знания, умения и владения по всему программному материалу по дисциплине «Особенности оценки земли», освоившему основную рекомендуемую литературу, показавшему стабильный характер знаний, умений, навыков и способному к их самостоятельному применению, обновлению в ходе последующего обучения и практической деятельности;

- оценка «отлично» ставится студенту овладевшему (показавшему блестящие результаты с незначительными недочетами) элементами компетенций «знать», «уметь», «владеть навыками», то есть проявившему глубокие знания, всестороннее умение и владение навыками по всему программному материалу по дисциплине «Оценка земельных ресурсов и объектов природопользования», освоившему основную и дополнительную литературу, показавшему творческие способности в понимании, изложении и практическом использовании усвоенных знаний, приобретенных умений и навыков.

- оценка «неудовлетворительно» ставится студенту, не овладевшему (требуется выполнение некоторой дополнительной работы или значительного объема работы, либо повтора курсы в установленном порядке, либо основание для отчисления) элементами компетенций «знать», «уметь», «владеть навыками», то есть допустившему существенные проблемы в знаниях, умениях и навыках по основному программному материалу по дисциплине «Оценка земельных ресурсов и объектов природопользования», допустившему принципиальные ошибки в соответствующих ответах на экзамене, которые не позволяют ему продолжить обучение без дополнительной подготовки по данной дисциплине.

### **3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы**

**Задача 1.** Вы имеете следующую информацию:

Параметры	Проданный сопоставимый участок
Цена, ден. ед.	100
Дата продажи	5 месяцев назад
Местоположение	На 7 % лучше, чем у оцениваемого участка
Окружающий ландшафт	На 10 % лучше, чем у оцениваемого участка
Рельеф	На 3 % хуже, чем у оцениваемого участка



Определить скорректированную стоимость участка, если ежемесячный прирост стоимости подобных участков составляет 1,5%.

**Задача 2.** Имеется следующая информация по рынку продаж:

Наименование участка	Цена продажи	Местоположение	Интенсивность дорожного движения	Размер, га
Базовый участок	*	хорошее	умеренная	0,25
Объект сравнения №1	26000	хорошее	низкая	0,25
Объект сравнения №2	26500	хорошее	умеренная	0,25
Объект сравнения №3	39700	отличное	низкая	0,25
Объект сравнения №4	23500	удовлетворительное	умеренная	0,25
Объект сравнения №5	32000	хорошее	умеренная	0,50
Объект сравнения №6	22500	удовлетворительное	высокая	0,25

Определить стоимость участка в 0,50 га, имеющего отличное состояние и умеренную интенсивность дорожного движения, если удовлетворительное местоположение оценивается на 15% ниже хорошего, отличное местоположение дорожке хорошего на 25%, низкая интенсивность дорожного движения прибавляет к цене 5%, а высокая интенсивность дорожного движения уменьшает цену на 10%. Участок в 50 соток оценивается дорожке, чем участок в 25 соток в среднем на 30%.

**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) определение 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.

### 3.1 Вопросы-задания входного контроля знаний, умений, навыков

#### Задание № 1

При оценке загородного участка земли площадью 20 соток собрана информация о продаже пяти объектов сравнения. Выполнить корректировки цен продаж аналогов и определить рыночную стоимость оцениваемого участка.

Характеристика Оцениваемый участок Аналог 1 Аналог 2 Аналог 3 Аналог 4 Аналог 5  
Цена 1 сотки - 1100 1200 1370 1450 980

Корректировка 1

Расстояние от границы города (1 км +/- 1,5%) 28 35 37 20 23 40

Корректировка 2

Инженерное обеспечение.

(+ 50%; электричество 20%, газ 10%, вода 10%, канализация 10%) Элек-во, вода, газ, канализ. Элек-во, вода Газ Вода Элек-во, вода, газ, канализ. Элек-во

Корректировка 3

Степень освоенности участка. (Освоен +5%, не освоен -5%) Освоен Не освоен  
Освоен Освоен Не освоен Освоен

Корректировка 4

Транспортная доступность. (10 мин +/- 2%) 45 мин. 1 ч. 15 мин. 1 ч. 25 мин. 30 мин. 35 мин. 1 ч. 30 мин.

**Тест 1.** 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 2.** Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства объектов недвижимости, подверженных риску уничтожения:

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

**Тест 3.** залоговая стоимость земельного участка (стоимость при ипотечном кредитовании) относится к следующему виду стоимости:

- а) инвестиционной;
- б) налогооблагаемой;
- в) страховой;
- г) специальной;
- д) все ответы неверны.

**Тест 4.** Плодородие – статичный показатель почвы:

- а) да;
- б) нет;
- в) по ситуации.

**Тест 5.** Вид стоимости в использовании:

- а) инвестиционная стоимость;
- б) рыночная стоимость;
- в) капитализированная стоимость.

**Тест 6.** Факторы, влияющие на рыночную стоимость земельного участка:

- а) особые условия финансирования сделки;
- б) вынужденная продажа;
- в) слабая информированность покупателей и продавцов;
- г) спрос и предложение в конкретном сегменте рынка недвижимости;
- д) конкуренция.

**Тест 7.** Абсолютная величина дохода от предоставления денег в кредит:

- а) процент;
- б) процентная ставка;
- в) текущая стоимость;
- г) будущая стоимость.

**Тест 8.** Вид износа, применимый к земле:

- а) физический;
- б) функциональный;
- в) экономический;
- г) все вышеперечисленные.

**Тест 9.** Сделка купли-продажи предусмотрена российским законодательством для земельных участков, находящихся:

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

**Тест 10.** Согласие местных органов власти для сдачи земельного участка в аренду необходимо, если владелец этого участка обладает правом:

- а) частной собственности;
- б) пожизненного наследуемого владения;
- в) постоянного бессрочного пользования;
- г) все ответы неверны.

### **3.2 Вопросы для экспресс-опроса знаний**

1. Понятие бонитировки почв
2. Сущность и назначение методики определения условной пашни.
3. Сущность и назначение методики определения соизмеримой пашни.
4. Перечислите и охарактеризуйте основные виды земельной ренты.
5. Определение и классификация методов сравнительного подхода, алгоритм оценки.
6. Государственное регулирование земельных отношений.
7. Каким субъектам государство может передать земельные участки в постоянное землепользование?
8. Каким субъектам государство может передать земельные участки во временное землепользование?
9. В каких случаях и кому могут передаваться земельные участки в частную собственность?
10. Может ли продаваться право постоянного землепользования?
11. В каких случаях могут бесплатно передаваться земельные участки в частную собственность?
12. Какие права у собственника земельного участка?
13. Что такое бессрочное и временное пользование?
14. Что такое землевладение?
15. Раскрыть механизм регистрации земельных участков.
16. Назовите основные земельно-кадастровые документы, необходимые для оформления права собственности.
17. Дать характеристику доходному подходу в оценке земли, алгоритм оценки.
18. Дать характеристику основным правоустанавливающим документам земельного рынка в РФ.

### 3.3 Тестовые задания, необходимые для контроля знаний, умений и навыков студентов по дисциплине «Оценка земельных ресурсов и объектов природопользования»

#### Модуль 1. Основы оценки земли как элемента управления

1. Перечислите основные принципы оценки земель.
2. Укажите основные методические положения по оценке земель.
3. Какие основные причины, связаны с необходимостью проведения оценки земли?
4. Что такое оценка, назовите основные виды оценки?
5. Что обеспечивает система земельного кадастра, действующая совместно с системой государственной регистрации прав на земельные участки и связанными с ними улучшениями?
6. Какие специфические особенности земли необходимо знать и учитывать оценщику?
7. Что такое земельная рента, сформулируйте определение данной рыночной категории?
8. В чем особенность абсолютной, дифференциальной и монопольной форм земельной ренты?
- 9.
10. В чем заключается бонитировка почв?
11. Оценить бонитет почвы (черноземы обыкновенные, карбонатные, сверхмощные, малогумусные, глинистые) при поправочном коэффициенте 0,9:

Критерий оценки	Фактическое значение критерия	100 – балльное значение критерия
Содержание гумуса, %	5	6
Мощность гумусового слоя, см.	120	125
Запасы гумуса, т/га	520	580
Физическая глина, %	65	70

12. Как строится шкала бонитировки почв?
13. Перечислите показатели общей и частной оценки сельскохозяйственных земель.
14. Какие показатели должны учитываться при оценке многолетних насаждений?
15. Перечислите цель и задачи земельного кадастра.
16. Какая информация содержится в документах земельного кадастра (обобщенно)?

#### Тестовые задания:

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.

Ответ: а

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.

Ответ: в

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.

Ответ: б

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.

Ответ: а

5. 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.

Ответ: а

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.

Ответ: в

7. 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.

Ответ: б

8. 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.

Ответ: в

9. 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.
- Ответ: в

10. 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.
- Ответ а

11. В рамках какого подхода используется метод капитализации земельной ренты

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

12. 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.
- Ответ: б

## **Модуль 2. Основы государственного регулирования земельно-имущественных отношений**

1. Исследование влияния характеристик сделок с земельными участками на формирование их стоимости
2. Анализ влияния экономических факторов на стоимость земельных участков
3. Использование принципа наилучшего и наиболее эффективного использования при оценке земельных участков
4. Зарубежный опыт оценки сельскохозяйственных земель
5. Стратификация земель как способ анализа земельного рынка для оценки земельных участков
6. Опыт оценки земель сельскохозяйственного назначения на уровне субъекта РФ
7. Опыт оценки земель поселений на примере города N
8. Землеустройство, понятие, виды, порядок проведения
9. Порядок проведения межхозяйственного землеустройства
10. Внутрихозяйственное землеустройство, порядок проведения
11. Межевание земель
12. Мониторинг земель: назначение, виды.
13. Земельные правоотношения, понятие, особенности их развития в пореформенный период.
14. Право собственности на землю, понятие, содержание, формы.
15. Правовое регулирование отношений в области разграничения государственной собственности на землю.
16. Разрешение споров о разграничении государственной собственности на землю.

17. Вещные права на землю, особенности правового режима земельных участков, находящихся на титуле вещных прав.

### Тестовые задания

**Тест 1.** Абсолютная величина дохода от предоставления денег в кредит:

- а) процент;
- б) процентная ставка;
- в) текущая стоимость;
- г) будущая стоимость.

**Тест 2.** При оценке методом сравнения продаж земельных участков, застроенных торговыми предприятиями, в качестве единицы сравнения кроме квадратного метра торговой площади также используется:

- а) цена за 1 га площади;
- б) цена за 1 фронтальный метр;
- в) цена за 1 куб. м объема здания;
- г) цена за лот;
- д) все ответы неверны.

**Тест 3.** Вид износа, применимый к земле:

- а) физический;
- б) функциональный;
- в) экономический;
- г) все вышеперечисленные.

**Тест 4.** Из нижеперечисленных укажите формулу, используемую для расчета стоимости земельного участка методом капитализации дохода:

- а)  $\text{Стоимость} = \text{Доход} : \text{Ставка капитализации}$ ;
- б)  $\text{Стоимость} = \text{Доход} \times \text{Ставка капитализации}$ ;
- в)  $\text{Стоимость} = \text{Доход} \times \text{Ставка дисконтирования}$ ;
- г)  $\text{Стоимость} = \text{Восстановительная Стоимость} - \text{Износ}$ ;
- д) все ответы неверны.

**Тест 5.** 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 6.** 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 7.** При оценке застроенного земельного участка методом остатка используются нажеперечисленные показатели, за исключением:

- а) чистого операционного дохода, приносимого земельным участком и расположенным на нем зданием;
- б) ставки дохода на капитал для земельного участка;
- в) нормы возврата капитала для земельного участка;



- г) срока службы здания, расположенного на земельном участке;
- д) используются все вышеперечисленные показатели.

**Тест 8.** Оценка земельных участков может проводиться с целью:

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

**Тест 9.** 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 10.** Оценка земельных участков по затратам на инфраструктуру используется для определения стоимости:

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

**Тест 11.** При оценке земельных участков в деловых центрах крупных городов методом сравнения продаж в качестве единицы сравнения используется:

- а) цена за 1 лот;
- б) цена за 1 га площади;
- в) цена за 1 куб. м объема здания;
- г) цена за 1 кв. м площади земельного участка;
- д) все ответы неверны.

**Тест 12.** Если сравниваемый элемент земельного участка-аналога превосходит по качеству элемент оцениваемого земельного участка, то поправка вносится:

- а) со знаком плюс к стоимости оцениваемого земельного участка;
- б) со знаком минус к стоимости оцениваемого земельного участка;
- в) со знаком плюс к стоимости земельного участка-аналога;
- г) со знаком минус к стоимости земельного участка-аналога;

**Тест 13.** К элементам сравнения земельных участков, учитываемым при использовании метода сравнения продаж, не относится:

- а) дата продажи;
- б) оцениваемые права собственности;
- в) местоположение;
- г) наличие движимого имущества;

**Тест 14.** Затратный метод к оценке земли включает:

- а) метод изъятия (техника остатка для земли);
- б) метод определения затрат на освоение;
- в) метод сравнения продаж;
- г) метод прямой капитализации.

**Тест 15.** Факторы, влияющие на рыночную стоимость земельного участка:

- а) особые условия финансирования сделки;

- б) вынужденная продажа;
- в) слабая информированность покупателей и продавцов;
- г) спрос и предложение в конкретном сегменте рынка недвижимости;
- д) конкуренция.

### **3.3. Вопросы к зачету и индивидуальному собеседованию, необходимые для оценки знаний, умения и навыков**

1. Особенности рынка земли в России.
2. Экономические методы территориального планирования и управления земельными ресурсами.
3. Анализ эффективности использования земель.
4. Земельная регистрация: содержание, задачи и назначение земельной регистрации.
5. Основные принципы регистрации землепользования.
6. Регистрация прав собственности на земельные участки граждан и юридических лиц.
7. Характеристика земельного фонда России.
8. Понятие и виды землеустройства. Землеустроительная документация. Землеустроительный процесс и его стадии.
9. Мониторинг земель (понятие, цели, задачи, виды, органы, порядок осуществления).
10. Земельный контроль: а) государственный земельный контроль, б) муниципальный земельный контроль, в) производственный земельный контроль, г) общественный земельный контроль.
11. Понятие и виды юридической ответственности за нарушения земельного законодательства.
12. Понятие и состав земельного правонарушения. Виды земельных правонарушений.
13. Особенности оценки земель: понятие, принципы, подходы.
14. Методы оценки земельных участков. Специфика кадастровой оценки.
15. Государственный кадастр недвижимости: понятие, информационное обеспечение, схема формирования.
16. Кадастровые сведения объектов недвижимости, методы получения и систематизации.
17. Понятие «учет земельных объектов недвижимости». Методология проведения учета земельных объектов недвижимости.
18. Общая характеристика реестра земельных объектов недвижимости.
19. Сущность и особенности межхозяйственного землепользования.
20. Механизм внутрихозяйственного землеустройства и землепользования.
21. Основные принципы оценки земель.
22. Соотношение размера производства и территории.
23. Рекультивация земель.
24. Научные основы, формы и объекты землеустройства.
25. Основные факторы и принципы землеустройства.
26. Основные принципы организации территории землепользований предприятий.
27. Методика подготовки материалов почвенного обследования для землеустройства.
28. Система землеустроительного проектирования.
29. Содержание генеральных схем использования земельных ресурсов.
30. Задачи и содержание схем землеустройства административных районов.
31. Схема межхозяйственного землеустройства и ее содержание.

32. Методические подходы образования землевладений и землепользований предприятий и организаций.
33. Внутрихозяйственное землеустройство на современном этапе.
34. Анализ экономической эффективности землепользования.

**Рекомендуемый перечень вопросов для вынесения на междисциплинарный  
итоговый государственный экзамен:**

1. Сущность и основные принципы оценки земли.
2. Понятие подходов и методов оценки земли.
3. Экономическая сущность земельной реформы и ситуации необходимости оценки земли.
4. Механизм оформления земельных правоотношений.

**Научно-исследовательская работа студентов (НИРС) по дисциплине «Оценка  
земельных ресурсов и объектов природопользования»**

Научно-исследовательская работа реализуется в процессе выполнения оценочных работ по предложенной преподавателем аналитической информации по дисциплине, так как основная задача исследовательской работы – показать умение студента соединить теоретические знания, полученные ими при самостоятельном изучении курса «Особенности оценки стоимости земли», с определением особенностей оценки земли как элемента ресурсного потенциала. См подробнее:

7. Рабочая программа дисциплины «Особенности оценки стоимости земли»
8. Инструкция по работе с информационно-справочными системами
3. Задания, приведенные в литературе и порядок их выполнения (по заданию преподавателя)
4. Кони́на Е.А. Экономика землеустройства: учебно-методическое пособие - Ижевск: РИО ФГБОУ ВПО Ижевская ГСХА, 2014г.- 222 с.  
<http://portal.izhgsha.ru/index.php?q=docs&download=1&id=12979>
5. Экономика предприятия АПК: курс лекций для студентов аграрных ВУЗов / Сост.: И.М.Гоголев, Е.А.Кони́на, И.А.Мухина и др. - Ижевск: РИО ФГБОУ ВО Ижевская ГСХА, 2016г.- 228с <http://portal.izhgsha.ru/index.php?q=docs&download=1&id=12487>

**3.4 Примерные темы контрольных работ, необходимые для оценки знаний,  
умения и возможностей развития навыков (заочная форма)**

1. Земельный участок как объект экономической оценки. Взаимосвязь оценки земли и недвижимости.
2. Экономическая оценка земельных участков как неотъемлемая часть аграрной реформы в России.
3. Исторические особенности развития оценки и учета земель в России.
4. Современное состояние и тенденции развития земельного рынка в России.
5. Общая характеристика и особенности земельного рынка в Удмуртской Республике.

6. Мировой опыт оценки земельных участков поселений (на примере конкретной страны). \*
7. Мировой опыт оценки сельскохозяйственных земель (на примере конкретной страны). \*
8. Правовое регулирование оценки земель в Российской Федерации.
9. Оценка стоимости полных и частичных прав на земельный участок.
10. Экономические принципы оценки земли.
11. Определение варианта наиболее эффективного использования земель (практический пример).
12. Сравнительная характеристика трех классических подходов к оценке земли.
13. Доходный подход к оценке земельного участка (с практическими примерами).
14. Сравнительный подход к оценке земельного участка (с практическими примерами).
15. Затратный подход к оценке земельного участка (с практическими примерами).
16. Особенности оценки земельных участков различного целевого назначения.
17. Оценка земельного участка методом капитализации дохода.
18. Методы распределения дохода между земельным участком и находящимися на нем объектами недвижимости.
19. Оценка земельного участка методом сравнения продаж.
20. Оценка земельного участка методом распределения.
21. Оценка земельного участка на основе валового рентного мультипликатора.
22. Оценка земельного участка методом выделения.
23. Оценка земельного участка методом предполагаемого использования.
24. Оценка земельного участка по затратам на инфраструктуру.
25. Оценка земельного участка методом реальных опционов.
26. Оценка стоимости права долгосрочной аренды земельного участка.
27. Кадастровая оценка городских земель.
28. Рыночная оценка городских земель (практический пример).
29. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель.
30. Оценка земель лесного фонда.
31. Особенности оценки земли в сельском хозяйстве.
32. Требования к составлению и содержанию отчета об оценке земельного участка.
33. Сущность назначения и порядок бонитировки почв.
34. Механизм управления земельными ресурсами в регионе на основе земельной реформы.

\* - возможно использование данных тем несколькими студентами при условии анализа разных стран.

Основная задача контрольной работы – показать умение студента соединить теоретические знания, полученные ими при самостоятельном изучении курса «Особенности оценки стоимости земли», с решением экономических вопросов, возникающих в практическом осуществлении оценочной деятельности.

Выполнение контрольной работы проводится с целью формирования общепрофессиональных компетенций и способностей к научно-исследовательской работе, позволяющих:

осуществлять поиск и использование информации (в том числе справочной, нормативной и

правовой), сбор данных с применением современных информационных технологий, необходимых для решения профессиональных задач;

выбирать инструментальные средства для обработки данных в соответствии с поставленной задачей, применяя современный математический и статистический аппарат, программные продукты;

анализировать результаты расчетов, используя современные методы интерпретации данных, обосновывать полученные выводы.

Контрольная работа выполняется по данным конкретной оценочной ситуации.

Перечень тем контрольных работ приведен выше. Тему контрольной работы преподаватель закрепляет за студентом на практических занятиях. При этом учитывается как заинтересованность студента в определенной группе экономических вопросов, так и конкретные условия организации, по материалам которого будет выполняться контрольная работа.

*Конкретные темы контрольных работ разрабатываются и ежегодно обновляются профессорско-преподавательским составом кафедры экономики АПК.*

Темы контрольных работ предлагаются студентам на выбор. Студент имеет право выбрать одну из заявленных кафедрой тем или тема контрольной работы может быть предложена студентом при условии обоснования им ее целесообразности.

При выполнении контрольной работы студент использует литературные источники, относящиеся к теме работы, документы первичного учета и иную статистическую отчетность анализируемого объекта оценки.

В контрольной работе должны быть представлены и проанализированы соответствующие результаты оценки анализируемого участка. Объем выполненной работы – примерно 25-30 страниц печатного текста (формат стандартного листа 210X297 мм). Текст размещается на одной стороне листа, а вторая - остается свободной для замечаний и предложений преподавателя.

На титульном листе работы указываются тема, фамилия, имя и отчество студента, его шифр, факультет, курс.

Далее дается содержание, где указываются основные части (разделы, параграфы) работы, страницы их начала.

Структура контрольной работы включает введение, 2 главы, заключение, список использованной литературы и источников

Во введении должны быть раскрыты следующие аспекты:

- актуальность выбранной темы, в которой должна отражаться ее научная и практическая значимость;

- объект исследования, то есть анализируемый земельный участок;

- предмет исследования, то есть сущность используемых подходов и методов оценки;

- цель работы определяется из названия и раскрывает общую тему исследования. При определении целей работы необходимо правильно их сформулировать. Так, при формулировании цели не следует использовать глагол «сделать». Правильнее будет употребить

глаголы «раскрыть», «определить», «установить», «показать», «выявить» и т.д;

- задачи работы определяются на основе поставленной цели. Они должны отражать все аспекты вопросов, раскрываемых в ходе работы. Задачи определяются и формулируются исходя из основного содержания (развернутого плана) работы.

- методологическая база исследования представляет собой систему методов, используемых при познании управленческих процессов, в том числе: диалектико – материалистический, эмпирико – теоретический, системного анализа, сравнения, синтеза, интуиции и т.д.;

- информационной базой исследования являются источники специальной и справочной литературы отечественных и зарубежных авторов по проблемам темы, в том числе журнальные статьи, интернет, нормативно – правовые акты, учредительные документы предприятий, данные бухгалтерского и статистического учета и т.д.

Объем введения должен составить 2-3 страницы.

Первая глава – теоретическая. В ней раскрывается теоретическое обоснование проблемы. Анализируются информационные источники экономической литературы. Необходимо привести основные показатели, характеризующие состояние рассматриваемого вопроса в целом, а также раскрыть состояние проблемы. В данном разделе указываются ссылки на источники.

Вторая глава отводится осуществлению оценки объекта различными методами с обоснованием целесообразности их использования.

Заключение должно содержать сжатое изложение основных положений и выводов выполненной курсовой работы, предложений по совершенствованию деятельности, оценку степени достижения целей и поставленных задач (или задания, охарактеризованного во введении). В конце контрольной работы нужно привести список использованной литературы и источников.

### **3.5 Типовые задачи, кейсы и задания к ним, необходимые для оценки умений и навыков**

Задача по "Оценке земли" №1

Определите рыночную стоимость земельного участка площадью 7 гектаров, если темпы роста земельной ренты 2% в год:

Величина земельной ренты – 0,91 млн. руб. с 1 гектара

Ставка отдачи на капитал с учетом рисков инвестиций в землю - 19%

Задача по "Оценке земли" №2

Определить расходную стоимость права на заключение договора аренды:

Площадь земельного участка – 18 соток

Арендная плата - 25 руб./кв.м. в год

Коэффициент капитализации - 0,23

Задача по "Оценке земли" №3

Определите рыночную стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке, если известно, что соответствующая ему ставка дохода на инвестиции равна 10%. Расчет возмещения капитала ведется по аннуитетному методу:

Рыночная стоимость сооружения – 540 тыс. руб.

Продолжительность экономической жизни сооружения - 40 лет

Чистый операционный доход от эксплуатации объекта - 450 тыс. руб.

Задача по «Оценке земли» №4

Единый объект недвижимости представляет собой земельный участок и типовое здание площадью 985 кв.м. Стоимость кв.м. единого объекта недвижимости, определенная методом сравнительных продаж, составляет 34 000 рублей. Предполагается, что земельный участок расположен под зданием. Год постройки 1980. Дата проведения оценки 2000 г. Требуется оценить стоимость земельного участка.

Задача по «Оценке земли» №5

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

Задача по «Оценке земли» №6

Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 рублей в год на 49 лет. Коэффициент капитализации равен 12%. Определить стоимость земельного участка.

Задача по «Оценке земли» №7

Рыночная стоимость здания, определенная в рамках затратного подхода, составляет 15 млн. руб., срок эксплуатации здания 80 лет, ставка дохода 15% годовых. Коэффициент капитализации для земли равен 10%. Чистый операционный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 2 850 000 рублей в год. Определить стоимость земельного участка.

Задача по «Оценке земли» №8

Земельный участок по данным зонирования пригоден для строительства складских, офисных или торговых зданий. Площадь здания 3 000 кв.м. Коэффициент капитализации 20%. Определить инвестиционную стоимость земельного участка с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Задача по «Оценке земли» №9

Стоимость здания составляет 500 000 руб., срок эксплуатации здания – 50 лет при ставке дохода 12% годовых. Коэффициент капитализации для земли  $k_z = 0,102$ . Чистый операционный доход в год равен 83 тыс. рублей. Определить стоимость земельного участка.

Задача по «Оценке земли» №10

Участок земли был недавно сдан в аренду с условием отнесения эксплуатационных расходов на арендатора за 30 000 рублей в год на 49 лет. Коэффициент капитализации равен 12%. Определить стоимость земельного участка.

#### Задача по «Оценке земли» №11

Нужно определить стоимость земельного участка, предоставляемого под строительство автозаправочной станции (АЗС) на 5 колонок. Капитальные вложения на одну колонку составляют 35400\$, возмещение инвестиций осуществляется по прямолинейному методу, планируемый доход на инвестиции – 16%, срок экономической жизни – 9 лет. При анализе эксплуатации действующих автозаправочных станций с аналогичным местоположением получены следующие данные:

в течение 1 часа с 1 колонки в среднем в сутки продают 28л бензина;

средний доход от продажи 1л бензина составляет 0,06\$;

с учетом пересменок, времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году.

#### **4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций**

Контроль того, насколько студентом освоена дисциплина «Особенности оценки стоимости земли» осуществляется с использованием балльно-рейтинговой системы, включающей входной, текущий, рубежный и выходной контроль знаний, умений и навыков (владений) студентов.

Контроль знаний студентов по дисциплине «Особенности оценки стоимости земли» проводится в устной и письменной форме, предусматривает текущий, промежуточный и итоговый контроль (зачет, экзамен).

Методы контроля:

- тестовая форма контроля;
- устная форма контроля – опрос и общение с аудиторией по поставленной задаче в устной форме;
- решение определенных заданий (задач) по теме практического материала в конце практического занятия, в целях эффективности усвояемости материала на практике.
- использование ролевых игр (соревнований) по группам, внутри групп;
- поощрение индивидуальных заданий, в которых студент проработал самостоятельно большое количество дополнительных источников литературы.

Текущий контроль предусматривает устную форму опроса студентов и письменный экспресс-опрос по окончании изучения каждой темы.

Промежуточная аттестация - зачет.

Основными видами поэтапного контроля результатов обучения являются: входной (в начале изучения модульной дисциплины), текущий контроль (на занятиях), рубежный контроль (по модулям), выходной контроль (зачет).

Формы контроля: устный опрос, тестовый контроль, индивидуальное собеседование, выполнение домашнего задания (решение задач и оформление отчетов оценки в течение семестра), выполнение контрольной работы (заочная форма).

Учитываются все виды учебной деятельности студента, оцениваемые определенным количеством баллов. В итоговую сумму баллов входят результаты всех контролируемых видов деятельности студента – посещение занятий, выполнение заданий, прохождение тестового контроля, активность на семинарских, практических занятиях, в ходе деловых игр и т.п.



При промежуточной аттестации складываются баллы (240 баллов максимально) по следующим видам:

1) итоги текущего контроля 100 баллов; 2) итоги рубежного контроля 50 баллов; 3) результаты выполнения курсовой работы 50 баллов; 3) результаты компьютерного экзаменационного тестирования 50. Итого 240 баллов.

#### Виды контроля и аттестации, формы оценочных средств

№ п/п	№ семестра	Виды контроля и аттестации	Наименование раздела учебной дисциплины (модуля)	Оценочные средства*	
				Форма	Количество вопросов в задании
1.	5	Текущая (Тат)	1,2	Тест	20 по каждому модулю
2.	5	Текущая (Тат)	1,2	Задачи (таблицы)	40
3.	5	Промежуточная (ПрАт)	1,2	Тест (зачет)	30 на 1 вариант

Каждый месяц выставляется рейтинг в пересчете на проценты. 40 баллов в сентябре соответствует 100 процентам, и пересчитанное количество процентов выставляется в лист рейтинга, который сдается в деканат.

Максимально количество баллов (%) по итогам текущего контроля составляет 100.

Дополнительные баллы за активную работу по освоению дисциплины (подготовка докладов на студенческие конференции), участие в работе НИРС факультета студенты могут получить дополнительное число баллов – 10

Критерии оценки при решении задач: оценка «отлично» выставляется студенту, если он, решил задачу верно, пришел к верному знаменателю, показал умение логически и последовательно аргументировать решение задачи во взаимосвязи с практической действительностью. Оценка «хорошо» ставится в том случае если задача решена верно, но с незначительными погрешностями, неточностями. Оценка «удовлетворительно» ставится, если соблюдена общая последовательность выполнения задания, но сделаны существенные ошибки в расчетах. Оценка «неудовлетворительно» ставится, если задача не выполнена.

Критерии оценки текущих тестов: если студент выполняет правильно менее 50% тестовых заданий, то ему выставляется оценка «неудовлетворительно»; если студент выполняет правильно 50-70% тестовых заданий, то ему выставляется оценка «удовлетворительно»; если студент выполняет правильно 71-82 % тестовых заданий, то ему выставляется оценка «хорошо»; если студент выполняет правильно 83-100% тестовых заданий, то ему выставляется оценка «отлично».

Критерии оценки Доклад, сообщение - Продукт самостоятельной работы студента, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской или научной темы «Отлично». Выступление (доклад) отличается последовательностью, логикой изложения. Легко воспринимается аудиторией. При ответе на вопросы выступающий (докладчик) демонстрирует глубину владения представленным материалом. Ответы формулируются аргументированно, обосновывается собственная позиция в проблемных ситуациях.

«Хорошо». Выступление (доклад) отличается последовательностью, логикой изложения. Но обоснование сделанных выводов не достаточно аргументировано. Неполно раскрыто содержание проблемы.

«Удовлетворительно». Выступающий (докладчик) передает содержание проблемы, но не демонстрирует умение выделять главное, существенное. Выступление воспринимается аудиторией сложно.

«Неудовлетворительно». Выступление (доклад) краткий, неглубокий, поверхностный.

Критерии оценки собеседования. Собеседование - Средство контроля, организованное как специальная беседа преподавателя с обучающимся на темы, связанные с изучаемой дисциплиной, и рассчитанное на выяснение объема знаний обучающегося по определенному разделу, теме, проблеме и т.п.:

«отлично» - ставится студенту, который полно раскрыл содержание материала в объеме, предусмотренном программой, изложил материал грамотным языком в определенной логической последовательности; «хорошо» - ставится студенту, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, но допускает в ответе некоторые неточности; «удовлетворительно» - ставится студенту, если неполно или непоследовательно раскрыто содержание материала, но показано общее понимание вопроса, недостаточно правильные формулировки базовых понятий;

«неудовлетворительно» - ставится студенту, который не раскрыл основное содержание учебного материала, допускает грубые ошибки в формулировках основных понятий дисциплины.

Практические занятия оцениваются по самостоятельности выполнения работы, активности работы в аудитории, правильности выполнения заданий, уровня подготовки к занятиям.

Самостоятельная работа оценивается по качеству и количеству выполненных домашних работ, грамотности в оформлении, правильности выполнения.

#### 4. Результаты компьютерного экзаменационного тестирования (50 баллов)

Тестирование проводится в компьютерной форме (в ауд. 408). Используется принцип применения теста обученности как совокупности заданий, ориентированных на определение уровня усвоения определенных аспектов содержания обучения.

В стандартной поставке созданы вопросы следующих типов:

а) вычисляемый: позволяет создать индивидуальные числовые вопросы с использованием шаблонов, которые будут заменены на случайные или заранее определенные значения при выполнении учеником этого тестового задания.

б) на соответствие: выпускнику необходимо выбрать соответствие между двумя списками;

в) в закрытой форме (множественный выбор): ученик выбирает ответ из предложенных вариантов. Возможен выбор как одного из нескольких, так и нескольких из нескольких;

г) числовой: похож на короткий ответ, только в качестве ответа выпускник должен ввести число;

д) Верно/Неверно: аналогичен вопросу с множественным выбором, если выпускнику предоставить выбор из двух вариантов «Верно» и «Неверно».

Количество тестовых заданий: 40 (по 20 заданий на каждую из компетенцию)

Результаты тестирования представляются в виде отчетов.


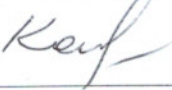

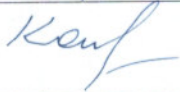
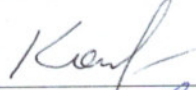
По каждому студенту предоставляется информация об уровне освоенности всех компетенций в целом, в результате проценты освоенности переводятся в итоговую оценку по следующей шкале:

Оценка уровня знаний	Критерии оценивания компетенций с учетом процента освоенных заданий (верных ответов)
неудовлетворительно	менее 50% содержание ответов свидетельствует о слабых знаниях обучающегося и его неумении решать профессиональные задачи
удовлетворительно	50 – 74% (30 баллов) содержание ответов свидетельствует о достаточных знаниях обучающегося и его умении решать профессиональные задачи
хорошо	75 – 84% (40 баллов) содержание ответов свидетельствует об удовлетворительных знаниях обучающегося и о его ограниченном умении решать профессиональные задачи, соответствующие его будущей квалификации
отлично	85 – 100% (50 баллов) содержание ответов свидетельствует об уверенных знаниях обучающегося и о его умении решать профессиональные задачи

Итоги проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине «Особенности оценки стоимости земли» в виде оценки за экзамен, которая складывается по следующей шкале

Итоговая оценка	Количество набранных баллов
неудовлетворительно	Менее 125
удовлетворительно	125 - 175
хорошо	175 - 201
отлично	201 - 250

### ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ

Номер изменения	Номер измененного листа	Дата внесения изменения и номер протокола	Подпись ответственного за внесение изменений
1	18, 17	пр. № 9 от 16.06.17	
2	23, 25	пр. № 9 от 1.06.18	
3	19, 20, 21, 22	пр. № 13 от 14.06.19.	
4	2, 9, 27	пр. № 13 от 31.08.20.	
5	14, 30, 31, 32, 33, 34	пр. № 5 от 20.11.20	
6	29, 30	пр. № 1 от 31.08.21.	