

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РФ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«ДАГЕСТАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
Биологический факультет

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Рыночная стоимость земель

Кафедра почвоведения

Образовательная программа

06.03.02 почвоведение

Профиль подготовки

Земельный кадастр и сертификация почв

Уровень высшего образования

Бакалавриат

Форма обучения

очная

Статус дисциплины: ***вариативная***

Махачкала, 2018

Рабочая программа дисциплины «Рыночная стоимость земель» составлена в 2018 году в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 06.03.02 Почвоведение (уровень бакалавриата)

от «12» марта 2015 г. № 213

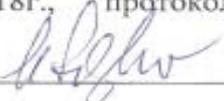
Разработчик(и): каф. Почвоведения к.б.н., доцент Сайдиева А.А.

Рабочая программа дисциплины одобрена:

На заседании кафедры почвоведения от «26» июня 2018г., протокол №10

Зав. кафедрой  Асадулаев З.М.

На заседании Методической комиссии биологического факультета от « » 2018г., протокол №

Председатель  Гаджиева И.Х.

Рабочая программа дисциплины согласована с учебно-методическим управлением

« » 2018 г. 

Аннотация рабочей программы дисциплины

Дисциплина «Рыночная стоимость земель», входит в вариативную часть образовательной программы *бакалавриата* по направлению 06.03.02 – почвоведение профиль подготовки Земельный кадастр и сертификация почв

Дисциплина реализуется на факультете Биологическом, кафедрой почвоведения

Содержание дисциплины охватывает круг вопросов, связанных со всеми основными научными категориями, понятиями, разделами и институтами системы курса « Рыночная стоимость земель» с учетом стоящих перед этой дисциплиной учебно-методических и практических задач.

Дисциплина нацелена на формирование следующих компетенций выпускника: общепрофессиональных ОПК-1, профессиональных: ПК-3, ПК-10, ПК-11.

Преподавание дисциплины предусматривает проведение следующих видов учебных занятий: *практические*.

Рабочая программа дисциплины предусматривает проведение следующих видов контроля успеваемости в форме *контрольная работа, тестирование, коллоквиум* и промежуточный контроль в форме *зачета*.

Объем дисциплины 2 зачетных единиц, в том числе 72 в академических часах по видам учебных занятий

Семес тр	Учебные занятия						СРС, в том числе экза мен	Форма промежуточной аттестации (зачет, дифференциро ванный зачет, экзамен
	в том числе							
	Контактная работа обучающихся с преподавателем							
	Все го	из них						
Лекц ии		Лаборатор ные занятия	Практич еские занятия	КСР	консульт ации			
5	72		40			32	зачет	

1. Цели освоения дисциплины

Целями освоения дисциплины (модуля) рыночная стоимость земель, являются: формирование у будущих специалистов современных фундаментальных знаний в области управления и оценки недвижимости, раскрытие особенностей земельного участка как объекта экономической оценки, а также принципов и методов проведения рыночной оценки в современной России.

2. Место дисциплины в структуре ОПОП бакалавриата

Дисциплина «Рыночная стоимость земель» входит в *вариативную* часть образовательной программы *бакалавриата*, по направлению 06.03.02 – почвоведение, профиль подготовки Земельный кадастр и сертификация почв Дисциплина «Рыночная стоимость земель» является специализированной дисциплиной, формирующей профессиональные навыки студентов. Для успешного освоения данной дисциплины студенты должны приступать к её изучению после предварительного ознакомления с курсом «Экономические и правовые основы оценки почв».

Спецкурс соприкасается с общим курсом по земельному кадастру, экономические и правовые основы оценки почв и земельному праву.

3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины (перечень планируемых результатов обучения)

Код компетенции из ФГОС ВО	Наименование компетенции из ФГОС ВО	Планируемые результаты обучения (показатели достижения заданного уровня освоения компетенций)
ОПК-1	владение методами обработки, анализа и синтеза полевой и лабораторной информации в области почвоведения, мелиорации, физики, химии, географии, биологии, экологии, эрозии почв, агрохимии и агрофизики, почвенно-ландшафтного проектирования, радиологии почв, охраны и рационального использования почв	Знать: методы обработки, анализа и синтеза полевой и лабораторной информации в области почвоведения Уметь: пользоваться методами обработки, анализа и синтеза полевой и лабораторной информации в области почвоведения Владеть: методами обработки, анализа и синтеза полевой и лабораторной информации в области почвоведения, мелиорации, физики, химии, географии, биологии, экологии, эрозии почв, агрохимии и агрофизики, почвенно-ландшафтного проектирования, радиологии почв, охраны и рационального использования

		почв
ПК-3	способностью применять на практике приемы составления научно-технических отчетов, обзоров, аналитических карт и пояснительных записок	<p>Знать: способы применения на практике приемы составления научно-технических отчетов, обзоров, аналитических карт и пояснительных записок</p> <p>Уметь: применять на практике приемы составления научно-технических отчетов, обзоров, аналитических карт и пояснительных записок</p> <p>Владеть: способностью применять на практике приемы составления научно-технических отчетов, обзоров, аналитических карт и пояснительных записок</p>
ПК-10	владение знаниями о принципах составления проектов производственных работ по исследованию почв	<p>Знать: особенности институтов земельного права, направленных на регулирование отношений по государственному управлению, охране земельного фонда РФ, владению, пользованию распоряжению земельными участками, возникновению и прекращению земельных правоотношений, ответственности за нарушения земельного законодательства</p> <p>Уметь: сформировать системное представление об особой сфере профессиональной деятельности на рынке недвижимого имущества- оценки земли- как неотъемлемой части практически любых операций с недвижимостью</p> <p>Владеть: оценкой земли как совокупности институтов, связанных с использованием многочисленных объектов природы (недра, вода, леса, заповедники, природные заказники, национальные природные парки, памятники природы и др.), а также сложных антропогенных образований (городские поселения, объекты промышленности, транспорта, связи, информатики) каждый из которых содержит присущий данному институту экономический и юридический инструментарий</p>

ПК-11	способностью пользоваться нормативными документами, определяющими стоимость проведения полевых, лабораторных, вычислительных и интерпретационных работ в области почвоведения, мелиорации, физики, химии, географии, биологии, экологии, эрозии почв, агрохимии и агрофизики, почвенно-ландшафтного проектирования, радиологии почв, охраны и рационального использования почв	<p>Знать: основные принципы, методы и инструментальные средства оценки земель различных категорий земельного фонда</p> <p>Уметь: провести системный анализ нормативной базы оценочной деятельности во взаимосвязи и взаимодействии с вовлечением объектов оценки в гражданский оборот и умело применять полученные знания в своей практической деятельности</p> <p>Владеть: навыками самостоятельного применения методов оценки земли и составления отчетов об оценке рыночной стоимости земельного участка</p>
-------	--	--

4. Объем, структура и содержание дисциплины

4.1. Объем дисциплины составляет 2 зачетные единицы, 72 академических часа

4.2. Структура дисциплины.

№ п/п	Разделы и темы дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)				Самостоятельная работа	Формы текущего контроля успеваемости (по неделям семестра) Форма промежуточной аттестации (по семестрам)
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные занятия	Контроль самост. раб.		
	Модуль 1. Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков								
1	Назначение оценки рыночной стоимости земли.	5	1		2				Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа

2	Процесс оценки рыночной стоимости земельных участков		2		2			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
3	Сравнительный подход. Метод сравнения продаж.		2		2			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
4	Сущность и условия применения метода распределения.		3		2			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
5	Метод выделения, его понятие и порядок применения.		4		2			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
6	Доходный подход Метод остатка, его понятие и условия применения		4		2			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
7	Метод предполагаемого использования, его сущность и условия применения.		5		2			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
8	Оценка земельного участка методом капитализации дохода.		6		2			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
9	Затратный подход к оценке стоимости земельных участков		6		2			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
10	Контрольная работа		7		2				
	<i>Итого по модулю 1:</i>				20			16	
	Модуль 2. Особенности оценки земельных участков в конкретных целях								

1	Определение варианта наиболее эффективного использования земельных ресурсов		8		2			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
2	Особенности оценки земель населённых пунктов		9		2			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
3	Особенности оценки сельскохозяйственных угодий		9		2			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
4	Особенности оценки земель лесного фонда		10		2			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
5	Оценка рыночной стоимости права аренды земельных участков		11		2			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
6	Правила расчета стоимости платы за право на заключение договора аренды земельного участка		11		2			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
7	Определение арендной платы при аренде земельных участков		12		2			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
8	Определение цены выкупа земельного участка		13		2			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
9	Решение типовых задач.		13		2				
10	Контрольная работа.		14		2				
	<i>Итого по модулю 2:</i>				20			16	

	ИТОГО:				40			32	
--	--------	--	--	--	----	--	--	----	--

4.3. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам)

Модуль 1. Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков

Тема 1. Назначение оценки рыночной стоимости земли.

Понятие рыночной стоимости, основные условия ее определяющие. Виды стоимостей, отличных от рыночной, их понятие и сущность. Факторы, оказывающие влияние на уровень стоимости земельных участков. База (стандарт) стоимости земельных участков и ее понятие.

Тема 2. Процесс оценки рыночной стоимости земельных участков.

Основные принципы оценки земельных участков, в том числе: принципы, основанные на представлениях пользователя; принципы, связанные с объектами имущества; принципы, связанные с рыночной средой; принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ).

Процедура (порядок) оценки земельных участков.

Тема 3. Сравнительный подход. Метод сравнения продаж.

Понятие сравнительного подхода и его сущность, технология реализации метода сравнения продаж. Процесс корректировки цен продаж сопоставимых объектов. Способы определения величины поправок, порядок их расчета.

Элементы сравнения, влияющие на стоимость земельного участка.

Последовательность внесения поправок. Приведение цен аналогов к характеристикам оцениваемого земельного участка.

Тема 4. Сущность и условия применения метода распределения.

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

Включает пять этапов.

Тема 5. Метод выделения, его понятие и порядок применения.

Экономическое содержание и основные этапы метода выделения. Метод выделения (извлечения, изъятия) предполагает сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего типовыми объектами.

Включает три этапа.

Тема 6. Доходный подход. Метод остатка, его понятие и условия применения. Экономическое содержание доходного подхода, сфера его использования и информационная база. Для оценки земельных участков, застроенных объектами бизнеса и доходной недвижимости, может использоваться метод остатка, который также применяется для оценки незастроенных участков, если имеется возможность их застройки улучшениями, приносящими доход. Метод остатка применяется для определения варианта наиболее эффективного использования земельного участка. Включает пять этапов. Принцип остаточной продуктивности земли.

Тема 7. Метод предполагаемого использования, его сущность и условия применения.

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

Тема 8. Оценка земельного участка методом капитализации дохода.

Метод капитализации земельной ренты, его сущность. Понятие коэффициента капитализации и способы его расчета. Основан на определении годового дохода от владения земельным участком и делением его на коэффициент капитализации или умножением на срок капитализации, т.е. период, необходимый для окупаемости или воспроизводства земельного капитала. Метод включает три этапа.

Тема 9. Затратный подход к оценке стоимости земельных участков.

Цель и задачи занятия: рассмотреть экономическое содержание, информационную базу и сферу использования затратного подхода к оценке стоимости земельных участков; выяснить основные этапы оценки городских земель по затратам на замещение инфраструктуры и условиям инвестиционных контрактов.

Тема 10. Итоговая контрольная работа.

Модуль 2. Особенности оценки земельных участков в конкретных целях

Тема 1. Определение варианта наиболее эффективного использования земельных ресурсов.

Цель и задачи занятия: рассмотреть понятие наиболее эффективного использования с точки зрения трактовки в Международных стандартах

оценки и в российской оценочной практике; определить последовательность расчёта наиболее эффективного использования незастроенного участка и участка, с имеющимися улучшениями.

Тема 2. Особенности оценки земель населённых пунктов.

Цель и задачи занятия: рассмотреть отличительные черты земель поселений и их деление на территориально-экономические зоны, в соответствии с Градостроительным кодексом; изучить процедуру кадастровой и рыночной оценки земель населённых пунктов.

Тема 3. Особенности оценки сельскохозяйственных угодий.

Цель и задачи занятия: рассмотреть состав земель сельскохозяйственного назначения и особенности их гражданского оборота; изучить механизм образования земельной ренты; особенности кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий; раскрыть основные этапы оценки рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методами капитализации земельной ренты и сравнения продаж.

Тема 4. Особенности оценки земель лесного фонда.

Цель и задачи занятия: рассмотреть особенности и состав земель лесного фонда, понятие лесной ренты, особенности гражданского оборота данных земель, последовательность кадастровой оценки земель лесного фонда, мировой опыт оценки рыночной стоимости лесных ресурсов.

Тема 5. Оценка рыночной стоимости права аренды земельных участков.

Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка. Затратный подход к оценке стоимости прав аренды земельного участка. Условия применения доходного подхода к оценке стоимости прав аренды земельного участка. Метод сравнения продаж и условия его применения к оценке земельного участка.

Тема 6. Правила расчета стоимости платы за право на заключение договора аренды земельного участка.

Экономическое содержание Правил расчета стоимости платы за право на заключение договора аренды земельного участка, сфера его использования и информационная база. Условия применения и порядок расчета.

Тема 7. Определение арендной платы при аренде земельных участков.

Основные принципы и порядок определения арендной платы, информационная база.

Тема8. Определение цены выкупа земельного участка.

Экономическая сущность и порядок определения цены выкупа земельного участка. Условия использования нормативной или кадастровой стоимости земельного участка. Сущность коэффициента кратности и условия его применения.

Тема9. Решение типовых задач.

Тема10. Итоговая контрольная работа.

5. Образовательные технологии

Преподавание дисциплины «Рыночная стоимость земель» предполагает проведение практических занятий с использованием контрольных вопросов, тестов, типовых задач, индивидуальных заданий. Для решения задач предлагается **формирование малых групп**, такая работа стимулирует согласованное взаимодействие между студентами, создает отношения взаимной ответственности и сотрудничества. Учебная группа разбивается на несколько небольших групп — от 3 до 6 человек. Каждая группа получает своё задание (дифференцированные для каждой группы). Внутри каждой группы между её участниками распределяются роли. Процесс выполнения задания в группе осуществляется на основе обмена мнениями, оценками. В ходе решения типовых задач, каждая группа должна провести анализ предоставленных данных, обсудить условия проведения оценки и на основе этого определить подход к оценке земельного участка и метод оценки. Провести математические вычисления и представить оформленный отчет по результатам оценки.

6. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

Учебным планом предусмотрена самостоятельная работа студентов. В процессе этой работы студенты должны более глубоко усвоить изучаемый курс, сформировать навыки исследовательской работы и умение применять теоретические знания на практике.

Необходимая литература указана в содержании курса.

Разделы и темы для самостоятельной работы, а также виды и содержание самостоятельной работы представлены в нижеследующей таблице.

для самостоятельного изучения

Раздел 1. Методические основы оценки стоимости земельных участков

1. Земля как объект экономической оценки. Классификация и категории земельных участков	Освоить специфику земельного участка как объекта оценки, его отличие от других видов недвижимости. Метод освоения – конспект. Основная литература – 6. Дополнительная – 13,14.
2. Принципы оценки земель. Процедура (порядок) оценки стоимости земельных участков	Выявить принципы оценки земель, раскрыть их сущность и применение. Дать экономическое содержание принципа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка (ННЭИ). Метод освоения – конспект. Основная литература – 4,6. Дополнительная – 7.
3. Виды стоимости. Факторы, оказывающие влияние на уровень стоимости земельных участков. База (стандарт) стоимости земельных участков	Выявить виды стоимостей – отличных от рыночной, дать их определение и условия применения. Выявить факторы, влияющие на уровень стоимости земельных участков. Составить конспект. Основная литература – 4,6. Дополнительная – 7,8,9.
4. Выбор методических подходов и методов оценки земельных участков. Затратный подход к оценке стоимости земельных участков	Выявить содержание методов оценки земельных участков в рамках затратного подхода, их сущность. Условия выбора методов оценки земельных участков. Метод освоения – конспект. Основная литература – 4,6. Дополнительная – 7,13,14.
5. Сравнительный подход к оценке стоимости земельных участков. Метод сравнения продаж	Раскрыть содержание метода сравнения продаж к оценке земельных участков. Выявить основные факторы (элементы) для сравнения объекта оценки и объектов аналогов, порядок осуществления корректировок по элементам сравнения. Составить конспект. Основная литература – 4,6. Дополнительная – 7,9.
6. Доходный подход к оценке стоимости земельных участков.	Выявить основные методы, используемые в оценке земельных участков в рамках доходного подхода, их

сущность. Дать определение коэффициента капитализации и способы его расчета. Составить конспект. Основная литература – 4,6. Дополнительная – 7,8,12.

Раздел 2. Особенности оценки земельных участков в конкретных целях.

- | | |
|---|---|
| 1. Оценка рыночной стоимости права аренды земельных участков. | Раскрыть содержание методов в оценке земельных участков – метода остатка, метода выделения, сравнения продаж и метода прямой капитализации. Конспект. Основная литература – 4,6. Дополнительная – 7,18,21,26. |
| 2. Правила расчета стоимости платы за право на заключение договора аренды земельного участка в г. Москве | Выявить основные принципы и информационную базу для расчета стоимости платы за право на заключение договора аренды земельного участка согласно Приложению 4 к Постановлению Правительства г. Москвы от 20.06.2006г. № 419-ПП. Составить конспект. Дополнительная литература – 18,27,29. |
| 3. Правила расчета стоимости платы за право на заключение договора аренды земельного участка в Московской области | Освоить основные условия и информационную базу для расчета стоимости платы за право на заключение договора аренды земельного участка в Московской области, содержащиеся в Законе Московской области от 12.07.2006г. №3/187-П. Составить конспект. Дополнительная литература – 1,3,12. |
| 4. Определение арендной платы при аренде земельных участков | Освоить Порядок определения арендной платы и информационную базу, содержащиеся в Постановлении Правительства г. Москвы от 25.04.2006г. №273-ПП и в Законе Московской области от 18.07.2006г. №71/2006-ОЗ. Составить конспект. Дополнительная литература – 8,10,12. |
| 5. Определение цены выкупа земельного участка | Выявить экономическую сущность, условия и порядок определения цены выкупа земельного участка, содержащиеся в Федеральном Законе №137-ФЗ от 25.10.2001г., а также в проекте изменений к указанному закону (см. газ.«Экономика и жизнь» №36-2006г). Метод освоения - конспект. Дополнительная литература – 12,13. |

7. Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины

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

Перечень компетенций с указанием этапов их формирования приведен в описании образовательной программы.

Компетенция	Знания, умения, навыки	Процедура освоения
ОПК-1	<p>Знает: методы обработки, анализа и синтеза полевой и лабораторной информации в области почвоведения</p> <p>Умеет: пользоваться методами обработки, анализа и синтеза полевой и лабораторной информации в области почвоведения</p> <p>Владеет: методами обработки, анализа и синтеза полевой и лабораторной информации в области почвоведения, мелиорации, физики, химии, географии, биологии, экологии, эрозии почв, агрохимии и агрофизики, почвенно-ландшафтного проектирования, радиологии почв, охраны и рационального использования почв</p>	Устный опрос, письменный опрос.
ПК-3	<p>Знает: способы применения на практике приемы составления научно-технических отчетов, обзоров, аналитических карт и пояснительных записок</p> <p>Умеет: применять на практике приемы составления научно-технических отчетов, обзоров, аналитических карт и пояснительных записок</p> <p>Владеет: способностью</p>	Устный опрос, контрольные работы

	применять на практике приемы составления научно-технических отчетов, обзоров, аналитических карт и пояснительных записок	
--	--	--

ПК-10	<p>Знает: особенности институтов земельного права, направленных на регулирование отношений по государственному управлению, охране земельного фонда РФ, владению, пользованию распоряжению земельными участками, возникновению и прекращению земельных правоотношений, ответственности за нарушения земельного законодательства</p> <p>Умеет: сформировать системное представление об особой сфере профессиональной деятельности на рынке недвижимого имущества- оценки земли- как неотъемлемой части практически любых операций с недвижимостью;</p> <p>Владеет: оценкой земли как совокупности институтов, связанных с использованием многочисленных объектов природы (недра, вода, леса, заповедники, природные заказники, национальные природные парки, памятники природы и др.), а также сложных антропогенных образований (городские поселения, объекты промышленности, транспорта, связи, информатики) каждый из которых содержит присущий данному институту экономический и юридический инструментарий</p>	Письменный опрос
-------	--	------------------

--	--	--

ПК-11	<p>Знает: основные принципы, методы и инструментальные средства оценки земель различных категорий земельного фонда;</p> <p>Умеет: провести системный анализ нормативной базы оценочной деятельности во взаимосвязи и взаимодействии с вовлечением объектов оценки в гражданский оборот и умело применять полученные знания в своей практической деятельности</p> <p>Владеет: навыками самостоятельного применения методов оценки земли и составления отчётов об оценке рыночной стоимости земельного участка;</p>	Круглый стол
-------	--	--------------

7.2. Типовые контрольные задания

Перечень контрольных вопросов для подготовки к зачёту

1. Понятие земельного участка как объекта экономической оценки.
2. Необходимость и основные цели оценки земельных участков.
3. Виды стоимости, используемые в процессе оценки земельных участков.
4. Состав земель в Российской Федерации. Целевое назначение и правовое положение земельного участка.
5. Земельные отношения в Российской Федерации. Формы собственности на землю.
6. Разрешённое использование земельного участка. Обременения и сервитуты на земельные участки.
7. Экономические принципы оценки земельных участков.
8. Доходный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.

9. Оценка земельных участков методом капитализации дохода.
10. Понятие коэффициента капитализации и способы его расчёта при оценке земли.
11. Оценка земельного участка методом остатка.
12. Оценка земельного участка методом предполагаемого использования.
13. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.
14. Основные этапы метода сравнения продаж при оценке земли.
15. Элементы и единицы сравнения земельных участков.
16. Виды поправок, порядок их расчёта и внесения.
17. Оценка земельного участка при недостаточном количестве продаж. Метод распределения.
18. Затратный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.
19. Основные этапы оценки земельного участка методом выделения.
20. Оценка городских земель по затратам на инфраструктуру и условиям инвестиционных контрактов.
21. Процедура оценки земельного участка.
22. Определение НЭИ незастроенного земельного участка.
23. Определение НЭИ застроенного земельного участка.
24. Основные этапы государственной кадастровой оценки земель населённых пунктов.
25. Рыночная оценка сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты.
26. Оценка земель, выводимых из сельскохозяйственного оборота.
27. Особенности оценки земель лесного фонда.
28. Особенности оценки земель населённых пунктов.
29. Особенности оценки сельскохозяйственных угодий.
30. Оценка рыночной стоимости права аренды земельных участков
31. Правила расчета стоимости платы за право на заключение договора аренды земельного участка.
32. Определение арендной платы при аренде земельных участков.
33. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как свободного.
34. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка как с улучшениями.
35. Порядок определения арендной платы за земельный участок с использованием кадастровой стоимости.
36. Порядок определения цены выкупа земельного участка на основе ее кадастровой стоимости.
37. Законодательные акты регулирования оценочной деятельности в России.

Порядок регистрации договора купли-продажи земельных участков.

38.Порядок согласования, и в каких случаях проводится согласование границ земельного участка.

39.Особенности оценки земельных участков различного целевого назначения.

40.Понятие сервитута, его правовые условия применения.

41.Какие факторы оказывают существенное воздействие на стоимость земельного участка, предназначенного для многоэтажного жилищного строительства?

42.Сущность земельной ренты и ее использование при оценке стоимости земельных участков.

Темы контрольных работ

1. Виды операций (сделок) с земельными участками, последовательность заключения сделки с земельными участками.
2. Ипотека и ее роль в развитии земельного рынка. Особенности ипотеки земельных участков.
3. Рынок земельных участков как составная часть инвестиционного рынка.
4. Основные принципы оценки земельных участков, их понятие и учет при оценке стоимости.
5. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования, его понятие и порядок расчета.
6. Коэффициент капитализации, его сущность, порядок определения и использования в оценке стоимости земельных участков.
7. Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка площадью 5000 кв.м., вид использования – автостоянка легковых автомобилей в г. Балашиха Московской области.
8. Оценка земельного участка методом остатка.
9. Сущность метода капитализации земельной ренты. Последовательность действий. Порядок определения земельной ренты.
- 10.Определение земельной ренты при оценке земель сельскохозяйственного назначения.
- 11.Определение земельной ренты при оценке земель поселений.
- 12.Правовое регулирование гражданского оборота земельных участков в Российской Федерации.

13. Факторы, определяющие стоимость земельных участков. Порядок проведения корректировок.
14. Развитие земельных отношений в Российской Федерации. Формы собственности и вещные права на землю.
15. Определение рыночной стоимости земельного участка площадью 30000 кв.м. – земли сельскохозяйственного назначения, вид использования – с.-х. производство, расположенного по адресу**.
16. Определение рыночной стоимости земельного участка площадью 20000 кв.м. – категории – земли поселений, вид использования – жилищное строительство, расположенного по адресу**.
17. Определение рыночной стоимости земельного участка площадью 25000 кв.м. – категории - земли сельскохозяйственного назначения, вид использования – производственное строительство, расположенного по адресу**.
18. Определение рыночной стоимости земельного участка площадью 50000 кв.м. – категории – земли поселений, вид использования – коттеджное строительство, расположенного по адресу**.
19. Определение рыночной стоимости земельного участка площадью 40000 кв.м. – категории – земли промышленности, вид использования – производственное строительство, расположенного по адресу**.
20. Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка площадью 1000 кв.м., вид использования – земли под объектами торговли, расположенного по адресу**.
21. Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка площадью 30000 кв.м., категории – земли учреждений финансирования, кредитования, страхования, расположенного по адресу**.
22. Использование правила расчета стоимости платы за право на заключение договора аренды земельного участка в г. Махачкала (пример расчета).
23. Использование правила расчета стоимости платы за право на заключение договора аренды земельного участка в Республике Дагестан.
24. Определение арендной платы при аренде земельного участка в Республике Дагестан г. Избербаш.
25. Определение арендной платы при аренде земельного участка в г. Махачкала.
26. Определение цены выкупа земельного участка площадью 40000 кв.м., расположенного в г. Каспийск РД.

7.3. Методические материалы, определяющие процедуру оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.

Общий результат выводится как интегральная оценка, складывающаяся из текущего контроля - 70% и промежуточного контроля – 30 %.

Текущий контроль по дисциплине включает:

- посещение занятий – 5 баллов,
- участие на практических занятиях – 25 баллов,
- выполнение лабораторных заданий – 30 баллов,
- выполнение домашних (аудиторных) контрольных работ - 10 баллов.

Промежуточный контроль по дисциплине включает:

- устный опрос -10 баллов,
- письменная контрольная работа - 10баллов,
- тестирование – 10 баллов.

8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

Основная литература:

1. Петров, Владимир Иванович. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие /В.И. Петров; под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. — 5-е изд., перераб. — Москва: КНОРУС, 2017. — 286 с.
2. Жулькова, Ю.Н. Оценка стоимости земельных участков [Электронный ресурс]: учебн. пособие / Ю.Н. Жулькова, О.О. Орлова, Д.А. Куделина; Нижегород. гос. архитектур.- строит. ун-т. – Н.Новгород: ННГАСУ, 2016. – 101 с // <http://www.bibl.nngasu.ru/electronicresources/uch-metod/landregistry/867561.pdf>
3. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков [Электронный ресурс] : электрон. учеб. курс / В. И. Петров. - М.: КНОРУС, 2015. <https://search.rsl.ru/ru/record/02000012875>

4. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 29 июля 1998 года. (текст в редакции Федерального закона от 22.07.2010 N 167-ФЗ). Электронный ресурс «онлайн библиотека оценщиков» // http://www.labrate.ru/laws/20100722_fz-135.htm

5. Бондаренко Т.Г., Полуниин Г.А., Петров В.И. Оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных земельных угодий. — М.: ООО НИПКЦ, 2009.

Дополнительная литература.

1. Антонов В.П. Оценка стоимости земельных участков. — Владимир, «Русская оценка». 2006.
2. Грибовский С.В. Оценка рыночной стоимости земельных участков: учеб. Пособие. - СПб.: Изд-во С.-Петерб. гос. ун-та экономики и финансов, 2004.
3. Оценка рыночной стоимости земельных участков. / Под ред. Д.Б. Арбатского, Л.И. Кошкина. ВШПП. — М., 2003.
4. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации : по состоянию на 10 сентября 2009 г. — Москва : Проспект, 2009 .— 88 с.
5. Пособие по совершению сделок с земельными участками/под ред. В.В.Алакоза, В.И.Киселева. - М.Госкомзем,1999. -184с.
6. Носов С.И. Оценка земельных ресурсов для рентного регулирования землепользования. — М.: Русская оценка, 2004.
7. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. -2-е изд. — М.: Финансы и статистика, 2007.
8. Оценка природных ресурсов / Под ред. В.П. Антонова, П.Ф. Лойко. — М.: Русская оценка, 2002.
9. Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В., Семкина О.С. Управление земельными ресурсами. — М.: Питер, 2005.
10. Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России. — М.: «Дашков и К», 2004.

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

Интернет-ресурсы:

1. Архив номеров журнала «Вестник Росреестра» http://www.rosreestr.ru/about/printing_editions/land_bulletin/.

2. ГАРАНТ Платформа F1 [Электронный ресурс]: справочно-правовая система – объем информационного банка более 1500000 документов и комментариев к правовым актам: еженедельное пополнение составляет около 7000 документов. / Разработчик ООО НПП «ГАРАНТ-Сервис», 119992, Москва, Воробьевы горы, МГУ, 2015 – Режим доступа к системе ОГУ: <\\fileserv\GarantClient\garant.exe>.

3. Специальная подборка правовых документов и учебных материалов [Электронный ресурс]: Программа информационной поддержки Российской науки и образования «Консультант Плюс: Высшая школа» : учеб.пособие для студентов юридических, финанс. и эконом. специальностей / гл. ген. директор компании Д.Б. Новиков; вып. 4; к осеннему семестру 2016 года. – [Б.м.] : Консультант Плюс, 2016. – 1 электрон.диск. – (Электронная библиотека студента).

Сайт ДГУ - dgu.ru

www.proocenka.ru

www.1-ocenka.ru

www.developerov.ru

www.bibliotekar.ru

www.rsue.ru

10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Изучение дисциплины «Рыночная стоимость земель» предусматривает посещение практических занятий, а также конспектирование и анализ актуальных проблем управления земельными ресурсами и конкретных примеров оценки рыночной стоимости земли.

Конспектирование выступает в качестве одной из важнейших форм самостоятельной работы студентов.

Работа по подготовке научного доклада требует от студента умения провести анализ изучаемых управленческих процессов, способности наглядно представить итоги проделанной работы, и что очень важно — заинтересовать аудиторию результатами своего исследования.

Следовательно, подготовка научного доклада требует определенных навыков.

Подготовка научного доклада включает несколько этапов работы:

- I. Выбор темы научного доклада
- II. Подбор материалов
- III. Составление плана доклада
- IV. Написание и оформление текста доклада
- V. Подготовка к выступлению

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

При выполнении отдельных тем практических занятий может быть использовано компьютерное оборудование, ссылки на интернет - ресурсы и др.

В процессе изучения дисциплины проводятся презентации включающие анализ практических примеров, схем, графиков, табличного материала.

Для более глубокого освоения материала предлагается активное вовлечение студентов в научную дискуссию и решение ситуационных задач путем организации на семинарах научных диспутов, на основе предварительно поставленных практических проблем по проведению земельных аукционов и оценки земельных участков различного целевого назначения.

Доля занятий с использованием активных и интерактивных методов составляет 50% от общей учебной нагрузки.

12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

Мультимедийные средства и другая техника для презентаций учебного материала, компьютеризированные методы (разработанные программные продукты), презентации, фрагменты учебных материалов, современные лицензионные компьютерные статистические и правовые системы.

Необходимо также использовать:

-аудиовизуальные средства обучения; компьютер; проектор.