

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«ДАГЕСТАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Биологический факультет

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ
Экономические и правовые основы оценки почв

Кафедра почвоведения

Образовательная программа

06.03.02 Почвоведение

Направленность (профиль) программы
Земельный кадастр и сертификация почв

Уровень высшего образования: Бакалавр

Форма обучения: Очная

Статус дисциплины: **входит в часть ОПОП формируемую участниками
образовательных отношений**

Махачкала, 2022

Рабочая программа дисциплины «Экономические и правовые основы оценки почв» составлена в 2022 году в соответствии с требованиями ФГОС ВО – бакалавриат по направлению подготовки 06.03.02 – Почвоведение, от 07.08.2020 г. № 919

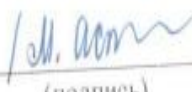
Разработчик: кафедра почвоведения, Биарсланов А.Б., к.б.н., ст. препод.

Рабочая программа дисциплины одобрена:

на заседании кафедры почвоведения от «15» марта 2022 г.,
протокол № 7

Зав. кафедрой  Асадулаев З.М.
(подпись)

на заседании Методической комиссии биологического факультета от
«23» марта 2022 г., протокол № 7

Председатель  Рамазанова П.Б.
(подпись)

Рабочая программа дисциплины согласована с учебно-методическим
управлением «31» марта 2022 г. 
(подпись)

Аннотация рабочей программы дисциплины

Дисциплина «Экономические и правовые основы оценки почв» входит в часть ОПОП формируемую участниками образовательных отношений программы бакалавриата по направлению 06.03.02 – почвоведение.

Дисциплина реализуется на факультете Биологическом, кафедрой почвоведения.

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

Дисциплина нацелена на формирование следующих компетенций выпускника: универсальных – УК-2, УК-10, УК-11; профессиональных – ПК-4.

Преподавание дисциплины предусматривает проведение следующих видов учебных занятий: *лекции, практические занятия, самостоятельную работу студента.*

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

Объем дисциплины 3 зачетных единиц, в том числе в академических часах по видам учебных занятий

Семестр	Учебные занятия								Форма промежуточной аттестации (зачет, дифференцированный зачет, экзамен)
	в том числе:								
	всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем						СРС, в том числе экзамен	
		всего	из них						
			Лекции	Лабораторные занятия	Практические занятия	КСР	Консультации		
5	108	36	18		18			36+36	экзамен

1. Цели освоения дисциплины

Целями освоения дисциплины «Экономические и правовые основы оценки почв», 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 кадастровой и рыночной оценки в современной России.

2. Место дисциплины в структуре ОПОП бакалавриата

Дисциплина Экономические и правовые основы оценки почв входит в часть ОПОП формируемую участниками образовательных отношений программы 03.06.02 - «Почвоведение» (бакалавр) по направлению Земельный кадастр и сертификация почв. Спецкурс соприкасается с общим курсом по земельному кадастру, экономике и земельному праву.

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

Код и наименование компетенции из ОПОП	Код и наименование индикатора достижения компетенций (в соответствии с ОПОП)	Планируемые результаты обучения	Процедура освоения
УК-2. Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений	Разработка и реализация проектов	Знает: приемы составления научно-технических отчетов, обзоров, аналитических карт и пояснительных записок. Умеет: применять на практике приемы составления научно-технических отчетов, обзоров, аналитических карт и пояснительных записок. Владеет: способностью применять на практике базовые общепрофессиональные знания теории и методов полевых исследований в области почвоведения, мелиорации, физики, химии, географии, биологии, экологии, эрозии почв, агрохимии и агрофизики, почвенно-ландшафтного	Устный опрос, письменный опрос;

		проектирования, радиология почв, охраны и рационального использования почв.	
УК- 10. Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	Экономическая культура, в том числе финансовая грамотность	Знает: нормативные документы, определяющие стоимость проведения полевых, лабораторных, вычислительных и интеграционных работ в области почвоведения Умеет: пользоваться нормативными документами, определяющими стоимость проведения полевых, лабораторных, вычислительных и интеграционных работ в области почвоведения, географии, биологии, экологии, эрозии почв, агрохимии и агрофизики, охраны и рационального использования почв. Владеет: методикой определения стоимости проведения интеграционных работ в области почвоведения, географии, мелиорации, охраны и рационального использования почв.	Письменный опрос

УК- 11. Способен формировать нетерпимое отношение к коррупционному поведению	Экономическая культура, в том числе финансовая грамотность	Знает: нормативные документы, определяющие стоимость проведения полевых, лабораторных, вычислительных и интеграционных работ в области почвоведения Умеет: пользоваться нормативными документами, определяющими стоимость проведения полевых, лабораторных, вычислительных и интеграционных работ в области почвоведения, географии, биологии, экологии, эрозии почв, агрохимии и агрофизики, охраны и рационального использования почв. Владеет: методикой определения стоимости проведения интеграционных работ в области почвоведения, географии, мелиорации, охраны и рационального использования почв.	Круглый стол
ПК – 4. Проектирование в области почвоведения	профессиональное	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. Умеет: сформировать системное представление об особой сфере профессиональной деятельности на рынке недвижимого имущества- оценки земли- как неотъемлемой части практически любых операций с недвижимостью. 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.	
--	--	--------------------------------	--

4. Объем, структура и содержание дисциплины.

4.1. Объем дисциплины составляет 3 зачетные единицы, 108 академических часов.

4.1. Структура дисциплины.

№	Разделы и темы планы	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)	
				Лекц ии	Прак тиче	Лаб орато	Конт роль				
Модуль 1. Основы теории оценки земельных участков											
1	Оценка земель: понятие и содержание оценки земель.	5	1	1	1			3	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа		
2	Экономическая оценка недвижимости и система платежей за землю.			1	1			3			
3	Земля как объект экономической оценки.	5	2	1	1			3	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа		
4	Классификация и категории земельных участков	5	3	1	1			3			
5	Принципы оценки земель.	5	4	1	1			3	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа		

6	Процедура (порядок) оценки стоимости земельных участков	5	5	1	1			3	
7	Показатели экономической оценки земель.	5	6	2	2			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
	Итого по модулю 1:	36		8	8			20	
Модуль 2. Принципы, процедуры, показатели экономической оценки земель									
8	Методика оценки земель различных категорий земельного фонда.	5	7	2	2			2	
9	Виды стоимости. Факторы, оказывающие влияние на уровень стоимости земельных участков. База (стандарт) стоимости земельных участков	5	8	1	1			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
10	Предмет, методы изучения и история становления земельных отношений в России	5	9	1	1			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
11	Правовое формирование земельного рынка	5		1	1			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
12	Правовое регулирование гражданского оборота земель в Российской	5	8	1	1			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа

	Федерации								
13	Выбор методических подходов и методов оценки земельных участков. Затратный подход к оценке стоимости земельных участков	5	9	1	1			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
14	Сравнительный подход к оценке стоимости земельных участков. Метод сравнения продаж	5	10	1	1			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
15	Государственная кадастровая оценка земель	5	11	2	2			2	Домашнее задание Тестовое задание Практическая работа
	Итого по модулю 2	36		10	10			16	
	Модуль 3. Экзамен								
	Подготовка к экзамену							36	экзамен
	Итого по модулю 3	36						36	
	ИТОГО:	108		18	18		36	72	

4.3. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам).

4.3.1. Содержание лекционных занятий по дисциплине.

Модуль 1. Основы теории оценки земельных участков.

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

Необходимость и основные цели оценки земельных участков. Объекты и субъекты российского рынка земли. Факторы, определяющие спрос и предложение на рынке земли. Состояние и тенденции развития земельного рынка в России. Экономические принципы оценки земельных участков. Международные и российские стандарты оценки. Виды стоимости, используемые в процессе оценки: рыночная стоимость и сфера ее применения; инвестиционная, ликвидационная и кадастровая стоимости земельного участка.

Тема 2. Земля как объект экономической оценки. Классификация и категории земельных участков.

Земельные ресурсы как объект экономической оценки. Классификация и категории земельных участков, специфика земельного участка как объекта оценки.

Модуль 2. Правовое обеспечение оценки земельных участков.

Тема 1. Предмет, методы изучения и история становления земельных отношений в России

Предмет, его сущность и содержание, методы изучения, объем и структура дисциплины, характеристика и ее связь с другими курсами. Краткая история становления земельных отношений в России.

Требования к уровню освоения дисциплины.

Тема 2. Правовое формирование земельного рынка.

Понятие рынка земельных ресурсов. Рынок земли как части инвестиционного рынка. Роль экономических преобразований, в том числе приватизации, в становлении и развитии земельного рынка.

Законодательное регулирование процедуры оценки стоимости земли и природных ресурсов. Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков.

Тема 3. Правовое регулирование гражданского оборота земель в Российской Федерации

Земельный Кодекс Российской Федерации о переходе к единому объекту недвижимости. Участники земельных отношений. Правовой режим земельного участка. Формы собственности на землю в Российской Федерации. Ограничения и сервитуты на землю. Государственное управление земельным фондом. Особенности оборота земель, ограничения и режимы использования земельных участков

4.3.2. Содержание практических занятий по дисциплине.

Темы практических и/или семинарских занятий

Раздел 1. Основы теории оценки земельных участков

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

Содержание темы:

1. Основные причины, связанные с необходимостью проведения оценки земли.
2. Оценка, основные виды оценки земли.
3. Специфические особенности земли, учитываемые оценщиком.
4. Земельная рента, определение данной рыночной категории.
5. Особенности абсолютной, дифференциальной и монопольной форм земельной ренты.

Тема 2. Земля как объект экономической оценки. Классификация и категории земельных участков

Содержание темы:

1. Специфика земельного участка как объекта оценки, его отличия от других видов недвижимости.

2. Оценка преобладания приоритетов: охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском и лесном хозяйстве или же использование земли в качестве недвижимого имущества.

Содержание темы:

1. Категории земель по целевому назначению и правовому режиму земельного фонда России.

2. Роль государства в обеспечении рационального использования и охраны окружающей природной среды.

Тема 3. Принципы оценки земель. Процедура (порядок) оценки стоимости земельных участков

Содержание темы:

1. Основные принципы оценки земельных участков.

2. Понятие и экономическое содержание принципа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

Вопросы и задание для контроля:

1. Сущность принципа полезности.

2. Понятие принципа остаточной продуктивности и его использование в оценке земельных участков.

Тема 4. Показатели экономической оценки земель. Методика оценки земель различных категорий земельного фонда.

Содержание темы:

1. Понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения. Влияние кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения на особенности их использования и перевод в другие категории земель.

2. Понятие и состав земель поселений. Особенности оценки земель поселений.

3. Понятие и состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики и иного специального назначения, особенности их оценки.

4. Понятие и состав земель особо охраняемых территорий, земель лесного и водного фондов особенности их оценки.

Тема 5. Виды стоимости. Факторы, оказывающие влияние на уровень стоимости земельных участков. База (стандарт) стоимости земельных участков

Содержание темы:

1. Понятие «стоимости» и «цены» земельного участка.

2. Определение рыночной стоимости земельного участка.

3. Виды стоимостей, отличных от рыночной, их понятие.

4. Факторы, оказывающие влияние на повышение рыночной стоимости земельного участка.

Вопросы для контроля:

1. В чем суть принципа «вклада»?

2. Какие принципы связаны с рыночной средой?
3. Ваше мнение (обоснование) о превышении (или снижении) других видов стоимостей по отношению к рыночной стоимости.

Раздел 2. Правовое обеспечение формирования обращения и оценки земельных участков

Тема 1. Предмет, методы изучения и история становления земельных отношений в России

Содержание темы:

1. Определение понятия развернутого земельного участка.
2. Создание земельного кадастра в России.
3. Тесную взаимосвязь изучаемой дисциплины с другими образовательными курсами.
4. Особенности земли как объекта стоимостной оценки.

Вопросы для контроля:

1. Для каких целей необходима оценка земли в Российской Федерации?
2. Какие факторы обуславливают сложность оценки земельных участков в России?
3. Требования к оценке земельных участков.

Тема 2. Правовое формирование земельного рынка.

Содержание темы:

1. Правовое регулирование гражданского оборота земельных участков в Российской Федерации.
2. Состав земель в Российской Федерации.
3. Целевое назначение и правовое положение земельного участка.

Вопросы для контроля:

1. Земельные отношения в Российской Федерации. Формы собственности на землю.
2. Состояние и тенденции развития земельного рынка в Российской Федерации.
3. Правовое регулирование гражданского оборота земельных участков в Российской Федерации.

Тема 3. Рынок земельных участков как часть инвестиционного рынка, его регулирование

Содержание темы:

1. Роль приватизации в становлении и развитии рынка земельных участков.
2. Охарактеризовать рынок земельных участков как составной части инвестиционного рынка, их взаимосвязь.
3. Спрос и предложение на рынке земельных участков, особенности их формирования и проявления.
4. Особенности ипотеки земельных участков.

Вопросы для контроля:

5. В чем состоит участие государства в развитии земельного рынка?

6. Что такое ипотека, какие виды ипотечных кредитов существуют?

7. Какие виды рисков могут быть при финансировании инвестиций в земельные участки и как ими управлять и учитывать при оценке?

Тема 4. Выбор методических подходов и методов оценки земельных участков. Затратный подход к оценке стоимости земельных участков

Содержание темы:

1. Сущность затратного подхода в оценке земельного участка.
2. Основные методы в рамках затратного подхода, используемые в оценке земельного участка.

Вопросы для контроля:

1. Содержание метода выделения в оценке земельного участка.
2. Сущность метода оценки земельных участков по затратам на инфраструктуру.
3. Сущность метода оценки земельных участков по условиям инвестиционных контрактов.

Тема 5. Сравнительный подход к оценке стоимости земельных участков.

Метод сравнения продаж

Содержание темы:

1. Сущность сравнительного подхода к оценке стоимости земельного участка.
2. Экономическое содержание метода сравнения продаж к оценке земельного участка.

Вопросы и задание для контроля:

1. Технология (порядок) определения рыночной стоимости земельного участка с использованием метода сравнения продаж.
2. Основные факторы (элементы), используемые для сравнения объекта оценки с объектами аналогами.

Тема 6. Государственная кадастровая оценка земель

Содержание темы:

1. Земельный кадастр России, его понятие, особенности, структура, содержание.
2. Кадастровая и единичная оценка земли, их понятие и развитие.
3. Особенности кадастра земель с.-х. назначения.
4. Особенности кадастра земель поселений.

Вопросы для контроля:

1. Разрешенное использование земельного участка. Обременения и сервитуты на земельные участки.
2. Кадастровый план земельного участка, его назначение и содержание.
3. Основные принципы определения кадастровой стоимости земель с.-х. назначения.
4. Основные принципы определения кадастровой стоимости земель поселений.

5. Образовательные технологии.

В учебном процессе могут быть использованы инновационно-педагогические технологии. Определение принятых технологий, номера тем лекций и/или семинарских (практических) занятий, которые проводятся с применением данной технологии, приведены ниже.

Дискуссия - форма учебной работы, в рамках которой студенты высказывают свое мнение по проблеме, заданной преподавателем. Проведение дискуссий по проблемным вопросам подразумевает написание студентами тезисов или рефератов (тема 2).

Круглый стол - один из наиболее эффективных способов для обсуждения острых, сложных и актуальных на текущий момент вопросов в любой профессиональной сфере, обмена опытом и творческих инициатив. Такая форма общения позволяет лучше усвоить материал, найти необходимые решения в процессе эффективного диалога (тема 8).

Тестирование - контроль знаний с помощью тестов, которые состоят из условий (вопросов) и вариантов ответов для выбора (темы: 9,10).

Доклад (презентация) - публичное сообщение, представляющее собой развернутое изложение определенной темы, вопроса программы. Доклад может быть представлен различными участниками процесса обучения: преподавателем (лектором, координатором и т.д.), приглашенным экспертом, студентом, группой студентов. Доклад может быть представлен в виде тезиса лекции, опубликован в центральной печати или размещен на одном из сайтов Интернет. Студенты получают от преподавателя информацию о том, где и когда опубликован материал или на каком сайте можно ознакомиться с материалами подобных «докладов» более внимательно (темы:12,13).

Исследовательский метод обучения - это организация обучения на основе поисковой, познавательной деятельности студентов путем постановки преподавателем познавательных и практических задач, требующих самостоятельного творческого решения. Основная идея исследовательского метода обучения заключается в использовании научного подхода к решению той или иной учебной задачи (темы: 3,4).

Коллоквиум (от лат. Collogvium - разговор, беседа) - одна из форм обучения занятий, в ходе которых преподаватель контролирует усвоение студентами сложного лекционного курса, а также процесс самостоятельной работы студентов в течение семестра. На коллоквиуме обсуждается самостоятельно изученный студентами материал, происходит систематизация знаний, таким образом, отдельные сведения получают концептуальное выражение. Коллоквиум может включать один или несколько вопросов экзаменационного уровня, поэтому преподаватель может зачесть изученную тему в качестве экзаменационного ответа (тема 11).

Самообучение - метод, при котором обучаемый взаимодействует с образовательными ресурсами при минимальном участии преподавателя и других обучаемых. Для самообучения на базе современных технологий характерен *мультимедиа-подход*, при котором используются образовательные ресурсы: печатные материалы, аудио- и видеоматериалы, компьютерные обучающие программы, электронные журналы, базы данных

и другие учебные материалы, доставляемые по компьютерным сетям (тема 15).

6. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов.

Самостоятельная работа студентов предполагает изучение трёх групп источников: первая группа — это официальные документы российского Правительства: федеральные законы, Постановления Правительства Российской Федерации, а также методик Государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, населённых пунктов и предприятий промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения.

Вторая группа включает монографии, научные сборники, справочники. К третьей группе относятся материалы периодической печати — журнальные и газетные статьи, статистические справочники, ресурсы интернет.

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.

Разделы и темы Виды и содержание самостоятельной работы для самостоятельного изучения

Раздел 1. Основы теории оценки 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 – 7,18,19
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 – 7,19
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 – 7,18,21
Раздел 2. Правовое обеспечение оценки земельных участков	
1. Предмет, методы изучения и история становления земельных отношений в России	Выявить сущность и содержание предмета, его связь с другими курсами. Исторический аспект развития земельных отношений в России. Основные требования к уровню освоения дисциплины. Основная литература – 1,4. Дополнительная – 7, 13,14.
2. Правовое регулирование земельного рынка	Изучить глубже правовое регулирование гражданского оборота земельных участков в России, состав земель в России, законодательное регулирование процесса оценки стоимости земельных участков. Метод освоения

	– конспект. Основная литература – 1, 4,6. Дополнительная – 13,14,15.
3 Рынок земельных участков как часть инвестиционного рынка, его регулирование	Определить взаимосвязь финансового рынка и рынка земельных участков. Роль государства в развитии земельного рынка. Механизм инвестирования земельных участков. Метод освоения – конспект. Основная литература – 3,5. Дополнительная – 13,14,15.
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 – 18,21,31,32.
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 – 13,33.
6. Государственная кадастровая оценка земель	Освоить глубже особенности земельного кадастра России, его содержание, структуру. Содержание и назначение кадастрового плана. Основные приемы определения кадастровой стоимости земель с.-х. назначения и земель поселений (методом конспектирования). Основная литература – 1,4,6. Дополнительная – 2,13,14.

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

7.1. Типовые контрольные задания

КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ К ЭКЗАМЕНУ:

1. Земельный участок как объект недвижимости
2. Отличительные особенности земельных участков от других объектов оценки.
3. Рента – как основной компонент оценки земельного капитала.
4. Отрицательная стоимость земли.
5. Общая модель земельного рынка.
6. Признаки сегментирования рынка земли.
7. Основные элементы земельных отношений.
8. Объекты и субъекты земельных правоотношений.
9. Назовите основные законодательные акты, регулирующие земельные отношения в Российской Федерации.
10. Государственное регулирование земельных отношений.
12. Государственный мониторинг земель.
13. Землеустройство.
14. Правовое обеспечение оценки стоимости земли и природных ресурсов.
15. Законодательное регулирование процедуры оценки стоимости земли.
16. Имущественные права на землю как объекта оценки стоимости.
17. Право собственности на землю.
18. Какие формы собственности на землю существуют в Российской Федерации?
19. Какие изменения в формах собственности предусмотрены Земельным кодексом Российской Федерации?
20. Каким образом возникает право частной собственности граждан и юридических лиц на землю?
21. Какие ограниченные вещные права на землю существуют в Российской Федерации?
22. Что понимается под ограничениями права собственности на земельный участок?
23. Какие права относятся к сервитуту?
24. Приведите примеры публичных и частных сервитутов.
25. На какие категории земли подразделяется земельный фонд Российской Федерации?
26. Из каких юридических понятий складывается правовой режим земельного участка?
27. Что понимается под разрешенным использованием земельного участка?
28. Какие требования или ограничения может содержать разрешенное использование земельного участка?
29. Какие формы платы за землю установлены в Российской Федерации?
30. Какие земельные участки в настоящее время находятся в свободном гражданском обороте?
31. Какие земельные участки являются делимыми?

32. В каких случаях земельный участок может быть изъят у собственника для государственных или муниципальных нужд?

33. Какие убытки и потери возмещаются при изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд?

34. Особенности оборота земель.

35. Земли, изъятые из оборота.

36. Земли с ограниченным оборотом.

37. Градостроительные и иные ограничения в использовании земли.

38. Общее государственное регулирование землепользования.

39. Правовой режим земельного участка.

40. Градостроительное регулирование и регламент.

Тематика научных докладов и круглых столов

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. Современное состояние и тенденции развития земельного рынка в России.

4. Общая характеристика и особенности земельного рынка в г. Москве.

5. Мировой опыт управления земельными ресурсами городов и населённых пунктов (на примере конкретной страны).

6. Мировой опыт оценки сельскохозяйственных земель (на примере конкретной страны).

7. Правовое регулирование оценки земель в Российской Федерации.

8. Оценка стоимости полных и частичных прав на земельный участок.

9. Экономические принципы управления и оценки земли.

10. Определение варианта наиболее эффективного использования земли (практический пример).

ТЕСТЫ

ВАРИАНТ 1

1. 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).

2. 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. К какой категории земель относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты:

- а) к землям сельскохозяйственного назначения;
- б) к землям предприятий промышленности, транспорта, обороны;
- в) к землям поселений;
- г) к землям природоохранного назначения;
- д) все ответы неверны?

4. В понятие правового режима земельного участка не включаются:

- а) требования к плотности и высоте застройки;
- б) указание формы собственности на землю;
- в) запрещение изменения целевого назначения земель;
- г) характеристика плодородия почвы;
- д) все вышеперечисленное входит в понятие правового режима земельного участка.

5. В Российской Федерации запрещен свободный рыночный оборот земельных участков следующего разрешенного использования:

- а) земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства;
- б) земельные участки, выкупленные на аукционах и конкурсах;
- в) земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства;
- г) земли лесного фонда;
- д) все вышеперечисленные земли.

6. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земельные участки предоставляются гражданам:

- а) в частную собственность;
- б) в частную собственность и пожизненное наследуемое владение;
- в) в частную собственность, пожизненное наследуемое владение и постоянное бессрочное пользование;
- г) в частную собственность и постоянное бессрочное пользование;
- д) все ответы верны.

7. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земельные участки в постоянное бессрочное пользование предоставляются:

- а) гражданам;
- б) федеральным казенным предприятиям;
- в) предприятиям местной промышленности;
- г) строительным организациям;
- д) все ответы верны.

8. Иностранным юридическим лицам и гражданам не предоставляются в собственность земельные участки:

- а) под промышленную застройку за чертой поселений;
- б) сельскохозяйственные угодья;
- в) под индивидуальную жилую застройку;
- г) под застройку доходными объектами недвижимости;

д) предоставляются во всех указанных случаях.

9. Согласно Конституции Российской Федерации земельные отношения регулируются:

- а) только федеральным законодательством;
- б) только законодательством субъектов РФ;
- в) только законодательными актами муниципальных образований;
- г) совместно законодательными актами РФ и субъектов РФ;
- д) совместно законодательными актами РФ, субъектов РФ и муниципальных образований.

10. К какой категории земель относится заповедник на территории города:

- а) к землям лесного фонда;
- б) к землям особо охраняемых территорий;
- в) к землям поселений;
- г) все ответы неверны?

ВАРИАНТ 2

1. Оценка земельных участков может проводиться с целью:

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

2. Согласно принципу остаточной продуктивности остаток дохода от хозяйственной деятельности

выплачивается владельцу:

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

3. В соответствии с Земельным кодексом РФ земельные участки в постоянное бессрочное пользование предоставляются:

- а) гражданам;
- б) федеральным казённым предприятиям;
- в) предприятиям местной промышленности;
- г) строительным организациям;
- д) все ответы верны.

4. Какой метод оценки невозможно использовать для определения оценочной стоимости незастроенного (вакантного) земельного участка?

- а) метод разбивки на участки;
- б) метод выделения;
- в) метод сравнения продаж;
- г) метод капитализации рентного дохода;
- д) можно использовать все перечисленные методы.

5. Какой из ниже перечисленных методов наиболее широко используется для оценки сельскохозяйственных земель в РФ?

- а) метод капитализации рентного дохода;
- б) метод сравнения продаж;
- в) метод остатка дохода для земли;
- г) метод распределения;
- д) все ответы неверны.

6. При оценке свободного массива земли, лучшим вариантом использования которого будет типовая дачная застройка, используется метод:

- а) выделения;
- б) разбивки на участки;
- в) распределения;
- г) капитализации дохода
- д) все ответы неверны.

7. Экономический принцип, согласно которому стоимость земельного участка определяется наименьшей ценой продажи аналогичных земельных участков, называется принципом:

- а) остаточной продуктивности;
- б) замещения;
- в) ожидания;
- г) изменения внешней среды;
- д) наиболее эффективного использования.

8. При оценке земельных участков в деловых центрах городов методом сравнения продаж в качестве единицы сравнения используется:

- а) цена за один гектар площади;
- б) цена за один кубический метр объёма здания;
- в) цена за лот;
- г) цена за квадратный метр площади земельного участка;
- д) все ответы верны.

9. При оценке застроенного земельного участка по технике остатка дохода для земли используются все нижеперечисленные показатели за исключением:

- а) чистый операционный доход, приносимый земельным участком и расположенным на нём зданием;
- б) ставка дохода на капитал для земельного участка;
- в) норма возмещения капитала для здания;
- г) срок службы здания, расположенного на земельном участке;
- д) используются все вышеперечисленные показатели.

10. 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;

д) все ответы верны.

11. Экономический принцип, согласно которому стоимость земельного участка отражает капитализированную величину будущих доходов, называется принципом:

- а) спроса и предложения;
- б) остаточной продуктивности;
- в) конкуренции;
- г) ожидания;
- д) сбалансированности.

12. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе?

- а) местоположение;
- б) плодородие почвы;
- в) величина доходов населения;
- г) величина земельного налога;
- д) все факторы оказывают существенное воздействие.

13. В понятие правового режима земельного участка не включается:

- а) имеющиеся сервитуты;
- б) форма собственности на землю;
- в) запрещение изменения целевого назначения земель;
- г) характеристика местоположения;
- д) всё вышеперечисленное входит в понятие правового режима земельного участка.

14. К какой категории земли относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты?

- а) к землям сельскохозяйственного назначения;
- б) к землям предприятий промышленности, транспорта, связи;
- в) к землям природоохранного назначения;
- г) к землям поселений;
- д) все ответы неверны.

15. При оценке земельных участков под застройку торговыми предприятиями методом сравнения продаж в качестве единицы сравнения может использоваться:

- а) цена за один гектар площади;
- б) цена за один фронтальный метр;
- в) цена за один кубический метр объёма здания;
- г) цена за лот;
- д) все ответы неверны.

7.2. 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. Учебно-методическое обеспечение дисциплины.

1. http://cathedra.dgu.ru/EducationalProcess_Umk.aspx?Value=11&id=28

б) Основная литература:

1. Земельный кадастр: в 6 т.: учеб. для вузов. Т.6: Географические и земельные информационные системы / Варламов, Анатолий Александрович; С.А. Гальченко. - М.: Колос, 2005. - 399 с. - Рекомендовано М-вом СХ. - ISBN 5-9532-0101-X: 288-64. Научная библиотека ДГУ URL: <http://www.elib.dgu.ru/marcweb/Found.asp>

2. Романова Г.В. Земельное право: курс лекций для бакалавров [Электронный ресурс] / Г.В. Романова. - М.: ЮСТИЦИЯ, 2016. URL: http://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/romanova_gv_zemelnoe_pраво/

в) Дополнительная литература.

1. Улюкаев В.Х., Чуркин В.Э., Нахратов В.В., Литвинов Д.В. Земельное право: Учебник. [Электронный ресурс] / М.: - "Частное право", 2010. http://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/uliukaev_vh_churkin_ve_nakhratov_vv_litvinov_dv_zemelnoe_pраво/

2. Оценка стоимости земельных участков [Электронный ресурс] : электрон. учеб. курс / В. И. Петров. - М.: КНОРУС, 2008. - 1 электрон. опт. диск (CD-ROM). - 232-50.

3. Земельное право: учебник / Крассов, Олег Игоревич. - 4-е изд., перераб. и доп. - М.: Норма: ИНФРА-М, 2014. - 607 с. - ISBN 978-5-91768-229-7 (Норма): 779-90.

4. Земельный кодекс Российской Федерации: по сост. на 25 апреля 2014 г. - М.: [Проспект: КноРус], 2014. - 96 с. - ISBN 978-5-392-15400-5: 38-00.

5. Оценка доходной недвижимости: Учеб. пособие для вузов / Грибовский, Сергей Викторович. - СПб.: Питер, 2001. - 334 с. - ISBN 5-272-00324-1: 00.

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, 2010 – 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 «КонсультантПлюс: Высшая школа» : учеб. пособие для студентов юридических, финанс. и эконом. специальностей / гл. ген. директор компании Д.Б. Новиков; вып. 4; к осеннему семестру 2010 года. – [Б.м.] : КонсультантПлюс, 2010. – 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.

Методические указания и рекомендации по изучению темы 1. Для усвоения материала по теме студентам необходимо иметь в виду, что земля как экономическая категория имеет двойственную природу – как ресурс и как объект. Экономический потенциал земельного участка определяется совокупностью правил и возможностей по его реальному использованию. Для понимания и освоения сущности земельного участка как объекта оценки студентам необходимо внимательно ознакомиться со статьями Земельного Кодекса Российской Федерации. Следует обратить внимание, что фиксированные характеристики земельного участка как объекта оценки в совокупности являются основными факторами, определяющими его стоимость. Вопрос номер 5 к практическому занятию по теме является основой для изучения общей эффективности использования земель в государстве. Доходность земли, рассчитанная на основе ренты, является универсальным показателем, необходимым для экономической оценки. Методические рекомендации по изучению темы 2. Правовые вопросы регулирования оценки земли являются базовыми для правильного понимания путей использования земли. Их значение состоит в том, что на этой основе определяются фактические возможности реализации экономического и инвестиционного потенциала того или иного земельного участка с учетом юридических прав, обязанностей, ограничений и экономических рисков. Студенты при рассмотрении указанных вопросов опираются на изучение содержания 8, 9, 36, 71 и 72 статей Конституции РФ, а также 17 главы Гражданского кодекса РФ. Методические указания и рекомендации по изучению темы 3. Основой для изучения вопросов по теме являются нормативно - методические материалы по кадастровой и рыночной оценке, а также книга Румянцева Ф.П. «Экономическая оценка земли». Студенты должны обратить особое внимание на вопросы, связанные с обеспечением

государственной земельной налоговой политики, содержащиеся в 31 главе Налогового Кодекса Российской Федерации.

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 «Экономические и правовые основы оценки почв» студентам будет предложен курс лекций с наглядной презентацией (с возможностью по желанию студентов предоставления раздаточного материала), включающей 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 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;

Перечень наглядных учебно-методических пособий

Наглядное пособие 1

Распределение земель Российской Федерации по категориям в 1990 – 2007 годах

Наименование категорий земель	1990 год		На 1 января 2008 года		2007 год в % к 1990 г.
	Млн. га	%	Млн. га	%	
Земли сельскохозяйственно го назначения	639,1	37,4	403,17	23,6	63,1
Земли населённых пунктов	7,5	0,5	19,26	1,1	256,8
Земли	16,0	0,9	16,69	1,0	104,3

промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и земли иного специального назначения					
Земли особо охраняемых территорий	17,4	1,0	34,39	2,0	197,6
Земли лесного фонда	895,5	52,4	1104,98	64,6	123,4
Земли водного фонда	4,1	0,2	27,94	1,6	681,5
Земли запаса	130,2	7,6	103,39	6,1	79,4
Итого земель РФ без учета внутренних вод и территорий морей	1709,8	100	1709,82	100	—

Наглядное пособие 2

ПРИРОДНЫЕ ЗАПАСЫ РОССИИ:

Общая площадь территории России составляет 1709 млн. гектаров земли, в том числе:	
1579,8 млн. га (92,4%)	в государственной и муниципальной собственности
101,7млн. га (5,9%)	в частной собственности граждан и их объединений
28,3 млн. га(1,7%)	в собственности юридических лиц
Согласно официальной информации, Россия располагает:	
55%	черноземных почв мира
60%	запасов древесины хвойных пород
50%	запасов пресной воды

Наглядное пособие 3

Специфические свойства земли как товара

Свойства	Характеристика
1. Назначение	Многофункциональное: экологическое, социальное и экономическое. - Средство производства, предмет труда, пространственный базис любого бизнеса
2. Форма функционирования в сфере предпринимательства	Натурально-вещественная и стоимостная
3. Происхождение	Невоспроизводимая, естественная часть природы, базовый ресурс всех благ, существует независимо от воли людей
4. Степень подвижности	Абсолютно неподвижна, нельзя физически переместить в более удобное

	место. Большая зависимость цены от местоположения
5. Длительность хозяйственного кругооборота	Бесконечное использование в общем и частном
6. Состояние потребительской формы в процессе использования	Сохраняется натуральная форма в течение всего периода использования и неиспользования
7. Износ в процессе использования	Не изнашивается, не разрушается, не теряет своих полезных свойств, а улучшается при рациональном использовании
8. Изменение стоимости во времени	Потенциально стоимость не снижается, а повышается из-за растущего дефицита ее, инфляции и прочих факторов
9. Количество	Постоянно, не воспроизводится в натуре
10. Качество	Определяется уникальным местоположением и плодородием, восстанавливаемым естественным путем, рельефом и т.д.
11. Взаимозаменяемость	Не может быть заменена никаким другим ресурсом
12. Обороноспособность на рынке	Отдельные виды земель ограничены или исключены из хозяйственного оборота
13. Возможность сервитута	Право ограниченного пользования чужим земельным участком
14. Формирование потребительной стоимости	Осуществляется естественными силами в течение тысячелетий, Наглядное пособием труда и капитала
15. Особый способ распоряжения землей	Землеустроительные действия