

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

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе, профессор

  
\_\_\_\_\_ П.Б. Акмаров  
« 19 » \_\_\_\_\_ 01 2016 г.



**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

Направление подготовки **35.03.01 – Лесное дело**

Направленность подготовки – **садово-парковое строительство**

Квалификация выпускника – **бакалавр**

Форма обучения – **очная**

Ижевск 2016 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

1	ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ.....	3
2	МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ООП.....	4
	2.1 Содержательно-логические связи дисциплины (модуля).....	4
3	КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ).....	5
	3.1 Перечень общекультурных (ОК) и профессиональных (ПК) компетенций.....	6
4	СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ).....	8
	4.1 Структура дисциплины.....	8
	4.2 Матрица формируемых дисциплиной компетенций.....	11
	4.3 Содержание разделов дисциплины (модуля).....	12
	4.4 Лабораторные занятия.....	14
	4.5 Практические занятия .....	14
	4.6 Содержание самостоятельной работы и формы ее контроля.....	15
5	ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ.....	16
	5.1 Интерактивные образовательные технологии, используемые в аудиторных занятиях.....	16
6	ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ.....	17
	6.1 Виды контроля и аттестации, формы оценочных средств.....	17
7	УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ).....	45
	7.1 Основная литература.....	45
	7.2 Дополнительная литература.....	45
	7.3 Программное обеспечение и Интернет-ресурсы.....	46
8	МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ).....	46

## **1 Цели и задачи освоения дисциплины «Управление земельными ресурсами»**

Программой дисциплины «Управление земельными ресурсами» 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.

## **2 . Место дисциплины «Управление земельными ресурсами» в структуре ООП**

Данная учебная дисциплина входит в раздел «Б.1. Цикл дисциплин по выбору. Вариативная (профильная) часть» ФГОС – 3 по направлению подготовки ВО «Лесное дело». Для изучения дисциплины и усвоения курса студентам необходимы компетенции, сформированные в результате освоения дисциплин ООП подготовки бакалавра, «Лесоводство», «Основы лесопаркового хозяйства», «Инженерное обустройство территорий», «Почвоведение». В основу преподавания предмета положено учение о земле, как о средстве производства,

пространственном базисе и объекте недвижимости, знания по теоретическим основам землеустройства и кадастру недвижимости.

В процессе преподавания предмета необходимо обратить внимание на законодательную основу землеустройства.

Для лучшего усвоения учебного материала и активизации учебного процесса необходимо использовать отечественный и зарубежный опыт в методике обоснования и оценке эффективности организации использования земель в схемах и проектах землеустройства и методов управления.

Изучение дисциплины направлено на освоение следующих вопросов:

Закономерности, принципы и функции управления.

Понятие и общая характеристика управления земельными ресурсами страны. Земельные ресурсы как объект управления.

Основные функции органов управления земельными ресурсами.

Правое обеспечение управления земельными ресурсами.

Понятие и общие принципы земельных отношений.

Государственное и рыночное регулирование земельных отношений.

Виды и формы земельной собственности, субъекты и объекты земельных отношений.

Управление земельными ресурсами на различных административно территориальных уровнях.

Экономический и правовой механизм регулирования земельных отношений. Зарубежный опыт в управлении земельными ресурсами.

Правовая и нормативная база государственного земельного контроля.

Функции, порядок и принципы проведения госконтроля. Правовая охрана земель. Отдельные направления госконтроля за использованием и охраной земель.

Состав документации по оформлению действий госземконтроля.

### **3. Требования к результатам освоения дисциплины:**

**Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:**

#### ***Профессиональные (ПК)***

- способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности (ОК-3);

- способностью принимать участие в проектно-изыскательской деятельности в связи с разработкой мероприятий, обеспечивающих достижение хозяйственно-целесообразных лесоводственных и экономических результатов в лесном и лесопарковом хозяйстве (ПК- 1);

- способностью организовывать работу исполнителей, находить и принимать управленческие решения в области организации и нормирования труда в лесном и лесопарковом хозяйстве (ПК- 8).

**В результате изучения дисциплины студент должен:**

**Знать:** экономическую сущность землеустройства, принципы, методы и критерии оценки эффективности землеустроительных схем и проектов; пути повышения эффективности использования земель; экономический механизм регулирования земельных отношений; правовое обеспечение управления земельными ресурсами, применения нового земельного законодательства; проблемы учета земельных участков в системе государственного кадастра объектов недвижимости; механизм разграничения государственной и муниципальной собственности на земельные участки; порядок формирования системы управления земельными участками как на региональном, так и на муниципальном уровне.

**Уметь:** использовать современные методы оценки эффективности схем и проектов территориального землеустройства; обоснованно формировать землепользования, землевладения и устанавливать их оптимальные размеры и структуру; анализировать варианты проектирования, их влияние на показатели рационального использования земель, использовать современные методы оценки эффективности схем и проектов территориального и внутрихозяйственного землеустройства; разрабатывать технико-экономическое обоснование новых проектов, схем, инвестиционных программ использования земель; определять общественную (экономическую), бюджетную и коммерческую эффективность управленческих решений; использовать методы и модели управления земельными ресурсами, знаниями в области правового обеспечения управления землями различных категорий и форм собственности.

**Владеть:** профессиональной аргументацией при выборе лучших вариантов управленческих решений; применением методов повышения эффективности использования земли; методикой технико-экономического и эколого-экономического обоснования землеустроительных решений; методикой разработки и оценки бизнес-планов инвестиционных проектов по улучшению и обустройству земель; компьютерными технологиями при оценке вариантов проектов землеустройства и управления.

## 2.2 Содержательно-логические связи дисциплины (модуля) «Управление земельными ресурсами»

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
Лесоводство Почвоведение	Инженерное обустройство территорий

## 3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины (модуля) «Управление земельными ресурсами»

### 3.1 Перечень профессиональных (ПК) компетенций

Номер/индекс компетенции	Содержание компетенции (или ее части)	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны:		
		Знать	Уметь	Владеть
ОК-3	способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности	Основы строительного дела, основы оценки зданий и сооружений, принципы построения	Анализировать и оценивать социальную информацию; планировать и осуществлять свою	Иностранном языком в объеме, необходимом для возможности получения информации из зарубежных

		стандартов, методы повышения безопасности землепользования, приемы и методы обработки геодезической информации для целей землеустройства, кадастра недвижимости.	деятельность с учетом результатов этого анализа	источников.
ПК-1	способностью принимать участие в проектно-деятельности в связи с разработкой мероприятий, обеспечивающих достижение хозяйственно-целесообразных лесоводственных и экономических результатов в лесном и лесопарковом хозяйстве изыскательской	Основы строительного дела, основы оценки зданий и сооружений, принципы построения стандартов, методы повышения безопасности землепользования	Анализировать и оценивать социальную информацию; планировать и осуществлять свою деятельность с учетом результатов этого анализа	Иностранном языком в объеме, необходимом для возможности получения информации из зарубежных источников.
ПК-8	способностью организовывать работу исполнителей, находить и принимать управленческие решения в области организации и нормирования труда в лесном и лесопарковом хозяйстве	основы оценки зданий и сооружений, принципы построения стандартов, методы повышения безопасности землепользования.	анализировать во взаимосвязи экономические явления и управленческие, процессы и институты на микро- и макроуровне	методологией управленческого исследования

**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 144 час, 4 зачетных единицы

Вид учебной работы, часов	Очная форма обучения

	семестр 7
1.Аудиторная работа, всего:	58
Лекции	28
Практические занятия	30
2.Самостоятельная работа студентов (СРС):	59
-рефераты (выступление)	20
-самоподготовка (самостоятельное изучение разделов, проработка и повторение лекционного материала, учебников и учебно-методических пособий, подготовка к практическим занятиям и пр.)	39
- контрольная работа	
Итоговый контроль: экзамен	27
Общая трудоемкость дисциплины	144

#### 4. Структура и содержание дисциплины (модуля) «Управление земельными ресурсами»

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зачетные единицы, 144часов. СРС – 60 час.

##### 4.1 Структура дисциплины

№ 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 аудитор.	лекция	практические занятия	КСР	семинары	СРС	
<b>1</b>	8		<b>Модуль 1. Организационный механизм управления земельными ресурсами</b>	<b>22</b>	<b>6</b>	<b>6</b>			<b>10</b>	
	8	1	Понятие, цели и принципы управления земельными ресурсами	6	2	2			2	
	8	2	Виды и методы управления земельными ресурсами	8	2	2			4	Экспресс-опрос на практическом занятии. Доклад
	8	3	Информационное обеспечение системы управления земельными ресурсами	8	2	2			4	Доклад по предложенным темам. Тестирование
<b>2</b>	8		<b>Модуль 2.</b>	<b>26</b>	<b>6</b>	<b>8</b>			<b>12</b>	

			<b>Современная система государственного учета и оценки земель в России</b>							
	8	4	Государственный кадастр недвижимости и мониторинг земли	14	4	4			6	Экспресс-опрос на практическом занятии. Доклад
	8	5	Экономические механизмы регулирования землепользования	12	2	4			6	Доклады, обсуждение
	8		<b>Модуль 3. Основы оценки земли как элемента управления</b>	<b>40</b>	<b>10</b>	<b>8</b>			<b>22</b>	
	8	6	Оценка земли: принципы, методы, подходы к оценке. Массовая и единичная оценка объектов земельной собственности	10	2	2			4	Доклад по предложенным темам. Тестирование
	8	7	Оценка земель методом сравнения и анализа существующих продаж	7	2	2			4	Доклад по предложенным темам. Тестирование
	8	8	Оценка земель с использованием доходного подхода	7	2	1			4	Контрольная работа (тестирование, задачи)
	8	9	Затратный подход в оценке земель	9	2	1			6	Контрольная работа (тестирование, задачи)
	8	10	Особенности оценки земель как объекта недвижимости	7	2	2			4	Экспресс-опрос на практическом занятии. Доклад
<b>3</b>	8		<b>Модуль 4. Основы государственного регулирования земельно-имущественных отношений на региональном уровне</b>	<b>29</b>	<b>6</b>	<b>8</b>			<b>15</b>	
	8	11	Методические и правовые основы образования землепользований и землевладений в	9	2	2			5	Экспресс-опрос на практическом занятии. Доклад

			регионе							
	8	12	Образования землепользований предприятий несельскохозяйствен ного назначения	10	2	2			6	Доклад. Тестирование
	8	13	Землеустройство административного района	10	2	4			4	Контрольная работа (тестирование, задачи)
			Промежуточная аттестация	27						экзамен
Итого				144	28	30			59	

#### 4.2 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. Организационный механизм управления земельными ресурсами</b>	<b>18</b>	ОК-3	ПК-1	ПК-8		<b>3</b>
<b>Модуль 2. Современная система государственного учета и оценки земель в России</b>	<b>18</b>	ОК-3	ПК-1	ПК-8		<b>3</b>
<b>Модуль 3. Основы оценки земли как элемента управления</b>	<b>32</b>	ОК-3	ПК-1	ПК-8		<b>3</b>
<b>Модуль 4. Основы государственного регулирования земельно-имущественных отношений на региональном уровне</b>	<b>36</b>	ОК-3	ПК-1	ПК-8		<b>3</b>
<b>Итого</b>	<b>144</b>	ОК-3	ПК-1	ПК-8		<b>3</b>

#### 4.3 Содержание разделов дисциплины (модуля)

№	Название раздела	Содержание раздела в дидактических единицах
<b>Модуль 1. Организационный механизм управления земельными ресурсами</b>		
1.	Понятие, цели и принципы управления земельными ресурсами	Общее представление о земле как средстве производства. Основы управления земельными ресурсами в государстве, нормативно-законодательная база; деление земель по категориям, условия оборота и использования земель разных категорий.
2.	Виды и методы управления земельными ресурсами	Сущность экономических и административных методов управления земельными ресурсами. Земельная реформа как основа эффективного земельного рынка. Механизм управления

		земельным рынком и землепользованием на государственном и муниципальном уровнях.
3.	Информационное обеспечение системы управления земельными ресурсами	Механизм пространственной организации производства на основе установления оптимальных соотношений размера производства и территории. Оценка возможных проектных вариантов при размещении производства и определении специализации и степени концентрации производства.
<b>Модуль 2. Современная система государственного учета и оценки земель в России</b>		
4.	Государственный кадастр недвижимости и мониторинг земли	Сущность и оценка механизма учета земель на государственном уровне. Международный опыт учета. Анализ кадастра недвижимости, методика определения кадастровой стоимости земель. Механизм оборота земель в регионе.
5.	Экономические механизмы регулирования землепользования	Анализ нормативно-законодательной базы как основы управления земельными ресурсами. Земельный кодекс и закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Налогообложение, ценообразование, финансово-кредитное регулирование, протекционизм как инструменты управления землепользованием.
<b>Модуль 3. Основы оценки земли как элемента управления</b>		
6.	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.
7.	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.
8.	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 (CAPM); метод кумулятивного построения; метод средневзвешенной стоимости капитала (WASS). Метод капитализации прибыли. Основные этапы оценки предприятия методом капитализации прибыли. Методики определения ставки капитализации.
9.	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.
10	Особенности оценки земель как объекта	Особенности земли как средства производства. Влияние категорий земель на виды разрешенного использования.

	недвижимости	Зависимость стоимости земельных участков от эффективности сельскохозяйственного производства. Плодородие земель как условие их стоимости.
<b>Модуль 4. Основы государственного регулирования земельно-имущественных отношений на региональном уровне</b>		
11	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.
12	Образования землепользований предприятий несельскохозяйственного назначения	Порядок размещений населенных пунктов, производственных подразделений, хозяйственных центров. Организация угодий, севооборотов, многолетних насаждений, кормовых угодий. Размещение внутрихозяйственных дорог, водохозяйственных и других инженерных сооружений.
13	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.

#### 4.4 Лабораторный практикум (не предусмотрен планом)

№ п/п	№ раздела дисциплины	Наименование лабораторных работ	Трудоемкость (час.)
-------	----------------------	---------------------------------	---------------------

#### 4.5 Практические занятия

№ п/п	№ раздела дисциплины	Тематика практических занятий (семинаров)	Трудоемкость (час.)
1	<b>Модуль 1. Организационный механизм управления земельными ресурсами</b>		<b>6</b>
	1	Понятие, цели и принципы управления земельными ресурсами	2
	2	Виды и методы управления земельными ресурсами	2
	3	Информационное обеспечение системы управления земельными ресурсами	2
2	<b>Модуль 2. Современная система государственного учета и оценки земель в России</b>		<b>8</b>
	1	Государственный кадастр недвижимости и мониторинг земли	4
	2	Экономические механизмы регулирования землепользования	4

3	<b>Модуль 3. Основы оценки земли как элемента управления</b>		<b>8</b>
	1	Оценка земли: принципы, методы, подходы к оценке. Массовая и единичная оценка объектов земельной собственности	2
	2	Оценка земель методом сравнения и анализа существующих продаж	2
	3	Оценка земель с использованием доходного подхода	1
	4	Затратный подход в оценке земель	1
	5	Особенности оценки земель как объекта недвижимости	2
4	<b>Модуль 4. Основы государственного регулирования земельно-имущественных отношений на региональном уровне</b>		<b>8</b>
	1	Методические и правовые основы образования землепользований и землевладений в регионе	2
	2	Образования землепользований предприятий несельскохозяйственного назначения	2
	3	Землеустройство административного района	4
		Итого	<b>30</b>

#### 4.6 Содержание самостоятельной работы и формы ее контроля

№ п/п	Раздел дисциплины (модуля), темы раздела	Всего часов	Содержание самостоятельной работы	Форма контроля
1	<b>Модуль 1. Организационный механизм управления земельными ресурсами</b>			
	Понятие, цели и принципы управления земельными ресурсами	2	Работа с учебной литературой, подготовка к лекции, подготовка материалов для докладов и рефератов	
	Землеустройство как инструмент формирования экономически обоснованного землепользования	4	Работа с учебной литературой, подготовка к лекции, подготовка материалов для докладов и рефератов	Экспресс-опрос на практическом занятии. Доклад
	Виды и методы управления земельными ресурсами	4	Работа с учебной литературой, подготовка к лекции, подготовка материалов для докладов и рефератов	
2	<b>Модуль 2. Современная система государственного учета и оценки земель в России</b>			
	Государственный кадастр недвижимости и мониторинг земли	6	Работа с учебной литературой, подготовка материалов для докладов и рефератов	Экспресс-опрос на практическом занятии. Доклад
	Экономические механизмы	6	Работа с учебной	Контрольная

	регулируемая землепользования		литературой, подготовка материалов для докладов и рефератов	работа ( ( тестирование, задачи)
3	<b>Модуль 3. Основы оценки земли как элемента управления</b>			
	Оценка земли: принципы, методы, подходы к оценке. Массовая и единичная оценка объектов земельной собственности	4	Работа с учебной литературой, подготовка материалов для докладов и рефератов	Экспресс-опрос на практическом занятии. Доклад
	Оценка земель методом сравнения и анализа существующих продаж	4	Работа с учебной литературой, задач	Доклад. Тестирование
	Оценка земель с использованием доходного подхода	4	Работа с учебной литературой, задач	Контрольная работа (тестирование, задачи)
	Затратный подход в оценке земель	6	Работа с учебной литературой, задач	Контрольная работа (тестирование, задачи)
	Особенности оценки земель как объекта недвижимости	4	Работа с учебной литературой, подготовка материалов для докладов и рефератов	Контрольная работа ( ( тестирование, задачи)
4	<b>Модуль 4. Основы государственного регулирования земельно-имущественных отношений на региональном уровне</b>			
	Методические и правовые основы образования землепользований и землевладений в регионе	6	Работа с учебной литературой, подготовка материалов для докладов и рефератов	Экспресс-опрос на практическом занятии. Доклад
	Образования землепользований предприятий несельскохозяйственного назначения	6	Работа с учебной литературой, задач	Контрольная работа (4 задачи)
	Землеустройство административного района	4		Экспресс-опрос на практическом занятии. Доклад
	Экзамен	27		
		<b>59</b>		

Примечание.

1. Проверка исходных материалов для доклада и рефератов проводится дополнительно во время консультаций.

## 5. Образовательные технологии

Интерактивные образовательные технологии, используемые в аудиторных занятиях

Семестр	Вид занятия (Л, ПР, ЛР)	Используемые интерактивные образовательные технологии	Количество часов
10	Л	Неимитационные технологии <i>лекция</i>	6

		(проблемная, визуализация и др.), информационное обучение	
	ПР	Увеличение доли практической работы студента (с акцентом на прикладную работу). Интеграция различных видов деятельности студентов: учебной, научной, практической. Создание условий, максимально приближенных к реальным.	4
	ЛР	-	-
Итого			10

Примеры интерактивных форм и методов проведения занятий:

1. На практических занятиях предусмотрен – разбор конкретных ситуаций по анализу деятельности объектов землепользования: административных единиц, предприятий, организаций, ЛПХ, ИП.
2. Тренинг – использование тестовых заданий для промежуточного контроля знаний.

#### **6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов.**

Контроль знаний студентов по дисциплине «Управление земельными ресурсами» 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.

Итоговая аттестация - зачет.

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

№ п/п	№ семестра	Виды контроля и аттестации (ВК, ТАт, ПрАт)	Наименование раздела учебной дисциплины (модуля)	Оценочные средства	
				Форма	Кол-во вопросов в задании
1.	8	-	<b>Модуль 1. Организационный механизм управления земельными ресурсами</b>	Устная форма Доклад Тестирование	16 28 6
2.	8	ТАт	<b>Модуль 2. Современная система государственного учета и оценки земель в России</b>	Устная форма Доклад Тестирование	16 30 12

3.	8	ТАт	<b>Модуль 3. Основы оценки земли как элемента управления</b>	Устная форма Доклад Задачи Тестирование	7 34 10 15
4.	8	ТАт	<b>Модуль 4. Основы государственного регулирования земельно-имущественных отношений на региональном уровне</b>	Устная форма Доклад Задачи	17 18 7
6.	8	ПРАТ		экзамен	30 вопросов

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

### **Устная форма:**

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.

### **Темы докладов:**

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.

### 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**

### **Устная форма:**

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)?

### **Темы докладов к практическим занятиям:**

1. Что такое государственный земельный кадастр? Чем он отличается от других тематических кадастров?
2. История земельного кадастра. История государственного земельного кадастра в России.
3. Земля в качестве пространственно-операционного базиса.
4. Земля в качестве предмета труда.
5. Земля в качестве средства труда и средства производства.
6. Перечислите и опишите основные цели и задачи государственного земельного кадастра.
7. Перечислите и опишите основные принципы ведения государственного земельного кадастра.

8. Территориальные уровни государственного земельного кадастра.
9. Технология ведения государственного земельного кадастра.
10. "Межевое дело". Документы и порядок формирования.
11. Порядок присвоения кадастрового номера земельному участку.
12. Кадастровый план земельного участка.
13. Основные формы земельно-кадастровой документации.
14. Планово-картографическая документация, используемая при учете земель.
15. Основные источники текстовой земельно-учетной информации.
16. Какие дополнительные источники информации используются для формирования земельно-учетной документации?
17. Основные и вспомогательные земельно-учетные документы.
18. Первичные земельно-учетные документы.
19. Кадастровое деление территории. Задачи кадастрового зонирования. Основные принципы деления территории.
20. Структура кадастрового номера земельного участка.
21. Ведение дежурной кадастровой карты.
22. Основные положения кадастровой оценки земли.
23. Оценка земель за рубежом.
24. Основные факторы зонирования городских земель за рубежом.
25. Способы получения земельно-кадастровой информации.
26. Мониторинг земель. Основные задачи мониторинга. Принципы ведения мониторинга земель.
27. Основные требования к автоматизированной кадастровой информационной системе.
28. Основные требования к функциональным возможностям ГИС, используемых в АИС ЗК.
29. Структура автоматизированной кадастровой информационной системы.
30. Земельно-информационная система.

### **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 3. Основы оценки земли как элемента управления**

#### **Устная форма:**

1. Для чего необходимо проведение кадастровой оценки земель?
2. Какие факторы в наибольшей степени влияют на стоимость земель?
3. Перечислите основные принципы оценки стоимости земель.
4. В чем заключается процедура оценки земель?
5. По кумулятивному методу оцените на текущую дату коэффициент капитализации для земельного рынка своего населенного пункта.
6. Какова последовательность оценки земель по методу денежных потоков?
7. В чем заключается техника остатка для земли?

#### **Темы рефератов и докладов**

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.

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

## Задачи:

### 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. 1ч. 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 строительство 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

## Тестирование

**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.

## **Модуль 4. Основы государственного регулирования земельно-имущественных отношений на региональном уровне**

### **Устная форма**

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.

### **Темы докладов:**

1. Право постоянного (бессрочного) пользования землей, понятие, общая характеристика.
2. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, особенности наследования.
3. Сервитут, понятие, виды, основания возникновения и прекращения.
4. Безвозмездное срочное пользование земельным участком, общая характеристика.
5. Служебный надел, порядок наделения и основания сохранения за пользователем права на служебный надел.
6. Аренда земельных участков, особенности порядка заключения договора .
7. Основания возникновения прав на землю.
8. Приватизация земельных участков, особенности приватизации земель сельскохозяйственного назначения.
9. Земельная доля, понятие, порядок ее получения, полномочия собственника земельной доли.
10. Права иностранных граждан на приобретение в собственность земельных участков.
11. Ограничения по обороту земельных участков.
12. Основания прекращения прав на землю.
13. Землеустройство, виды, порядок проведения.
14. Государственный земельный контроль, полномочия государственных земельных инспекторов.
15. Охрана земель, цели, обязанности собственников земли, землевладельцев, землепользователей, арендаторов.
16. Рекультивация, мелиорация и консервация земель, понятие, правовое регулирование их проведения.
17. Плата за землю, виды, порядок установления и взимания.
18. Земельный налог, основания его изменения, льготы по взиманию налога.

## **Задачи:**

### **Задача 1.**

В ходе проверки состояния земельной территории ОАО «Корунд» г. Дзержинска Нижегородской области, осуществляемой инспекторами городской службы земельного кадастра было выявлено загрязнение земельного участка сильнодействующими отравляющими веществами

1. Какие сведения государственного земельного кадастра должны быть использованы в ходе проведения проверки?
2. Какие санкции могут быть применены к виновной стороне?
3. Как оценить размер ущерба от загрязнения земельного участка химическими веществами?

### **Задача 2.**

Гражданин г. Бора Нижегородской области Кузякин обратился в районную службу земельного кадастра с заявлением об уточнении кадастровых характеристик земельного участка, на который предполагается заключить договор долгосрочной аренды на основании инвестиционного контракта. Ему было отказано в получении данной информации со ссылкой на ограниченность доступа к сведениям государственного земельного кадастра

1. Правомерен ли отказ в получении информации по указанным основаниям?
2. Каков порядок предоставления сведений государственного земельного кадастра предусмотрен действующим законодательством?

### **Задача 3.**

Представители риэлтерской фирмы «ФЕЯ» обратились в городскую службу земельного кадастра Приокского района г. Нижнего Новгорода с заявлением о предоставлении данных кадастровых оценочных работ. В просьбе было оказано по причине того, что предоставление подобной информации является платным.

По мотивам отказа риэлтеры фирмы «ФЕЯ» обратились с иском в районный суд. Решите дело.

### **Задача 4.**

В связи с изъятием у Кузнецова Г.И. земельного участка размером 0,10 га, на котором находился дом и другие строения, который был предоставлен заводу «Орбита», между сторонами возник спор о возмещении убытков.

Кузнецов настаивал на том, чтобы завод построил для него новый дом, другие строения взамен изымаемых, возместил все убытки, связанные с изъятием земельного участка, включая упущенную выгоду. Завод соглашался предоставить Кузнецову Г.И. жилую площадь и компенсировать расходы по переезду.

Решите спор.

Какие виды убытков и в каком размере подлежат возмещению в связи с изъятием у гражданина земельного участка.

### **Задача 5.**

Житель г. Богородска Антонов Ю.Д. Обратился в районную администрацию с заявлением о выделении ему земельного участка в размере 0,30 га для ведения личного подсобного хозяйства. До рассмотрения заявления он завез на земельный участок, который по его мнению будет ему предоставлен, строительный материал, вырыл котлован для постройки хозяйственных построек. Решением администрации Антонову был предоставлен другой земельный участок. Одновременно Антонов Был подвергнут штрафу за самовольное занятие земельного участка и ему было предложено привести земельный участок в пригодное для дальнейшего использования состояния, либо возместить ущерб.

Антонов обратился с жалобой к районному прокурору

Имеются ли в действиях Антонова Нарушения земельного законодательства

Разъясните порядок предоставления земельных участков в собственность гражданам по нормам земельного кодекса

### **Задача 6.**

Потехину А.Н. и его жене принадлежал на праве собственности земельный участок размером ,2 га. Потехин А.Н. продал свою долю земельного участка соседу Кострову П.И., с которым был заключен договор купли-продажи. Жена Потехина, считая, что ее права нарушены оспорила данный договор.

Какой орган должен рассматривать данный спор.

Решите дело.

#### **Задача 7.**

Житель г. Кстово Салтыков после смерти матери стал собственником дома и приусадебного участка размером ,5 га, расположенного в дер. Безводное. В связи с тем что Салтыков не проживал в данной деревне и не работал в сельскохозяйственной организации сельская администрация закрепила за ним на праве пользования земельный участок в размере 0,02 га для обслуживания дома и других хозяйственных построек, а остальную часть земельного участка передала работнику сельхозорганизации.

Салтыков обратился в суд заявлением о закреплении за ним всего земельного участка на праве собственности.

Решите дело.

### **Вопросы к зачету по дисциплине «Управление земельными ресурсами»**

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.

### **Контрольные задания к зачету по дисциплине «Управление земельными ресурсами»**

#### Вариант 1.

1. Анализ эффективности использования земель.
2. Потехину А.Н. и его жене принадлежал на праве собственности земельный участок размером ,2 га. Потехин А.Н. продал свою долю земельного участка соседу Кострову П.И., с которым был заключен договор купли-продажи. Жена Потехина, считая, что ее права нарушены оспорила данный договор. Какой орган должен рассматривать данный спор. Решите дело.

#### Вариант 2.

1. Основные принципы организации территории землепользований предприятий.
2. Представители риелтэрской фирмы «ФЕЯ» обратились в городскую службу земельного кадастра Приокского района г. Нижнего Новгорода с заявлением о предоставлении данных кадастровых оценочных работ. В просьбе было оказано по причине того, что предоставление подобной информации является платным.

По мотивам отказа риелтэры фирмы «ФЕЯ» обратились с иском в районный суд.

Решите дело.

#### Вариант 3.

1. Земля – уникальный фактор и объект недвижимости. Особенности землепользования в современной России.
  2. В ходе проверки состояния земельной территории ОАО «Корунд» г. Дзержинска Нижегородской области, осуществляемой инспекторами городской службы земельного кадастра было выявлено загрязнение земельного участка сильнодействующими отравляющими веществами
- 1.Какие сведения государственного земельного кадастра должны быть использованы в ходе проведения проверки?
  - 2.Какие санкции могут быть применены к виновной стороне?
  - 3.Как оценить размер ущерба от загрязнения земельного участка химическими веществами?

#### Вариант 4.

1. Особенности рынка земли в России.
2. 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.

#### Вариант 5.

1. Анализ эффективности использования земель.

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. 1ч. 15 мин. 1 ч. 25 мин. 30 мин. 35 мин. 1 ч.  
30 мин.

Вариант 6.

1. Земельная регистрация: содержание, задачи и назначение земельной регистрации.
2. 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.

Вариант 7.

1. Регистрация прав собственности на земельные участки граждан и юридических лиц.
2. 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 строительство 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%?

Вариант 8.

1. Основные принципы регистрации землепользования.
2. 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).

Вариант 9.

1. Понятие и виды землеустройства. Землеустроительная документация.

Землеустроительный процесс и его стадии.

2. 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?

Вариант 10.

1. Мониторинг земель (понятие, цели, задачи, виды, органы, порядок осуществления).
2. Представители риелтёрской фирмы «ФЕЯ» обратились в городскую службу земельного кадастра Приокского района г. Нижнего Новгорода с заявлением о предоставлении данных кадастровых оценочных работ. В просьбе было оказано по причине того, что предоставление подобной информации является платным. По мотивам отказа риелтёры фирмы «ФЕЯ» обратились с иском в районный суд. Решите дело.

Вариант 11.

1. Земельный контроль: а) государственный земельный контроль, б) муниципальный земельный контроль, в) производственный земельный контроль, г) общественный земельный контроль.
2. 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.

#### Вариант 12.

1. Особенности оценки земель: понятие, принципы, подходы.
2. Гражданин г. Бора Нижегородской области Кузякин обратился в районную службу земельного кадастра с заявлением об уточнении кадастровых характеристик земельного участка, на который предполагается заключить договор долгосрочной аренды на основании инвестиционного контракта. Ему было отказано в получении данной информации со ссылкой на ограниченность доступа к сведениям государственного земельного кадастра
  1. Правомерен ли отказ в получении информации по указанным основаниям?
  2. Каков порядок предоставления сведений государственного земельного кадастра предусмотрен действующим законодательством?

#### Вариант 13.

1. Методы оценки земельных участков. Специфика кадастровой оценки.
2. 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%?

#### Вариант 14.

1. Государственный кадастр недвижимости: понятие, информационное обеспечение, схема формирования.
2. 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	

#### Вариант 15.

1. Кадастровые сведения объектов недвижимости, методы получения и систематизации.
2. В связи с изъятием у Кузнецова Г.И. земельного участка размером 0,10 га, на котором находился дом и другие строения, который был предоставлен заводу «Орбита», между сторонами возник спор о возмещении убытков. Кузнецов настаивал на том, чтобы завод построил для него новый дом, другие строения взамен изымаемых, возместил все убытки, связанные с изъятием земельного участка, включая упущенную выгоду. Завод соглашался предоставить Кузнецову Г.И. жилую площадь и компенсировать расходы по переезду. Решите спор. Какие виды убытков и в каком размере подлежат возмещению в связи с изъятием у гражданина земельного участка.

#### Вариант 16.

1. Общая характеристика реестра земельных объектов недвижимости.
2. 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.

#### Вариант 17.

1. Сущность и особенности межхозяйственного землепользования.
2. Представители риелтёрской фирмы «ФЕЯ» обратились в городскую службу земельного кадастра Приокского района г. Нижнего Новгорода с заявлением о предоставлении данных кадастровых оценочных работ. В просьбе было оказано по причине того, что предоставление подобной информации является платным. По мотивам отказа риелтёры фирмы «ФЕЯ» обратились с иском в районный суд. Решите дело.

#### Вариант 18.

1. Механизм внутрихозяйственного землеустройства и землепользования.
2. 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.

#### Вариант 19.

1. Основные принципы оценки земель.
2. Житель г. Кустово Салтыков после смерти матери стал собственником дома и приусадебного участка размером ,5 га, расположенного в дер. Безводное. В связи с тем что Салтыков не проживал в данной деревне и не работал в сельскохозяйственной организации сельская администрация закрепила за ним на праве пользования земельный участок в размере 0,02 га для обслуживания дома и других хозяйственных построек, а остальную часть земельного участка передала работнику сельхозорганизации. Салтыков обратился в суд заявлением о закреплении за ним всего земельного участка на праве собственности. Решите дело.

Вариант 20.

1. Основные принципы организации территории землепользований предприятий.
2. Гражданин г. Бора Нижегородской области Кузякин обратился в районную службу земельного кадастра с заявлением об уточнении кадастровых характеристик земельного участка, на который предполагается заключить договор долгосрочной аренды на основании инвестиционного контракта. Ему было отказано в получении данной информации со ссылкой на ограниченность доступа к сведениям государственного земельного кадастра
  1. Правомерен ли отказ в получении информации по указанным основаниям?
  2. Каков порядок предоставления сведений государственного земельного кадастра предусмотрен действующим законодательством?

Вариант 21.

1. Методика подготовки материалов почвенного обследования для землеустройства.
2. 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	

Вариант 22.

1. Содержание генеральных схем использования земельных ресурсов.
2. 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%?

Вариант 23.

1. Задачи и содержание схем землеустройства административных районов.
2. Житель г. Богородска Антонов ЮД. Обратился в районную администрацию с заявлением о выделении ему земельного участка в размере 0,30 га для ведения личного подсобного хозяйства. До рассмотрения заявления он завез на земельный

участок, который по его мнению будет ему предоставлен, строительный материал, вырыл котлован для постройки хозяйственных построек. Решением администрации Антонову был предоставлен другой земельный участок. Одновременно Антонов был подвергнут штрафу за самовольное занятие земельного участка и ему было предложено привести земельный участок в пригодное для дальнейшего использования состояние, либо возместить ущерб.

Антонов обратился с жалобой к районному прокурору

Имеются ли в действиях Антонова Нарушения земельного законодательства

Разъясните порядок предоставления земельных участков в собственность гражданам по нормам земельного кодекса

Вариант 24.

1. Схема межхозяйственного землеустройства и ее содержание.
2. 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%?

Вариант 25.

1. Методические подходы образования землевладений и землепользований предприятий и организаций.
2. 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.

Вариант 26.

1. Внутрихозяйственное землеустройство на современном этапе.
2. Представители риелтёрской фирмы «ФЕЯ» обратились в городскую службу земельного кадастра Приокского района г. Нижнего Новгорода с заявлением о предоставлении данных кадастровых оценочных работ. В просьбе было оказано по причине того, что предоставление подобной информации является платным. По мотивам отказа риелтёры фирмы «ФЕЯ» обратились с иском в районный суд. Решите дело.

Вариант 27.

1. Анализ экономической эффективности землепользования.
2. 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.

#### Вариант 28.

1. Основные принципы организации территории землепользований предприятий.
2. 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 строительство 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%?

#### Вариант 29.

1. Содержание генеральных схем использования земельных ресурсов.
2. 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%?

#### Вариант 30.

1. Общая характеристика реестра земельных объектов недвижимости.
2. 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.

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

«Управление земельными ресурсами»

### 7.1 Основная литература

№ п/п	Наименование	Автор(ы)	Год и место издания	Используется при изучении разделов	Семестр	Количество экземпляров	
						в библиотеке	на кафедре
1	Экономика землеустройства: учебно-методическое пособие	Конина Е.А.	Ижевск: РИО ФГБОУ ВПО Ижевская ГСХА, 2014г.- 222 с.	1-4 модули	3	http:// portal.izhgsha.ru	
2	Экономика предприятия АПК: курс лекций для студентов аграрных ВУЗов	Гоголев И.М., Конина Е.А. и др.	Ижевск: РИО ФГБОУ ВО Ижевская ГСХА, 2016г.- 228 с.	1-4 модули	3	http:// portal.izhgsha.ru	
4	Агроэкологическая оценка земель: учебное пособие	Чекаев Н.П.	Пенза : РИО ПГСХА, 2016	1-4 модули	3	<a href="http://rucont.ru/efd/349957">http://rucont.ru/efd/349957</a> ЭБС РУКОНТ	

### 7.2 Дополнительная литература

№ п/п	Наименование	Автор(ы)	Год и место издания	Используется при изучении разделов	Семестр	Количество экземпляров	
						в библиотеке	на кафедре
1	Методическое обеспечение управления земельными ресурсами и контроля за их использованием и охраной (на примере г. Оренбурга и Оренбургской области): монография	Аралбаева, Ф. З.	Оренбург: ОГУ, 2013	1-4 модули	3	<a href="http://rucont.ru/efd/216121">http://rucont.ru/efd/216121</a> ЭБС РУКОНТ	
2	Управление земельными ресурсами : учеб.-метод. пособие по проведению практ. занятий	/ Р. С. Талбутдинов	Уфа : УГАЭС, 2011	1-4 модули	3	<a href="http://rucont.ru/efd/228653">http://rucont.ru/efd/228653</a> ЭБС РУКОНТ	
3	Оценка объектов недвижимости : метод. указания по выполнению курсового проекта	Пахновская Е.М.	Оренбург : ОГУ, 2014	1-4 модули	3	<a href="http://rucont.ru/efd/293603">http://rucont.ru/efd/293603</a> ЭБС РУКОНТ	

4	Оценка недвижимости : учеб. пособие	Тепман, Л.Н.	ЮНИТИ-ДАНА, 2015	1-4 модули	3	<a href="http://rucont.ru/efd/352421">http://rucont.ru/efd/352421</a> ЭБС РУКОНТ
---	-------------------------------------	--------------	------------------	------------	---	---

### **7.3. Дополнительная литература и нормативные правовые акты в свободном доступе**

#### Нормативные правовые акты:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, "Собрание законодательства РФ", 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст. 16;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ, "Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 4147;
3. Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ —О государственном кадастре недвижимости|| , —Собрание законодательства РФ|| , 30 июля 2007 года № 31, ст. 4017;
4. Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122-ФЗ —О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним|| , "Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, N 30, ст. 3594;
5. Федеральный закон от 18 июня 2001 года №78-ФЗ —О землеустройстве|| , "Собрание законодательства РФ", 25.06.2001, N 26, ст. 2582;
6. Федеральный закон от 29 июля 1998 года —Об оценочной деятельности в Российской Федерации|| , "Собрание законодательства РФ", 03.08.1998, N 31, ст. 3813;
7. Указ Президента Российской Федерации от 28 июня 2007 года №825 —Об оценке эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации|| , "Собрание законодательства РФ", 02.07.2007, N 27, ст. 3256;
8. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 ноября 2006 года № 689 —О государственном земельном контроле|| (вместе с Положением о государственном земельном контроле|| , "Собрание законодательства РФ", 20.11.2006, N 47, ст. 4919;
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 9 сентября 1999 года № 1024 —О концепции управления государственным имуществом и приватизации в Российской Федерации|| , "Собрание законодательства РФ", 27.09.1999, N 39, ст. 4626;
10. Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 года № 582 "Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации", "Собрание законодательства РФ", 27.07.2009, N 30, ст. 3821;
11. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 20 февраля 2008 года № 35 —Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости|| , "Бюллетень Минюста РФ", N 3, 2008.

### **7.4 Программное обеспечение и Интернет-ресурсы**

#### *В ресурсах Интернет*

1. Интернет-портал ФГБОУ ВО «Ижевская ГСХА» (<http://portal/izhgsha.ru>);
  2. Сайт <http://pravo.gov.ru>
- Журналы по экономическим наукам - <http://www.medien.ru/ekonomicheskic-zhurnaly#egol>  
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.mcx.ru/>  
Электронная библиотечная система <http://rucont.ru/> (Руконт);  
Поисковая система Рамблер [www.rambler.ru](http://www.rambler.ru);  
Поисковая система Яндекс [www.yandex.ru](http://www.yandex.ru);

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);

Комментарии законодательства, финансовые консультации, порядок формирования показателей первичной и сводной документации и отчетности. [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru);

Законы и кодексы Российской Федерации. Полные тексты документов в последней редакции. Аналитические профессиональные материалы. [www.garant.ru](http://www.garant.ru)

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>

1. Галасюк В. Почему и при каких условиях объекты должны оцениваться по ликвидационной стоимости / [Электронный ресурс], Режим доступа – [http://www.galasyuk.com.ua/downloads/publications/o\\_pricinah.pdf](http://www.galasyuk.com.ua/downloads/publications/o_pricinah.pdf);

2. Гурман В.И. Модели и методы теории управления / [Электронный ресурс], Режим доступа – [www.botik.ru/PSI/disk\\_20/e-book/e-book/1-1/04-Gurman-obzor-p-101.pdf](http://www.botik.ru/PSI/disk_20/e-book/e-book/1-1/04-Gurman-obzor-p-101.pdf);

3. Зубаревич Н. Социально-экономическое развитие регионов России к 2020 г. // [Электронный ресурс], Режим доступа – <http://www.ryzkov.ru/pg.php?id=8497>

4. Руднев А.В. Управление земельными ресурсами муниципальных образований // [Электронный ресурс], Режим доступа – <http://emsu.ru/lm/monf/library/MUN12/6.htm>;

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

Подробнее см.

1. Рабочая программа дисциплины «Управление земельными ресурсами»

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.

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.- 228 с

## **7.5 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационно-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](http://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 №031310001001400038-0010456-01 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) «Консультант Плюс». Соглашение № ИКП2016/ЛСВ 003 от 11.01.2016 для использования в учебных целях бессрочное. Обновляется регулярно. Лицензия на все компьютеры, используемые в учебном процессе.

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

Информационно-справочная система (справочно-правовая система) «Консультант Плюс».

«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.

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

Учебная аудитория для проведения занятий лекционного 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.

Учебная аудитория для проведения занятий лекционного 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.

Помещение для самостоятельной работы. Помещение оснащено компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации.

Помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования.

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**

**Дисциплина «Управление земельными ресурсами»**

**Направление подготовки 35.03.01 - Лесное дело**

**Квалификация бакалавр**

## 1. Перечень компетенций по дисциплине

Номер/индекс компетенции	Содержание компетенции (или ее части)
ОК - 3	способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности
ПК - 1	способность принимать участие в проектно-исследовательской деятельности в связи с разработкой мероприятий, обеспечивающих достижение хозяйственно-целесообразных лесоводных и экономических результатов в лесном и лесопарковом хозяйстве
ПК - 8	способность организовывать работу исполнителей, находить и принимать управленческие решения в области организации и нормирования труда в лесном и лесопарковом хозяйстве

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

Этапы формирования и освоения компетенций:

- лекции (аудиторная работа и самостоятельная подготовка к лекциям)
- практические занятия (аудиторная работа и самостоятельная подготовка к практическим занятиям)
- подготовка, выполнение и защита курсовой работы (аудиторная работа на практике и самостоятельная подготовка)
- итоговая олимпиада (самостоятельная подготовка и участие в олимпиаде)\*
- проведение промежуточной аттестации в форме тестирования

\* Итоговая олимпиада не является обязательным элементом, участие студентов по желанию

Показателями оценивания компетенция являются знания, умения, навыки студентов, полученные при изучении дисциплины

Номер/индекс компетенции	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны:		
	Знать	Уметь	Владеть
ОК-3	Основы строительного дела, основы оценки зданий и сооружений, принципы построения стандартов, методы повышения безопасности землепользования,	Анализировать и оценивать социальную информацию; планировать и осуществлять свою деятельность с учетом результатов этого анализа	Иностранном языком в объеме, необходимом для возможности получения информации из зарубежных источников

	приемы и методы обработки геодезической информации для целей землеустройства, кадастра недвижимости		
<i>Показатели оценивания компетенций</i>	<i>Проведение экспресс-опроса на лекции</i>	<i>Решение задач*</i>	<i>Выполнение рефератов по предложенным темам</i>
<i>Критерии, шкала оценивания</i>	<i>Оценка по итогам экспресс-опроса по 5-ти балльной системе</i>	<i>Оценка по итогам выполнения задач</i>	<i>Предварительная оценка по результатам выполненных исследований</i>
ПК-1	Основы строительного дела, основы оценки зданий и сооружений, принципы построения стандартов, методы повышения безопасности землепользования	Анализировать и оценивать социальную информацию; планировать и осуществлять свою деятельность с учетом результатов этого анализа	Иностранном языке в объеме, необходимом для возможности получения информации из зарубежных источников
<i>Показатели оценивания компетенций</i>	<i>Проведение выборочного опроса на практическом занятии</i>	<i>Проведение итоговой конференции по оценке земельных ресурсов</i>	<i>Выполнение отчетов по оценке объектов землепользования</i>
<i>Критерии, шкала оценивания</i>	<i>Оценка по итогам экспресс-опроса по 5-ти балльной системе</i>	<i>Получение баллов в индивидуальном зачете и подведение итогов конференции</i>	<i>Оценка процедуры защиты отчетов по оценке 5-ти балльной системе</i>
ПК-8	основы оценки зданий и сооружений, принципы построения стандартов, методы повышения безопасности землепользования.	анализировать во взаимосвязи экономические явления и управленческие, процессы и институты на микро- и макроуровне	методологией управленческого исследования
<i>Показатели оценивания</i>	<i>Работа с годовыми отчетами хозяйствующих</i>	<i>Выполнение отчета по оценке</i>	<i>Выполнение письменных работ с методическими</i>

<i>компетенций</i>	<i>субъектов, заполнение соответствующих таблиц отчета по оценке земли</i>		<i>основами оценки</i>
<i>Критерии, шкала оценивания</i>	<i>Оценка по каждой таблице отчета по 5-балльной шкале</i>	<i>Предварительная оценка по результатам отчета</i>	<i>Предварительная оценка по выполненным исследованиям</i>

Подробные показатели и требования по освоению компетенций изложены в пособии:

Кони́на Е.А. Экономика землеустройства: учебно-методическое пособие / Е.А.Кони́на – Ижевск: ФГБОУ ВПО Ижевская ГСХА, 2014. – 222 с.

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

№ п/п	№ семестра	Виды контроля и аттестации (ВК, ТАт, ПрАт)	Наименование раздела учебной дисциплины (модуля)	Оценочные средства	
				Форма	Кол-во вопросов в задании
1.	8	-	<b>Модуль 1. Организационный механизм управления земельными ресурсами</b>	Доклад тестирование	10 5
2.	8	ТАт	<b>Модуль 2. Современная система государственного учета и оценки земель в России</b>	Устная форма тестирование доклад	16 12 30
3.	8	ТАт	<b>Модуль 3. Основы оценки земли как элемента управления</b>	Устная форма доклад задачи	16 28 11
4.	8	ТАт	<b>Модуль 4. Основы государственного регулирования земельно-имущественных отношений на региональном уровне</b>	Устная форма доклад задачи	17 18 7
5.	8	ПРАТ		экзамен	30 вопросов

### 3. Типовые контрольные задания по компетенциям

#### 3.1. Задания и вопросы текущей аттестации

ОК-3	умением пользоваться нормативными документами, определяющими требования
------	---

	при проектировании объектов лесного и лесопаркового хозяйства
10 вопросов, 2 задачи	
ПК-1	способностью анализировать технологические процессы в лесном и лесопарковом хозяйстве как объекты управления и хозяйственной деятельности
10 вопросов, задача	
ПК - 8	способностью осуществлять оценку правильности и обоснованности назначения, проведения и качества исполнения технологий на объектах профессиональной деятельности лесного и лесопаркового хозяйства

5 вопросов, 2 задачи

### **3.2.Выполнение практических и семинарских заданий**

Компетенции: ОК-3, ПК-1, ПК-8

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

##### **Устная форма:**

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.

##### **Темы докладов:**

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.

### **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

### Устная форма:

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

17. Как строится шкала бонитировки почв?
18. Перечислите показатели общей и частной оценки сельскохозяйственных земель.
19. Какие показатели должны учитываться при оценке многолетних насаждений?
20. Перечислите цель и задачи земельного кадастра.
21. Какая информация содержится в документах земельного кадастра (обобщенно)?

### Темы докладов к практическим занятиям:

1. Что такое государственный земельный кадастр? Чем он отличается от других тематических кадастров?
2. История земельного кадастра. История государственного земельного кадастра в России.
3. Земля в качестве пространственно-операционного базиса.
4. Земля в качестве предмета труда.
5. Земля в качестве средства труда и средства производства.
6. Перечислите и опишите основные цели и задачи государственного земельного кадастра.
7. Перечислите и опишите основные принципы ведения государственного земельного кадастра.
8. Территориальные уровни государственного земельного кадастра.
9. Технология ведения государственного земельного кадастра.
10. "Межевое дело". Документы и порядок формирования.
11. Порядок присвоения кадастрового номера земельному участку.
12. Кадастровый план земельного участка.

13. Основные формы земельно-кадастровой документации.
14. Планово-картографическая документация, используемая при учете земель.
15. Основные источники текстовой земельно-учетной информации.
16. Какие дополнительные источники информации используются для формирования земельно-учетной документации?
17. Основные и вспомогательные земельно-учетные документы.
18. Первичные земельно-учетные документы.
19. Кадастровое деление территории. Задачи кадастрового зонирования. Основные принципы деления территории.
20. Структура кадастрового номера земельного участка.
21. Ведение дежурной кадастровой карты.
22. Основные положения кадастровой оценки земли.
23. Оценка земель за рубежом.
24. Основные факторы зонирования городских земель за рубежом.
25. Способы получения земельно-кадастровой информации.
26. Мониторинг земель. Основные задачи мониторинга. Принципы ведения мониторинга земель.
27. Основные требования к автоматизированной кадастровой информационной системе.
28. Основные требования к функциональным возможностям ГИС, используемых в АИС ЗК.
29. Структура автоматизированной кадастровой информационной системы.
30. Земельно-информационная система.

#### **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 3. Основы оценки земли как элемента управления**

#### **Устная форма:**

1. Для чего необходимо проведение кадастровой оценки земель?
2. Какие факторы в наибольшей степени влияют на стоимость земель?
3. Перечислите основные принципы оценки стоимости земель.
4. В чем заключается процедура оценки земель?
5. По кумулятивному методу оцените на текущую дату коэффициент капитализации для земельного рынка своего населенного пункта.
6. Какова последовательность оценки земель по методу денежных потоков?
7. В чем заключается техника остатка для земли?

#### **Темы рефератов и докладов**

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.

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

## Задачи:

### 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. 1ч. 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 по 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

### **Тестирование**

**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)** Стоимость = Доход : Ставка капитализации;
- б)** Стоимость = Доход x Ставка капитализации;
- в)** Стоимость = Доход x Ставка дисконтирования;
- г)** Стоимость = Восстановительная Стоимость – 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)** определения 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.

#### **Модуль 4. Основы государственного регулирования земельно-имущественных отношений на региональном уровне**

##### **Устная форма**

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.

#### **Темы докладов:**

1. Право постоянного (бессрочного) пользования землей, понятие, общая характеристика.
2. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, особенности наследования.
3. Сервитут, понятие, виды, основания возникновения и прекращения.
4. Безвозмездное срочное пользование земельным участком, общая характеристика.
5. Служебный надел, порядок наделения и основания сохранения за пользователем права на служебный надел.
6. Аренда земельных участков, особенности порядка заключения договора.
7. Основания возникновения прав на землю.
8. Приватизация земельных участков, особенности приватизации земель сельскохозяйственного назначения.
9. Земельная доля, понятие, порядок ее получения, полномочия собственника земельной доли.
10. Права иностранных граждан на приобретение в собственность земельных участков.
11. Ограничения по обороту земельных участков.
12. Основания прекращения прав на землю.
13. Землеустройство, виды, порядок проведения.
14. Государственный земельный контроль, полномочия государственных земельных инспекторов.
15. Охрана земель, цели, обязанности собственников земли, землевладельцев, землепользователей, арендаторов.
16. Рекультивация, мелиорация и консервация земель, понятие, правовое регулирование их проведения.
17. Плата за землю, виды, порядок установления и взимания.
18. Земельный налог, основания его изменения, льготы по взиманию налога.

#### **Задачи:**

##### **Задача 1.**

В ходе проверки состояния земельной территории ОАО «Корунд» г. Дзержинска Нижегородской области, осуществляемой инспекторами городской службы земельного кадастра было выявлено загрязнение земельного участка сильнодействующими отравляющими веществами

1. Какие сведения государственного земельного кадастра должны быть использованы в ходе проведения проверки?

2. Какие санкции могут быть применены к виновной стороне?

3. Как оценить размер ущерба от загрязнения земельного участка химическими веществами?

##### **Задача 2.**

Гражданин г. Бора Нижегородской области Кузякин обратился в районную службу

земельного кадастра с заявлением об уточнении кадастровых характеристик земельного участка, на который предполагается заключить договор долгосрочной аренды на основании инвестиционного контракта. Ему было отказано в получении данной информации со ссылкой на ограниченность доступа к сведениям государственного земельного кадастра

1. Правомерен ли отказ в получении информации по указанным основаниям?

2. Каков порядок предоставления сведений государственного земельного кадастра предусмотрен действующим законодательством?

### **Задача 3.**

Представители риелтёрской фирмы «ФЕЯ» обратились в городскую службу земельного кадастра Приокского района г. Нижнего Новгорода с заявлением о предоставлении данных кадастровых оценочных работ. В просьбе было оказано по причине того, что предоставление подобной информации является платным.

По мотивам отказа риелтёры фирмы «ФЕЯ» обратились с иском в районный суд. Решите дело.

### **Задача 4.**

В связи с изъятием у Кузнецова Г.И. земельного участка размером 0,10 га, на котором находился дом и другие строения, который был предоставлен заводу «Орбита», между сторонами возник спор о возмещении убытков.

Кузнецов настаивал на том, чтобы завод построил для него новый дом, другие строения взамен изымаемых, возместил все убытки, связанные с изъятием земельного участка, включая упущенную выгоду. Завод соглашался предоставить Кузнецову Г.И. жилую площадь и компенсировать расходы по переезду.

Решите спор.

Какие виды убытков и в каком размере подлежат возмещению в связи с изъятием у гражданина земельного участка.

### **Задача 5.**

Житель г. Богородска Антонов Ю.Д. Обратился в районную администрацию с заявлением о выделении ему земельного участка в размере 0,30 га для ведения личного подсобного хозяйства. До рассмотрения заявления он завез на земельный участок, который по его мнению будет ему предоставлен, строительный материал, вырыл котлован для постройки хозяйственных построек. Решением администрации Антонову был предоставлен другой земельный участок. Одновременно Антонов был подвергнут штрафу за самовольное занятие земельного участка и ему было предложено привести земельный участок в пригодное для дальнейшего использования состояние, либо возместить ущерб.

Антонов обратился с жалобой к районному прокурору

Имеются ли в действиях Антонова Нарушения земельного законодательства

Разъясните порядок предоставления земельных участков в собственность гражданам по нормам земельного кодекса

### **Задача 6.**

Потехину А.Н. и его жене принадлежал на праве собственности земельный участок размером ,2 га. Потехин А.Н. продал свою долю земельного участка соседу Кострову П.И., с которым был заключен договор купли-продажи. Жена Потехина, считая, что ее права нарушены оспорила данный договор.

Какой орган должен рассматривать данный спор.

Решите дело.

### **Задача 7.**

Житель г. Кстово Салтыков после смерти матери стал собственником дома и приусадебного участка размером ,5 га, расположенного в дер. Безводное. В связи с тем что Салтыков не проживал в данной деревне и не работал в сельскохозяйственной организации сельская администрация закрепила за ним на праве пользования земельный участок в размере 0,02 га для обслуживания дома и других хозяйственных построек, а остальную часть земельного участка передала работнику сельхозорганизации.

Салтыков обратился в суд заявлением о закреплении за ним всего земельного участка

на праве собственности.

Решите дело.

### **3.3. Вопросы для подготовки к экзамену по дисциплине «Управление земельными ресурсами».**

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 землеустроительных и землепользований предприятий и организаций.
34. Внутрихозяйственное землеустройство на современном этапе.
35. Анализ экономической эффективности землепользования.

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

##### **4.1. Текущая аттестация**

Проводится по материалам учебного пособия, а также по тестовым заданиям, разработанным по каждому модулю

##### **4.2. Проведение промежуточной аттестации в форме тестирования**

К промежуточной аттестации допускаются студенты, освоившие компетенции по текущей аттестации, выполнившие курсовую работу и получившие оценку не ниже «удовлетворительно»

Тестирование проводится в системе Moodle 1.8.Используется принцип применения теста обученности как совокупности заданий, ориентированных на определение уровня усвоения определенных аспектов содержания обучения.

В стандартной поставке Moodle 1.8 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».

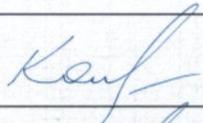
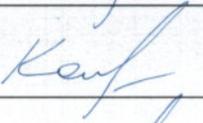
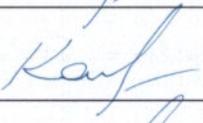
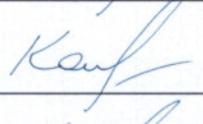
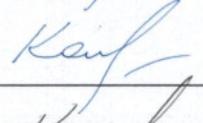
Количество тестовых заданий: 30 (по каждой из 6 компетенций – 5 задания)

Результаты тестирования в Moodle представляются в виде отчетов.

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

Уровень оценивания	Оценка уровня знаний	Процент освоенных заданий (верных ответов)
По каждой компетенции	неудовлетворительно	менее 50%
	удовлетворительно	50 – 74%
	хорошо	75 – 84%
	отлично	85 – 100%
Итоговая оценка	неудовлетворительно	менее 50%
	удовлетворительно	50 – 74%
	хорошо	75 – 84%
	отлично	85 – 100%

### ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ

Номер изменения	Номер измененного листа	Дата внесения изменения и номер протокола	Подпись ответственного за внесение изменений
1	15, 21, 38	пр №9 от 16.06.17.	
2	14, 38, 39	пр №9 от 1.06.18.	
3	12, 30, 38	пр №13 от 14.06.19.	
4	32, 38, 39	пр №1 от 31.08.20.	
5	20, 39, 40	пр №5 от 22.11.20.	
6	38, 39, 42	пр №1 от 31.08.21.	