



МИНОБРНАУКИ РОССИИ

федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«ИРКУТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ФГБОУ ВО «ИГУ»

Биолого-почвенный факультет

Кафедра почвоведения и оценки земельных ресурсов



УТВЕРЖДАЮ

Декан биолого-почвенного факультета

А. Н. Матвеев

2022 г.

Рабочая программа дисциплины

Наименование дисциплины: Б1.В.20 «**ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ
ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ**»

Направление подготовки: 06.03.02 «Почвоведение»

Направленность (профиль) подготовки: Управление земельными ресурсами

Квалификация выпускника: Бакалавр

Форма обучения: очная с элементами электронного обучения и дистанционных образовательных технологий

Согласовано с УМК
биолого-почвенного факультета

Протокол № 6 от «16» май 2022 г.

Председатель А. Н. Матвеев

Рекомендовано кафедрой:

Протокол № 8

От «24» апреля 2022 г.

Зав. кафедрой Н.И. Гранина

Иркутск 2022 г.

Содержание

	Стр.
I. Цель и задачи дисциплины.....	3
II. Место дисциплины в структуре ОПОП.....	3
III. Требования к результатам освоения дисциплины	3
IV. Содержание и структура дисциплины	5
4.1 Содержание дисциплины, структурированное по темам, с указанием видов учебных занятий и отведенного на них количества академических часов.....	5
4.2 План внеаудиторной самостоятельной работы обучающихся по дисциплине	6
4.3 Содержание учебного материала.....	7
4.3.1. Перечень семинарских, практических занятий	8
4.3.2. Перечень тем (вопросов), выносимых на самостоятельное изучение в рамках самостоятельной работы студентов.....	8
4.4. Методические указания по организации самостоятельной работы студентов.....	9
4.5. Примерная тематика курсовых работ (проектов)	9
V. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины.....	10
а) перечень литературы.....	10
б) базы данных, поисково-справочные и информационные системы.....	12
VI. Материально-техническое обеспечение дисциплины.....	12
6.1. Учебно-лабораторное оборудование.....	12
6.2. Программное обеспечение.....	12
6.3. Технические и электронные средства обучения.....	13
VII. Образовательные технологии.....	13
VIII. Оценочные материалы для текущего контроля и промежуточной аттестации.....	14

I. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

Цель: изучение прикладных аспектов в области экономической и правовой оценке земель, раскрытие особенностей земельного участка как объекта экономической оценки, а также освоение принципов и методов стоимостной оценки земель и механизмов экономического регулирования природопользования.

Задачи:

- раскрыть характер и содержание экономической оценки земель, основные положения кадастровой и рыночной стоимости земель на современном этапе развития земельных отношений;
- сформировать у бакалавров практические навыки эколого-экономической оценки почв и земель и обоснованное понимание возможности оценки земель при решении задач в области эффективного управления территорией;
- изучить основы нормативно-правовой базы оценочной деятельности;
- освоить практические навыки экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения, используя основные показатели стоимостной оценки (плодородие почв, дифференциальный доход, окупаемость затрат)

II. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина «Экономические и правовые основы оценки земель» относится к блоку 1, дисциплин вариативной части учебного плана по направлению 06.03.02 «Почвоведение», профилю «Управление земельными ресурсами», Дисциплина формируется участниками образовательного процесса, изучается на 3 курсе, в 7-ом семестре, (4 курс, зачет).

Курс «Экономические и правовые основы оценки земель» базируется на знаниях, умениях и навыках, полученных студентами при освоении дисциплин первого семестра: «Почвоведение», «Агроклиматология», «Основы кадастра недвижимости», «Правовые основы землепользования», «Экономика природопользования».

Знания, умения и навыки, полученные при прохождении дисциплины, будут использованы в процессе освоения студентами базовых, вариативных дисциплин: «Почва как объект экспертной оценки», «Особенности земельных ресурсов Иркутской области», «Проектирование рекультивации земель».

III. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Процесс освоения дисциплины «Экономические и правовые основы оценки земель» направлен на формирование профессиональной компетенции (ПК-1) в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 06.03.02 «Почвоведение», профиль «Управление земельными ресурсами» и профессиональным стандартом 13.023 Агрохимик-почвовед (ПК-1.2):

ПК-1 Способен к организации и проведению исследовательских работ по обеспечению экологической безопасности сельскохозяйственного производства, экологического мониторинга состояния компонентов агроэкосистем, проектировать и решать задачи в области биологии почв, агроэкологии, экспертной оценки почв; использовать знания и умения в области

экологически безопасного растениеводства, сохранения уникальных почв; знать экономические и правовые основы земледелия, методы управления земельными ресурсами; применять экологически безопасные методы в области растениеводства и землепользования, агроэкологии; проектировать адаптивно-ландшафтные системы земледелия и рекультивацию нарушенных земель.

ПК-1.2 Базируется на знаниях экономических и правовых основ землепользования, оценки почв и земель, методах управления земельными ресурсами; использует принципы экспертной оценки почв.

Организационно-управленческий тип задач профессиональной деятельности: (ПС 13.023 «Агрохимик-почвовед»).

Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенной с индикаторами достижения компетенций

Компетенция	Индикаторы компетенций	Результаты обучения
<p>ПК-1 Способен к организации и проведению исследовательских работ по обеспечению экологической безопасности с.-х. производства, экологического мониторинга состояния компонентов агроэкосистем, проектировать и решать задачи в области биологии почв, агроэкологии, экспертной оценки почв; использовать знания и умения в области экологически безопасного растениеводства, сохранения уникальных почв; знать экономические и правовые основы земледелия, методы управления земельными ресурсами; применять экологически безопасные методы в области растениеводства и землепользования, агроэкологии; проектировать адаптивно-ландшафтные системы земледелия и рекультивацию нарушенных земель.</p>	<p>ИДК ПК-1.2 Базируется на знаниях экономических и правовых основ землепользования, оценки почв и земель, методах управления земельными ресурсами; использует принципы экспертной оценки почв.</p>	<p>Знать: объекты изучаемой дисциплины, основные методы, принципы и подходы оценки экономической оценки земель</p> <p>Уметь: оценивать свойства земли как объекта недвижимости. Выбирать основные показатели оценки и в соответствии с ними - метод оценки;</p> <p>Владеть: знаниями, навыками и умениями, необходимыми для проведения работ по экономической оценке земель. Владеть методами кадастровой и рыночной оценки земель</p>

IV.СОДЕРЖАНИЕ И СТРУКТУРА ДИСЦИПЛИНЫ

Объем дисциплины составляет - 108 часов, 3 з.е., в том числе: 54 часа – аудиторная нагрузка (18 - лекции, 36 - практические занятия), контактная работа – 58 час, самостоятельная работа- 50 час. Реализуется с использованием электронного обучения и дистанционных образовательных технологий 37 часа (20% от аудиторной нагрузки). Форма промежуточной аттестации: зачет, 7 семестр.

4.1 Содержание дисциплины, структурированное по темам, с указанием видов учебных занятий и отведенного на них количества академических часов

№	Раздел дисциплины/тема	Всего часов	Из них практическая подготовка	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу обучающихся, практическую подготовку и трудоемкость (в часах)				Форма текущего контроля успеваемости/ Форма промежуточной аттестации (по семестрам)
				Контактная работа преподавателя с обучающимися			Самостоятельная работа	
				Лекция	Практические занятия	Консультация		
Тема 1.	Особенности земельного участка как объекта оценки	11,00	-	2	4	-	5	Устный опрос, КСР
Тема 2.	Понятие и содержание оценки земель.	11,00	-	2	4	-	5	Устный опрос, доклады КСР
Тема 3.	Регулирование оборота земель в Российской Федерации	11,00	-	2	4	-	5	Тестирование, рефераты, презентации, КСР
Тема 4.	Правовое регулирование земельного рынка	11,00	-	2	4	-	5	Домашние задания, рефераты, тестирование
Тема 5.	Доходный подход в оценке стоимости земель	12,00	-	2	4	-	6	Домашние задания, рефераты, тестирование
Тема 6.	Сравнительный подход к оценке стоимости земель	12,00	-	2	4	-	6	Домашние задания, доклады, тестирование
Тема 7.	Затратный подход к оценке земель	12,00	-	2	4	-	6	Домашние задания, доклады, тестирование
Тема 8.	Рентные отношения в сельском хозяйстве	12,00	-	2	4	-	6	Домашние задания, доклады, тестирование
	Итого	108,00		18	36	4	50	

4.2 План внеаудиторной самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

	Название раздела, темы	Самостоятельная работа обучающихся			Оценочное средство	Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы
		Вид самостоятельной работы	Сроки выполнения	Трудоемкость (час.)		
Тема 1.	Особенности земельного участка как объекта оценки	Подготовка к устному опросу, Написание реферата с использованием списка рекомендуемой литературы и достоверных источников из сети Интернет, Подготовка доклада- презентации.	1 -2 неделя	5	Устный опрос	См. п. V
Тема 2.	Понятие и содержание оценки земель.	Выполнение домашнего задания, написание реферата с использованием списка рекомендуемой литературы и достоверных источников из сети Интернет	3-4 неделя	5	Домашнее задание, реферат	См. п. V
Тема 3.	Регулирование оборота земель в Российской Федерации	Написание реферата с использованием списка рекомендуемой литературы и достоверных источников из сети Интернет, составление презентаций, подготовка к тестированию.	5-6 неделя	5	Реферат, презентация, тест	См. п. V
Тема 4.	Правовое регулирование земельного рынка	Выполнение домашнего задания, написание реферата с использованием списка рекомендуемой литературы и достоверных источников из сети Интернет, подготовка к тестированию.	7-9 недели	5	Домашнее задание, реферат, тест	См. п. V
Тема 5.	Доходный подход в оценке стоимости земель	Выполнение домашнего задания, написание реферата с использованием списка рекомендуемой литературы и достоверных источников из сети Интернет, составление презентаций, подготовка к тестированию.	10-12 недели	6	Домашнее задание, презентация, тест	См. п. V
Тема 6.	Сравнительный подход к оценке стоимости земель	Выполнение домашнего задания, написание реферата с использованием списка рекомендуемой литературы и достоверных источников из сети Интернет	13-14 недели	6	Домашнее задание, презентация, тест	См. п. V
Тема 7.	Затратный подход к оценке земель	Выполнение домашнего задания, написание реферата с использованием списка рекомендуемой литературы и достоверных источников из сети Интернет	15 -16 недели	6	Домашнее задание, презентация, тест	См. п. V
Тема 8.	Рентные отношения в сельском хозяйстве	Подготовка доклада- презентации, разработка тестовых вопросов	17-18 недели	6	Домашнее задание	См. п. V
Общий объем самостоятельной работы по дисциплине – 50 часов						
Из них, объем самостоятельной работы с использованием электронного обучения и дистанционных образовательных технологий – 37час (20% от аудиторной нагрузки)						

4.3 СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНОГО МАТЕРИАЛА

Тема 1. Особенности земельного участка как объекта оценки. Земля как экономическая категория. Предмет, методы изучения и история становления земельных отношений в России. Двойственная природа земли – как объект, как ресурс. Понятие «земельный участок». Отличие земли от других природных ресурсов, которые могут быть восстановлены или имеют свою альтернативу

Тема 2. Понятие и содержание оценки земель. Система платежей за использование земель. Принципы экономической оценки земель. Виды стоимости земельного участка: рыночная, инвестиционная, ликвидационная, кадастровая стоимости. Факторы, определяющие спрос и предложение. Международные и российские стандарты оценки. Роль экономических преобразований, в том числе приватизации, в становлении и развитии земельного рынка России. Качественная и экономическая оценка земель. Основные подходы и методы оценки. Показатели экономической оценки земель.

Тема 3. Правовое регулирование земельного рынка Российской Федерации. Земельный Кодекс РФ о переходе к единому объекту недвижимости. Участники земельных отношений. Правовой режим земельного участка. Формы собственности и разрешенное использование земельного участка в Российской Федерации. Особенности оборота земель, ограничения и режимы использования земельных участков. Государственное управление единым земельным фондом РФ.

Тема 4. Подходы и методы оценки земель. Земельная рента
Рентные отношения в сельском хозяйстве. Механизм реализации рентных отношений в сельском хозяйстве в переходный период. Оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий. Метод капитализации земельной ренты.

Тема 5. Доходный подход в оценке стоимости земель. Определение ожидаемых доходов от объекта оценки. Экономическое содержание доходного подхода. Метод капитализации дохода. Метод остатка. Метод предполагаемого использования.

Тема 6. Сравнительный подход к оценке стоимости земель. Сравнение с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними к оценке земельного участка. Метод сравнения продаж. Экономическое содержание и основные этапы метода выделения Рыночная оценка земель. Метод распределения. Технология определения рыночной стоимости земельного участка с использованием метода сравнения продаж. Основные факторы, используемые для сравнения объекта оценки с объектами аналогами.

Тема 7. Затратный подход к оценке земель. Определение затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом их износа. Основные методы затратного подхода, используемые в оценке земельного участка. Сущность метода выделения в оценке земельного участка. Сущность метода оценки по условиям инвестиционных контрактов. Оценка земель поселений исходя из затрат на воспроизводство инфраструктуры. Оценка стоимости земельного участка по условиям инвестиционных контрактов.

Тема 8. Кадастровая оценка земель по видам использования. Классификация и категории земель единого территориального фонда Российской Федерации (ЕТФ РФ). Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категорию в другую в зависимости от состава земель и их назначения, как прерогатива государства. Принципы и методика кадастровой оценки земель ЕЗФ РФ: лесного, водного фонда, земель поселений.

4.3.1 Перечень семинарских, практических занятий

Тема 1.. История экономической оценки земель в России и зарубежом.

История экономической оценки земель в России

1.1. Развитие земельных отношений при первобытно-общинном строе. Развитие земельных отношений в феодально-крепостническую эпоху. Земельные отношения в Древней Руси (IX-XIV вв). Развитие земельных отношений во времена писцовых межеваний (XV-XVII вв.) Проведение Генерального и Специального межеваний. (1785-1865 гг) Необходимость подготовки в России специальных межевых кадров. Земельные отношения в период зарождения капитализма России.(конец XIX-нач. XX вв.) Отмена крепостного права. Формирование земельных банков и земельного оборота в России в конце XIX-нач.XX вв). Столыпинская земельная реформа (1906-1916 гг.) Декрет о земле. НЭП. Сплошная коллективизация. Московский межевой институт (1917-1930 гг.) Земельные отношения в годы первой Советской пятилетки. Великая Отечественная война. Восстановление народного хозяйства (1946-1953 гг.) Земельные отношения и землеустройство в период массового освоения целинных и залежных земель(1954-1957гг.) Развитие земельных отношений, землеустройства и кадастра в период 1961-1991 гг. Земельная реформа в РФ (1991-2001гг.) Итоги и оценки проведения первого этапа земельной реформы (1991-1999 гг.). Задачи землеустройства в проведении земельной реформы, законы «О землеустройстве», «О государственном земельном кадастре». Стратегическое направление земельных отношений в 2002-2012 -2022 гг.

1.2. История развития оценки земель в странах с развитой и переходной экономикой

Основные положения оценки земель. Методики оценки, используемые в Греции, Исландии, Нидерландах, Беларуси, Испании, Дании, Венгрии, Канаде, Японии, Великобритании, Германии, Германии, Китае, Польше.

Тема 2. Земля как объект экономической оценки. Понятие и содержание оценки земель.

Тема 3. Правовое регулирование земельного рынка в Российской Федерации

Земельный рынок и его особенности. Правила организации и проведения торгов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков..

Тема 4. Подходы и методы оценки земель. Земельная рента

Тема 5. Доходный подход в оценке стоимости земель

Тема 6. Сравнительный подход к оценке стоимости земель

Тема 7. Затратный подход к оценке земель.

Практическое задание 1 Расчет стоимости городских земель

Практическое задание 2 Расчет стоимости лесных ресурсов

Практическое задание 3 Расчет стоимости водных ресурсов

Практическое задание 4 Расчет стоимости природных ресурсов (месторождений)

Практическое задание 5 Расчет рыночной стоимости земли методом остатка

(Пример расчета, Ванданимаева О.М. Оценка стоимости земельных участков, Москва, 2005, стр.118,)

Практическое задание

Расчет стоимости земельного участка с помощью метода распределения (Пример расчета, Ванданимаева О.М. Оценка стоимости земельных участков, Москва, 2005 стр.119)

Тема 8. Кадастровая оценка земель различного целевого назначения

4.3.2. Перечень семинарских, практических занятий и лабораторных работ

№ темы	Наименование семинаров, практических занятий	Трудоемкость (часы)		Оценочные средства	Формируемые компетенции
		Всего часов	Из них практ. работа		
Тема 1	Особенности земельного участка как объекта оценки. История	6	4	Обсуждение докладов и презентации	ПК-1

Тема 2	Понятие и содержание оценки.	6	4	Опрос. тестирование	ПК-1
Тема 3	Правовое регулирование земельного рынка РФ	6	4	Обсуждение докладов,	ПК-1
Тема 4	Подходы и методы оценки земель. Земельная рента	6	5	Обсуждение докладов, презентаций	ПК-1
Тема 5.	Доходный подход в оценке земель (Практическое задание)	8	5	Проверка задания	ПК-1
Тема 6.	Сравнительный подход в оценке (Практическое задание)	8	5	Проверка задания	ПК-1
Тема 7	Затратный подход в оценке земель (Практическое задание)	8	5	Проверка задания	ПК-1
Тема 8	Кадастровая оценка земель по видам использования (Практическое задание)	6	4	Проверка задания	ПК-1
		54	36		

4.3.2. Перечень тем (вопросов), выносимых на самостоятельное изучение студентами в рамках самостоятельной работы (СРС)

№ нед.	Тема	Задание	Формируемые компетенции	ИДК
1-2	История оценки земель в России	Работа над конспектом лекции. Анализ рекомендованной литературы. Подготовка к ответам на вопросы	ПК-1	ПК-1 ИДК _{ПК1.2}
3-4	Основные положения оценки земель в странах с развитой и переходной экономикой.	Работа над конспектом лекции. Анализ рекомендованной литературы. Подготовка к ответам на вопросы	ПК-1	ПК-1 ИДК _{ПК1.2}
5-6	Методики оценки, используемые в Греции, Исландии, Нидерландах, Беларуси, Испании, Дании, Венгрии, Канаде, Японии, Великобритании, Германии, Китае, Польше	Работа литературы, подготовка доклада, Презентации, тестовых вопросов	ПК-1	ПК-1 ИДК _{ПК1.2}
7-8	Правовое регулирование оценки земельных участков Российской Федерации	Работа над конспектом лекции. Анализ нормативной базы. Подготовка к ответам на вопросы	ПК-1	ПК-1 ИДК _{ПК1.2}
9-10	Основные подходы и методы оценки земель	Анализ методических указаний по оценке стоимости земель Подготовка к ответам на вопросы	ПК-1	ПК-1 ИДК _{ПК1.2}
11-12	Влияние экономической оценки на выполнение работ по установлению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения	Работа над конспектом лекции. Анализ рекомендованной литературы. Подготовка к ответам на вопросы	ПК-1	ПК-1 ИДК _{ПК1.2}
13-14	Выявление взаимосвязей качества и свойств земли с экономической эффективностью ее использования. Пригодность земель для использования под различные виды сельскохозяйственных угодий. Уровень нормативной урожайности сельхоз Уровень нормативных затрат на возделывание и уборку культур, на поддержание плодородия почв	Анализ методических указаний по оценке кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Подготовка к ответам на вопросы. Подготовка доклада-презентации	ПК-1	ПК-1 ИДК _{ПК1.2}

15-16	Рентные отношения в сельском хозяйстве (Практическое задание)	Работа литературы, подготовка доклада, Презентации, тестовых вопросов	ПК-1	ПК-1 ИДК _{ПК1.2}
17-18	Кадастровая оценка земель: с-х, лесного фонда и земель поселений (Практическое задание)	Работа литературы, подготовка доклада, Презентации, тестовых вопросов	ПК-1	ПК-1 ИДК _{ПК1.2}

4.4. Методические указания по организации самостоятельной работы студентов

Самостоятельная работа в рамках курса предполагает следующие действия: просмотр лекционного материала; знакомство с дополнительной литературой или информацией с Интернет-источников по данной теме; выполнение предложенного преподавателем задания, обсуждение темы работы на лабораторных занятиях, если это предусмотрено планом.

Виды самостоятельной работы: реферат, презентация, домашнее задание по темам, подготовка к тестированию.

Требования к реферату

Реферат должен иметь титульный лист, на котором указывается название университета, факультет, фамилия и инициалы студента, название профиля. Название работы, город и год выполнения работы. Содержание у реферата отсутствует.

Объем реферата должен составлять 2-3 страницы основного текста. После основного текста идет список использованных источников информации.

При оформлении реферата следует придерживаться следующих правил: шрифт - 12 или 14 пт, Times New Roman, межстрочный интервал- 1,5, абзацный отступ - 1,25 см, основной текст выравнивается по ширине. Левое поле документа 3 см, правое – 1 см, верхнее и нижнее – по 2 см.

Максимальное количество за компьютерную презентацию - 3 балла.

Требования к презентации

1. Мультимедийная презентация должна иметь титульный слайд и содержать 10-15 слайдов.
2. Текст и его оформление должны соответствовать избранной теме.
3. Информация, содержащаяся в презентации не должна повторять лекционный материал.
4. На последнем слайде презентации необходимо указать источники используемой информации.

Максимальное количество за компьютерную презентацию - 3 балла.

Требование к домашнему заданию.

1. Домашнее задание должно выполняться в тетради для практических работ и домашних заданий
2. Обязательно указание даты выполнения задания.
3. Оформление и сопутствующий текст должны соответствовать заданию.

Максимальное количество за выполненное задание - 3 балла.

4.5. Примерная тематика курсовых работ:

1. Рента: понятие, виды, особенности формирования. Цена земли. Арендная плата;
2. Земельная рента в системе экономических отношений;
3. Метод капитализации земельной ренты;
4. Основные подходы и методы экономической оценки земель;
5. Кадастровая оценка земель;
6. Рыночная оценка земель.

V. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

а) основная литература:

1. Оценка воздействия промышленных предприятий на окружающую среду [Электронный ресурс] : учебное пособие / Н. П. Тарасова, В. Ермоленко, А. Зайцев, В. Макаров.

- Москва : БИНОМ. Лаборатория знаний, 2012. - 230 с. - Режим доступа: ЭБС "Айбукс". - Неогранич. доступ. - ISBN 978-5-9963-1059-3 +

2. [Абрамов Ю. Ф.](#). Основы теории устойчивого безопасного развития России и региона : (курс лекций) / Ю. Ф. Абрамов, В. К. Душутин, О. В. Бондаренко ; Иркут. гос. ун-т, Ин-т соц. наук, Каф. регионоведения и соц. экономики. - Иркутск: Изд-во ИГУ, 2006. - 284 с. – (22 экз.)+

3. Земельный кодекс Российской Федерации (принят Государственной Думой 28 сентября 2001г. Одобрен 10 октября 2001 г.- www.garant.ru [Справочно-правовая система Гарант+](#)

4. Закон Российской Федерации от 11.10.1991 г № 1778 « О плате за землю» .- www.garant.ru [Справочно-правовая система Гарант+](#)

б) дополнительная литература:

1. [Овсянко Д. М.](#) Государственная служба Российской Федерации [Текст] : учеб. пособие для студ. вузов / Д. М. Овсянко ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Московская гос. юрид. акад.- 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Юристь, 2006. - 301 с. (9 экз.)+

2. Территориальное управление в новых хозяйственных условиях [Текст] : научное издание / С. Т. Васьков. - М. : Экономика, 1990. - 190 с. ; 20 см. - ISBN 5-2820-0742-8 (2 экз.)+

3. Методика государственной кадастровой оценки земель поселений, от 17.10.2002 № П/337. .- www.garant.ru [Справочно-правовая система Гарант+](#)

4. Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утверждены приказом Минэкономразвития России от 04.07.2005 № 145.- www.garant.ru [Справочно-правовая система Гарант+](#)

5. Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель лесного фонда от 17.10, 2002 № П/336.- www.garant.ru [Справочно-правовая система Гарант+](#)

6. Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельностью, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.- www.garant.ru [Справочно-правовая система Гарант+](#)

7. Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель водного фонда, от 14.05.2005 № 99 .- www.garant.ru [Справочно-правовая система Гарант+](#)

10. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков от 06.03.2002 № 568-р .- www.garant.ru [Справочно-правовая система Гарант+](#)

11. Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21 декабря 2004 № 127-ФЗ а.- www.garant.ru [Справочно-правовая система Гарант+](#)

б) базы данных, информационно-справочные и поисковые системы

СПС КонсультантПлюс (www.consultant.ru),

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии ([www: kadastr.ru](http://www.kadastr.ru))

<http://www.rc-p.ru> Большая информационная библиотека

<http://www.mnr.gov.ru> Министерство природных ресурсов и экологии РФ

<http://www.ecoindustry.ru> Экология производства. Научно - практический портал

<http://www.gks.ru> Федеральная служба государственной статистики

<http://www.rusrec.ru> Российский региональный экологический центр

<http://www.rc-p.ru> Большая информационная библиотека

<http://tusearch.blogspot.com> Поиск электронных книг, публикаций, законов, ГОСТов на сайтах научных электронных библиотек.

Google Scholar – Поисковая система по научной литературе.

Science Research Portal - Научная поисковая система, осуществляющая полнотекстовый поиск в журналах многих крупных научных издательств, таких как Elsevier, Highwire, IEEE, Nature,

Taylor & Francis и др. Ищет статьи и документы в открытых научных базах данных: Directory of Open Access Journals, Library of Congress Online Catalog, Science.gov и Scientific News.

БД, производимых в России и доступных пользователям в онлайн-режиме через системы LEXIS-NEXIS, Westlaw, MagnaTex Communicate, DataStar, DIMDI, STN:

- BizEkon News-Soviet Business Directory. Содержит информацию о более чем 33 тыс. компаниях, вовлеченных в международный бизнес. (PDR - Russica; VE - LEXIS-NEXIS, GBI, MagnaTex Communicate);
- GARANT. Тексты около 1500 законов и правительственных постановлений в различных областях экономики (PDR - Гарант-Сервис; VE - LEXIS -NEXIS);
- RusLegisLine. Полные тексты торговых законов и декретов стран СНГ.
- Информация о патентах, лицензировании, недвижимом имуществе, торговых марках (PDR - Russica; VE - LEXIS -NEXIS , GBI, MagnaTex Communicate, Westlaw);
- Who is who in Russia and the Commonwealth of Independent States. Биографические данные более чем 500 политиков и военных, а также ученых, спортсменов, артистов и т.д. (PDR - Russica; VE - LEXIS -NEXIS, MagnaTex Communicate);

VI. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

6.1. Учебно-лабораторное оборудование:

При изучении основных разделов дисциплины, проведении практических занятий используются аудитории, оснащённые современными техническими средствами обучения: (компьютеры, мультимедийный проектор, DVD-плеер).

Раздаточные материалы: Условия задач. Деловая игра - «Ценовое зонирование территории, формирование базы данных рыночной стоимости объекта недвижимости. Массовая и единичная оценка земельных участков», примеры решения задач по оценке стоимости земель,.

6.2. Программное обеспечение:

DreamSpark Premium Electronic Software Delivery (3 years) Renewal (Windows 10 Education 32/64-bit (Russian) - Microsoft Imagine, Windows 7 Professional with Service Pack 1 32/64-bit (English) - Microsoft Imagine, Windows Server 2008 Enterprise and Standard without Hyper-V with SP2 32/64-bit (English) - Microsoft Imagine, Access 2016 32/64-bit (Russian) - Microsoft Imagine, Access 2010 32/64-bit (Russian) - Microsoft Imagine).

Kaspersky Endpoint Security для бизнеса - Стандартный Russian Edition. Microsoft Office Enterprise 2007 Russian Academic OPEN No Level.

Microsoft Windows XP Professional Russian Upgrade Academic OPEN No Level.

Office 365 профессиональный, плюс для учащихся.

Zoom – платформа телекоммуникационных технологий, разработанная компанией Zoom Video Communications.

Teams – это корпоративная платформа, которая включает чат, онлайн-встречи, приложения, обмен и совместную работу над файлами. разработана Microsoft Teams

Educa - образовательный портал ИГУ.

6.3. Технические и электронные средства:

На лекциях используются мультимедийные презентации для демонстрации фотографий, схем и рисунков, на семинарских занятиях - видеофильмы для лучшего освещения отдельных разделов дисциплины.

VII. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Для освоения дисциплины «Экономические и правовые основы оценки земель» применяются следующие образовательные технологии:

- *Информационная лекция.* Лекция – это сжатое изложение основных научных фактов, что является базой для анализа рассуждений, оценок.
- *Лекция-визуализация.* Учит студентов преобразовывать устную и письменную информацию в визуальную форму, что формирует у них профессиональное мышление за счет систематизации и выделения наиболее значимых, существенных элементов содержания обучения. Задача преподавателя использовать такие формы наглядности, которые не только дополняют словесную информацию, но и сами являются носителями информации (схемы, рисунки, слайды-презентации, и т.п.). Этот вид лекции лучше всего использовать на этапе введения студентов в новый раздел, тему дисциплины.
- *Лекция-беседа.* Предполагает непосредственный контакт преподавателя с аудиторией. Преимущество лекции-беседы состоит в том, что она позволяет привлекать внимание студентов к наиболее важным вопросам темы, определять содержание и темп изложения учебного материала с учетом особенностей студентов.
- *Практическое занятие* - это решение задач (расчет агроклиматических показателей), устный опрос, письменные задания, тестирование, контрольные вопросы по темам. Используются также методы интерактивного обучения (тренинги и разбор ситуационных задач), способствующих овладению компетенций через игровые компоненты.
- *Коллоквиум* – вид учебного занятия, проводимого с целью проверки и оценивания знаний учащихся. Коллоквиум может проводиться в форме индивидуальной беседы преподавателя со студентом или как массовый опрос. В ходе группового обсуждения студенты учатся высказывать свою точку зрения по определенному вопросу, защищать свое мнение, применяя знания, полученные на занятиях по предмету. В ходе коллоквиума могут также проверяться письменные работы студентов.
- *Самостоятельная работа студентов* (см. п. 6.2).
- *Дистанционные образовательные технологии.* Под дистанционными образовательными технологиями понимаются образовательные технологии, реализуемые в основном с применением информационно-телекоммуникационных сетей при опосредованном (на расстоянии) взаимодействии обучающихся и педагогических работников (Федеральный закон от 29.12.2012 N 273-ФЗ (ред. от 31.07.2020) «Об образовании в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2020)). При освоении дисциплины «Экономические и правовые основы оценки земель» используются следующие технологии:
 - интернет-технология – способ дистанционной передачи информации, основанный на использовании глобальных и локальных компьютерных сетей для обеспечения доступа обучающихся к информационным образовательным ресурсам и для формирования совокупности методических, организационных, технических и программных средств реализации и управления учебным процессом независимо от места нахождения его субъектов;
 - телекоммуникационная технология – это технология, основанная на использовании глобальных и локальных сетей для обеспечения взаимодействия обучающихся с преподавателем и между собой и доступа обучающихся к информационным образовательным ресурсам, представленным в виде видеолекций и других средств обучения. Используется Образовательный портал ИГУ - educa.isu.ru.

VIII. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

Оценочные материалы для входного контроля – в виде собеседования на вводном занятии.

Оценочные материалы текущего контроля формируются в соответствии с локальными нормативными актами (ЛНА) университета.

В рамках дисциплины «Экономические и правовые основы оценки земель» используются следующие формы текущего контроля:

- устный опрос;
- домашняя работа;
- реферат;
- презентация;
- тест.

Фонд оценочных средств включает:

- задания для домашних работ,
- список тем рефератов и презентаций,
- тестовые задания по дисциплине,
- вопросы и билеты для экзамена,
- критерии оценки знаний студентов.

Назначение оценочных средств: выявить сформированность компетенций ПК-1.

Задания для домашней работы:

1. Сформировать фонд данных для осуществления экономической оценки недвижимости, мониторинга и провести анализа рынков недвижимости.
2. Оценить процессы формирования
3. Установить общие закономерности определения экономической оценки недвижимости

Список тем рефератов и презентаций в формате Power Point:

1. Земля как природный ресурс и объект хозяйствования. Понятие и классификация природных ресурсов. Отличительные особенности природных условий и природных ресурсов. Место природных ресурсов в системе ресурсов экономических. Типы природных ресурсов. Земля как территория. Земля как место размещения населения и хозяйства. Земля как главное средство производства в сельском хозяйстве;
2. **Интегральный показатель качества пахотнопригодных земель (зернового эквивалента).** Понятие оценки пригодности земель под пашню. Возможность использования земель пригодных для пашни под другие виды угодий. Зерновой эквивалент как интегрированный показатель качества пахотнопригодных земель. Основные этапы расчета зернового эквивалента.
3. **Расчет нормативной урожайности оценочных культур.** Понятие нормативной урожайности зерновых культур. Местный агроэкологический потенциал для зерновых культур (по данным И.И. Карманова). Коэффициент пересчета на уровень урожайности при интенсивной технологии возделывания. Поправочный коэффициент на содержание гумуса в пахотном слое. Поправочный коэффициент на мощность гумусового горизонта. Поправочный коэффициент на содержание физической глины в пахотном слое. Поправочный коэффициент на негативные свойства почв (засоления, избыточного увлажнения, уплотненных горизонтов и др.).
4. **Основы оценки стоимости земель.** Цели оценки земли в условиях рыночной экономики. Задачи оценки земли в условиях рыночной экономики. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения". Оценка земли как природного ресурса. Оценка земли как объекта недвижимости. Рыночная оценка земель. Цели рыночной оценки земли. Кадастровая оценка земель. Цели кадастровой оценки земель. Нормативные показатели стоимости земель. Цели нормативных показателей стоимости земель. Морально-этические нормы оценки стоимости земли.

5. **Государственная кадастровая оценка земель.** Общие положения кадастровой оценки земель. Кадастровая стоимость земель. Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. N 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель" (с изменениями и дополнениями). Метод капитализации расчетного рентного дохода. Подходы к расчету коэффициента капитализации. Кадастровая стоимость как база формирования для налогообложения земельных участков. Налоговые и арендные платежи. Налог на землю или недвижимость. Налог на доходы физических и юридических лиц от сдачи в аренду недвижимости. Регистрационные сборы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Плата за предоставление информации из единого кадастра недвижимости или земельного кадастра. Учет обременений при стоимости земель;
6. **Рыночная оценка земель.** Спрос и предложение на землю. Факторы, обуславливающие спрос на землю. Рынок земли и инвестиционная привлекательность земельных ресурсов. Рыночная стоимость земли. Основные оценочные принципы при рыночной оценке земли: принцип спроса и предложения, принцип изменения, принцип конкуренции, принцип замещения, принцип предельной продуктивности, принцип наилучшего и наиболее интенсивного использования, принцип соответствия, принцип ожидания. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка. Подходы к рыночной оценке земли: затратный подход, сравнительный подход, доходный подход. Критерии эффективности использования оцениваемой недвижимости: юридической допустимости, физической осуществимости, финансовой обеспеченности, максимальной продуктивности. Формирование отчета по оценке недвижимости;
7. **Рента как условие экономического роста и главный источник богатства страны.** Социально-экономическая сущность ренты. Установление платежей на основании ренты. Организационные и правовые механизмы определения и изъятия природно-ресурсной ренты. Перспективы развития налоговой системы Российской Федерации на основании рентного подхода. Выявление основных направлений расходования рентных платежей.
8. **Методы оценки рыночной стоимости земли.** Метод капитализации земельной ренты. Метод предполагаемого использования. Метод остатка. Метод сравнения продаж. Метод распределения. Метод выделения. Метод определения затрат на освоение. Метод определения затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры. Метод по условиям типовых инвестиционных контрактов (Ванданимаева О.М. Оценка стоимости земельных участков, Москва, 2005)
9. **Оценка стоимости частичных имущественных прав на землю.** Общие понятия оценки частичных имущественных прав. Оценка права аренды земельного участка (Ванданимаева О.М.)
10. Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения (Ванданимаева О.М.)

Тестовые задания по дисциплине:

Типы вопросов (теме 3. Регулирование оборота земель в Российской Федерации):

Единый или Множественный выбор:

1. Сделка купли-продажи возможна для земельных участков, находящихся:
 - а) В частной собственности;
 - б) В пожизненном наследуемом владении;
 - в) В постоянном бессрочном пользовании;
 - г) В долгосрочной аренде.
2. Для сдачи земельного участка в аренду необходимо согласие местных органов власти, если владелец этого участком владеет участком на правах:
 - а) Частной собственности;
 - б) Постоянное бессрочное владение;
 - в) Пожизненного наследуемого владения;

- г) Нет правильного ответа.
3. К какой категории земель относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты?:
- К землям сельскохозяйственного назначения;
 - К землям промышленности;
 - К землям населенных пунктов;
 - Верны все варианты.
4. В понятие «Правовой режим земельного участка» включается:
- Требование к плотности и высоте застройки;
 - Указание формы собственности на землю;
 - Запрещение изменения целевого назначения;
 - Характеристика плодородия почв.
5. Для каких земель Российской Федерации запрещен свободный рыночный оборот земель?
- Земли личного подсобного хозяйства;
 - Земли под индивидуальное строительство;
 - Земли, выкупленные на аукционах и конкурсах;
 - Земли лесного фонда.
 - Все земли

Примерный список вопросов к зачету

- Укажите основные причины, связанные с необходимостью проведения оценки стоимости земли;
- Что такое оценка? Назовите основные виды оценки;
- Какие специфические особенности земли необходимо знать и учитывать оценщику?
- Что такое земельная рента? Укажите виды земельной ренты и их особенности;
- Специфика земельного участка как объекта оценки, его отличие от других видов недвижимости
- Какой приоритет является преобладающим в современных условиях: 1) охрана – как объект сельскохозяйственного производства а сельском и лесном хозяйстве; 2) использование в качестве объекта недвижимости?
- Какие категории земель по целевому назначению и правовому режиму включает единый территориальный фонд России (ЕТФ РФ);
- Укажите основные принципы экономической оценки земельных участков
- Как вы понимаете понятие и содержание принципа наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка
- Сущность принципа полезности;
- Рента – как основной компонент оценки земельного капитала
- Назовите основные законодательные акты, регулирующие земельные отношения в Российской Федерации
- Правовое обеспечение оценки стоимости земли и природных ресурсов;
- Понятие принципа остаточной продуктивности и его использование в оценке земельных участков.
- Имущественные права на землю как объекта оценки стоимости
- Понятие «стоимости» и «цены» земельного участка
- Дайте определение рыночной стоимости земельного участка
- Виды стоимостей, отличных от рыночной, их понятие
- Какие факторы оказывают влияние на повышение рыночной стоимости земельного участка;
- Что вы понимаете под «рентными факторами»?
- Разрешение использование земельного участка. Обременение и сервитуты на земельные участки.
- Право собственности на землю в РФ;
- Формы собственности на земельные участки в Российской Федерации
- Какие ограниченные вещные права на землю существуют в РФ;

25. Дайте определения сервитуту. Публичные и частные сервитуты

Аттестация по курсу «Экономические и правовые основы оценки земель» осуществляется при условии обязательного посещения занятий. Особое внимание уделяется самостоятельной проработке материала. Балльная структура оценки:

- Активная работа на практических занятиях - до 10 баллов
- Наличие лекций и выполнение практических заданий - до 10 баллов
- Контрольные тестовые работы - до 10 баллов, по каждому тестированию
- Самостоятельное выполнение заданий для самоконтроля по всем разделам. Всего: 33 балла.
- Отсутствие на лекциях и семинарских занятиях без уважительной причины: минус 5 баллов из общего рейтинга.

Всего – мах 100 баллов.

Шкала оценок:

Отлично– 100-86 баллов; Хорошо– 85-76; Удовлетворительно–75-61; Неудовлетворительно – менее 60. Экзаменационная оценка (зачет) может быть выставлена на основании получения в течение семестра 76-100 баллов, в остальных случаях студент должен будет пройти контрольное тестирование по всем разделам курса.

Разработчик:


(подпись)

доцент
(занимаемая должность)

Н.И. Гранина
(инициалы, фамилия)

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО № 919 от 07.08.2020 по направлению 06.03.02 «Почвоведение», профилю подготовки «Управление земельными ресурсами» и ПС 13.023 Агрохимик-почвовед № 551 от 02.09.2020.

Программа рассмотрена на заседании кафедры почвоведения и оценки земельных ресурсов.

« 27 » апреля 20 22 г.

Протокол № 8 Зав. кафедрой  Н.И. Гранина

Настоящая программа, не может быть воспроизведена ни в какой форме без предварительного письменного разрешения кафедры-разработчика программы.

