



Автономная некоммерческая образовательная организация
высшего образования
«Воронежский экономико-правовой институт»
(АНОО ВО «ВЭПИ»)

УТВЕРЖДАЮ

Проректор

по учебно-методической работе

А.Ю. Жильников

18 февраля 2019 г.



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Оценка стоимости земли

(наименование учебной дисциплины (модуля))

Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

(наименование ДПП профессиональной переподготовки)

38.03.01 Экономика

(код и направление подготовки)

Квалификация выпускника _____

(наименование квалификации)

Форма обучения _____

очно-заочная

(очная, очно-заочная, заочная)

Рекомендована к использованию Филиалами АНОО ВО «ВЭПИ».

Воронеж
2019

Рабочая программа учебной дисциплины (модуля) разработана в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.12.2012г. № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации», ФГОС ВО, Приказа Минобрнауки России от 01 июля 2013г. № 499 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным профессиональным программам» и локальных нормативных актов АНОО ВО «ВЭПИ».

Рабочая программа утверждена на заседании кафедры экономики

Протокол от « 14 » февраля , 2019 г. № 7

Заведующий кафедрой



(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

Руководитель обучения по программе



(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

Разработчики:

преподаватель

(занимаемая должность)



(подпись)

В.Д. Постолов

(инициалы, фамилия)

(занимаемая должность)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

1.1. Цель учебной дисциплины (модуля) «Оценка стоимости земли»

Целью изучения дисциплины (модуля) «Оценка стоимости земли» является освоение практических методов и приемов оценки земельных участков и природных ресурсов.

1.2. Задачи учебной дисциплины (модуля)

Для достижения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

1.2.1. Изучение методов исследования и анализа информации о сделках на рынке земельных участков;

1.2.2. Опробирование методов и техники (методики) оценки объектов различного функционального назначения;

1.2.3. Изучение классификации земель в Российской Федерации по категориям и видам разрешенного использования;

1.2.4. Анализирование внешней и внутренней информации, необходимой для проведения кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости;

1.2.5. Овладение методиками государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, земель населённых пунктов, земель промышленности и иного специального назначения;

1.2.6. Умение проводить оценку земель в рамках подходов к оценке.

1.3. Место учебной дисциплины (модуля) в структуре ДПП профессиональной переподготовки

Учебная дисциплина (модуль) «Оценка стоимости земли» относится к дисциплинам специализации.

Для изучения данной учебной дисциплины необходимы знания, умения и навыки, формируемые предшествующими дисциплинами такими, как «Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки стоимости имущества», «Инвестиции», «Основы оценки стоимости недвижимости».

1.4. Требования к результатам освоения учебной дисциплины (модуля)

Процесс изучения данной дисциплины (модуля) направлен на формирование у слушателей следующих компетенций:

№ п/п	Код компетенции	Наименование компетенции	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны:		
			Знать	Уметь	Владеть
1.	ОК-6	способность	методы	применять	понятиями

		использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности	исследования и анализа информации о сделках на рынке земельных участков	методы и техники (методики) оценки объектов различного функционального назначения	«оценочной деятельности», видами стоимости, объектами и субъектами оценочной деятельности
2.	ПК-1	способность собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов	классификацию земель в Российской Федерации по категориям и видам разрешенного использования	анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для проведения кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости	понятийным аппаратом в области кадастровой оценки земельных участков различного целевого назначения
3.	ПК-3	способность выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами	основные методики государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения	разбираться в дискуссионных вопросах теории кадастровой оценки земельных участков	навыками самостоятельно применения подходов и методов массовой оценки земельных участков и других объектов недвижимости
4.	ПСК-2	способность проводить оценку стоимости недвижимости, определять стоимость объекта недвижимости и выделить стоимость земельной составляющей, проводить оценку земельного	документацию необходимую для проведения оценки земельных участков	проводить оценку земель в рамках подходов к оценке	современными приемами и особенностями оценки земель, находящихся на различных видах прав

		участка			
--	--	---------	--	--	--

1.5. Объем учебной дисциплины (модуля) и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего часов
Аудиторные занятия (всего)	28
В том числе:	
Лекции (Л)	18
Практические занятия (ПР)	10
Лабораторные работы (Лаб)	
Самостоятельная работа слушателя (СРС)	22
Вид промежуточной аттестации (контроль)	3
Общая трудоемкость, часов	50

1.6. Содержание учебной дисциплины (модуля)

Наименование раздела, темы	Количество аудиторных часов				СРС	Контроль
	Всего	в том числе по видам учебных занятий				
		Л	Пр	Лаб		
1	2	3	4	5	6	7
Тема 1. Правовое обеспечение оценки стоимости земли и природных ресурсов	5	3	2		3	сообщение
Тема 2. Кадастровая оценка земли и природных ресурсов	4	3	1		3	доклад
Тема 3. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков	4	2	2		3	опрос
Тема 4. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения	4	3	1		4	сообщение
Тема 5. Оценка стоимости лесных земель	4	3	1		3	доклад
Тема 6. Оценка стоимости месторождений полезных ископаемых	7	4	3		6	опрос
ВСЕГО ЧАСОВ:	28	18	10		22	

Тема 1. Правовое обеспечение оценки стоимости земли и природных ресурсов – 3 часа

Виды прав на землю и природные ресурсы. Особенности оборота земель различных категорий.

Тема 2. Кадастровая оценка земли и природных ресурсов – 3 часа

Земельный кадастр. Методики кадастровой оценки земли. Кадастры природных ресурсов.

Тема 3. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков – 2 часа

Основные принципы и методы оценки земельных участков. Метод сравнения продаж. Метод выделения. Метод распределения. Метод капитализации земельной ренты. Метод остатка для земли. Метод предполагаемого использования. Способы определения коэффициента капитализации для земли.

Тема 4. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения – 3 часа

Факторы, влияющие на формирование рыночной стоимости сельскохозяйственных земель. Основные методы оценки сельскохозяйственных угодий. Метод сравнения продаж.

Тема 5. Оценка стоимости лесных земель – 3 часа

Лесной фонд. Лесные ресурсы. Виды лесопользования. Факторы, влияющие на образование лесного дохода. Лесная рента и методы её определения.

Тема 6. Оценка стоимости месторождений полезных ископаемых – 4 часа

Виды пользования недрами. Приобретение прав на пользование недрами. Методы оценки месторождений полезных ископаемых. Горная рента и методы её измерения.

1.7. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы слушателей по учебной дисциплине (модулю)

Основными видами самостоятельной работы являются:

выполнение заданий разнообразного характера (выполнение тренировочных тестов и т.п.);

выполнение индивидуальных заданий;

изучение основной и дополнительной литературы;

поиск и сбор информации по дисциплине в периодических печатных и интернет-изданиях;

подготовка и написание рефератов, эссе, докладов и т.п.;

подготовка презентации с использованием новейших компьютерных технологий.

Для обеспечения самостоятельной работы слушателя Институт предоставляет библиотечные ресурсы, электронные библиотечные и Интернет-ресурсы.

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

1.8.1. Основная литература

№ п/п	Библиографическое описание (автор(ы), название, место изд., год изд., стр.)
1.	Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров. - 4-е изд., перераб. - М.: Кнорус, 2012. - 264 с. - ISBN 978-5-406-01517-9
2.	Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: электронный учебный курс / В.И. Петров. - 1 электрон. опт. диск: зв., цв. - М.: КНОРУС, 2008. - ISBN 978-5-85971-434-6

1.8.2. Дополнительная литература

№ п/п	Библиографическое описание (автор(ы), название, место изд., год изд., стр.)
1.	Царев В. В., Кантарович А.А. Оценка стоимости бизнеса: теория и методология: учебное пособие [Электронный ресурс] / М.: Юнити-Дана, 2012. -572с. - 5-238-01113-X
2.	Данилов Н.Н. Оценка бизнеса. Краткий курс: учебное пособие [Электронный ресурс] / Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2010.-96с. - 978-5-8353-1045-6

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

Обучающимся доступно основное программное обеспечение фирмы Microsoft с использованием подписки Dreamspark (Microsoft Windows 7/8, Microsoft Visual Studio 2013 и т.д.), фирмы 1С и др.; свободный доступ к Интернет-ресурсам учебного назначения, мировому информационному учебному сообществу, электронным библиотечным системам и другим информационным ресурсам

Электронные образовательные ресурсы

Министерство образования и науки <http://минобрнауки.рф/>

Российской Федерации:

Федеральный портал «Российское образование»: <http://edu.ru/>.

Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам»: <http://window.edu.ru/>

Единая коллекция цифровых образовательных ресурсов: <http://school-collection.edu.ru/>

Федеральный центр информационно-образовательных ресурсов: <http://fcior.edu.ru/>

АНОО ВО «ВЭПИ» <http://vepi.ru>

Электронные библиотечные системы и ресурсы: <http://tih.kubsu.ru/informatsionnie-resursi/elektronnie-resursi-nb.html>

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

Информационные технологии – это совокупность методов, способов, приемов и средств обработки документированной информации, включая прикладные программные средства, и регламентированного порядка их применения.

Под информационными технологиями понимается использование компьютерной техники и систем связи для создания, сбора, передачи, хранения и обработки информации для всех сфер общественной жизни.

В перечне могут быть указаны такие информационные технологии, как использование на занятиях электронных изданий (чтение лекций с использованием слайд-презентаций, электронного курса лекций, графических объектов, видео- аудио- материалов (через Интернет), виртуальных лабораторий, практикумов), специализированных и офисных программ, информационных (справочных) систем, баз данных, организация взаимодействия с обучающимися посредством электронной почты, форумов, Интернет-групп, скайп, чаты, видеоконференцсвязь, компьютерное тестирование, дистанционные занятия (олимпиады, конференции), вебинар (семинар, организованный через Интернет), подготовка проектов с использованием электронного офиса.

1.11. Образовательные технологии

Для обеспечения качественного образовательного процесса применяются следующие образовательные технологии:

1.11.1. Традиционные:

Объяснительно-иллюстративные, иллюстративные, объяснительные.

1.11.2. Инновационные: дифференцированные, информационные, информационно-коммуникационные, модульные, игровые, проблемные и др.

1.11.3. Интерактивные: организация кейс-технология, проектная технология, тренинг, мозговой штурм и др.

1.12. Материально-техническое обеспечение учебной дисциплины (модуля)

№п/п	Наименование оборудованных учебных кабинетов, лабораторий	Перечень оборудования и технических средств обучения
1.	Лекционные аудитории	Доска, Средства звуковоспроизведения и мультимедийный комплекс для презентаций
2.	Кабинеты, оснащенные мультимедийным оборудованием	ПК, комплект мультимедиа, экран, техническое и программное обеспечение, подключение к Internet
3.	Учебные кабинеты для практических занятий (семинаров)	Учебные рабочие места, оснащенные программным продуктом «КонсультантПлюс», «Гарант»
4.	Библиотека	Каталожная система библиотеки – для обучения слушателей умению пользоваться системой поиска литературы
5.	Читальный зал библиотеки	Рабочие места

1.13. Фонды оценочных средств для проведения промежуточной аттестации слушателей по учебной дисциплине (модулю)

1.13.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения учебной дисциплины (модуля)

Наименование этапа контроля	Содержание этапа контроля	Коды и наименования оцениваемых компетенций
1 ЭТАП «Текущий контроль успеваемости»	-методы исследования и анализа информации о сделках на рынке земельных участков; - основные понятия «оценочной деятельности», виды стоимости, объекты и субъекты оценочной деятельности	ОК-6 - способность использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности
2 ЭТАП «Рубежный контроль»	- классификация земель в Российской Федерации по	ПК-1 - способность собрать и

	<p>категориям и видам разрешенного использования;</p> <ul style="list-style-type: none"> - анализ внешней и внутренней информации, необходимой для проведения кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости; - методика государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, земель населённых пунктов, земель промышленности и иного специального назначения; - оценка земель в рамках подходов к оценке. 	<p>проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов;</p> <p>ПК-3 - способность выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами;</p> <p>ПСК-2 - способность проводить оценку стоимости недвижимости, определять стоимость объекта недвижимости и выделить стоимость земельной составляющей, проводить оценку земельного участка</p>
<p>3 ЭТАП «Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины»</p>	<ul style="list-style-type: none"> -методы исследования и анализа информации о сделках на рынке земельных участков; - классификация земель в Российской Федерации по категориям и видам разрешенного использования; - анализ внешней и внутренней информации, необходимой для проведения кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости; - оценка земель в рамках подходов к оценке. 	<p>ОК-6 - способность использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности</p> <p>ПК-1 - способность собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов</p> <p>ПК-3 - способность выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты,</p>

		<p>обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами</p> <p>ПСК-2 - способность проводить оценку стоимости недвижимости, определять стоимость объекта недвижимости и выделить стоимость земельной составляющей, проводить оценку земельного участка</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Наименование этапа контроля	Коды и наименования оцениваемых компетенций	Критерии оценки	
		«зачтено»	«не зачтено»
1 ЭТАП «Текущий контроль успеваемости»	ОК-6	<p>- изучил методы исследования и анализа информации о сделках на рынке земельных участков;</p> <p>- усвоил основные понятия «оценочной деятельности», виды стоимости, объекты и субъекты оценочной деятельности.</p>	<p>- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем;</p> <p>- слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки;</p> <p>- допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки;</p> <p>- содержит</p>

			существенные пробелы в знаниях основного содержания учебной программы дисциплины.
2 ЭТАП «Рубежный контроль»	ПК-1 ПК-3 ПСК-2	<ul style="list-style-type: none"> - выучил классификацию земель в Российской Федерации по категориям и видам разрешенного использования; - провел анализ внешней и внутренней информации, необходимой для проведения кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости; - усвоил методику государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, земель населённых пунктов, земель промышленности и иного специального назначения; - проводит оценку земель в рамках подходов к оценке. 	<ul style="list-style-type: none"> - демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем; - слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки; - допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки; - до 50% правильных ответов.
3 ЭТАП «Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины»	ОК-6 ПК-1 ПК-3	<ul style="list-style-type: none"> - изучил методы исследования и анализа информации о сделках на рынке земельных участков; - усвоил основные понятия «оценочной деятельности», виды стоимости, объекты и субъекты оценочной деятельности; - выучил классификацию земель в Российской Федерации 	<ul style="list-style-type: none"> - демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем; - слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала,

		<p>Федерации по категориям и видам разрешенного использования;</p> <p>- провел анализ внешней и внутренней информации, необходимой для проведения кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости;</p> <p>- усвоил методику государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, земель населённых пунктов, земель промышленности и иного специального назначения;</p> <p>- проводит оценку земель в рамках подходов к оценке.</p>	<p>отсутствуют необходимые умения и навыки;</p> <p>- допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.13.3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения учебной дисциплины (модуля)

Примерные задания для оценки знаний, умений и навыков компетенций.

1 ЭТАП **«Текущий контроль успеваемости»**

Примерные задачи для самостоятельного решения

Задача 1

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

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

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

Задача 2

Определить расходную стоимость права на заключение договора аренды:

Площадь земельного участка – 18 соток

Арендная плата - 25 руб./кв.м. в год

Коэффициент капитализации - 0,23

Задача 3

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

Рыночная стоимость сооружения – 540 тыс. руб.

Продолжительность экономической жизни сооружения - 40 лет

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

Задача 4

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

Задача 5

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

Задача 6

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

Задача 7

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

При оценке выполнения слушателем самостоятельной работы преподаватель учитывает глубину изучения источников, умение аргументировать свой выбор, решение.

Примерные задания для оценки знаний, умений и навыков компетенций.

II этап –рубежный контроль

Рубежный контроль предусматривает оценку знаний, умений и навыков слушателей по пройденному материалу по каждой дисциплине на основе текущих оценок, полученных ими на занятиях за все виды работ.

Рубежный контроль предусматривает оптимальную накапливаемость оценок успеваемости каждого слушателя.

Накапливаемость оценок успеваемости студентов добивается при использовании разнообразных методов оценки знаний:

- устные ответы;
- письменные работы;
- практические и лабораторные работы.

Рубежный контроль проводится с целью контроля качества подготовки обучающихся. Успешное прохождение обучающимся рубежного контроля является условием его допуска к промежуточной аттестации.

III этап – промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины (модуля)

Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины (модуля) предусматривает сдачу зачета.

Список вопросов к зачету

1. Понятие земельного участка как объекта экономической оценки. Особенности оценки земельных участков различного целевого назначения
2. Необходимость и основные цели оценки земельных участков.
3. Виды стоимости, используемые в процессе оценки земельных участков.
4. Состав земель в Российской Федерации. Целевое назначение и правовое положение земельного участка.
5. Земельные отношения в Российской Федерации. Формы собственности на землю.
6. Разрешённое использование земельного участка. Обременения и сервитута на земельные участки.

7. Государственный земельный кадастр, его значение и содержание. Кадастровая и единичная оценка земли.

8. Правовое регулирование гражданского оборота земельных участков в Российской Федерации.

9. Состояние и тенденции развития земельного рынка в Российской Федерации.

10. Экономические принципы оценки земельных участков.

11. Доходный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.

12. Оценка земельных участков методом капитализации дохода.

13. Понятие коэффициента капитализации и способы его расчёта при оценке земли.

14. Оценка земельного участка методом остатка.

15. Оценка земельного участка методом предполагаемого использования.

16. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.

17. Основные этапы метода сравнения продаж при оценке земли.

18. Элементы и единицы сравнения земельных участков.

19. Виды поправок, порядок их расчёта и внесения.

20. Оценка земельного участка при недостаточном количестве продаж. Метод распределения.

21. Затратный подход к оценке земельных участков. Сфера его применения, преимущества и недостатки.

22. Основные этапы оценки земельного участка методом выделения.

23. Оценка городских земель по затратам на инфраструктуру и условиям инвестиционных контрактов.

24. Процедура оценки земельного участка.

25. Определение НЭИ незастроенного земельного участка.

26. Определение НЭИ застроенного земельного участка.

27. Основные этапы государственной кадастровой оценки земель поселений.

28. Особенности оценки земель в городе Москве.

29. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий.

30. Рыночная оценка сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты.

31. Оценка земель, выводимых из сельскохозяйственного оборота.

32. Государственная кадастровая оценка земель лесного фонда.

33. По каким признакам проводится сегментирование земельного рынка?

34. Какие источники информации используются при оценке рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж?

35. Какие элементы сравнения используются при анализе степени сопоставимости оцениваемого участка и аналогов?

36. В чем заключаются различия между сравнением по элементам и единицам сравнения?

37. В каких случаях применяется метод распределения? В чем заключается его экономическое содержание?

38. Какие этапы оценки рыночной стоимости земли включает метод выделения?

39. В каких случаях метод выделения одновременно относится к сравнительному и затратному подходам?

40. В чем заключаются преимущества и недостатки сравнительного подхода к оценке земли?

41. Чем заключается экономическое содержание затратного подхода при оценке земельных участков?

42. На каких принципах оценки базируется затратный подход?

43. Какие методы оценки земли включает затратный подход?

44. Какие этапы расчета стоимости земли предполагает оценка по затратам на инфраструктуру?

45. Какие этапы расчета стоимости земли предполагает оценка по условиям инвестиционных контрактов?

46. В чем заключаются преимущества и недостатки затратного подхода к оценке земли?

47. Какие виды ренты существуют в рыночной экономике?

48. В чем заключаются отличия арендной платы от земельной ренты?

49. В чем состоят отличия дифференциальной ренты 1 от дифференциальной ренты 2?

50. Какие виды сельскохозяйственных угодий различают при оценке земли?

Итоговое тестирование к зачету

ВАРИАНТ 1.

1. Оценка земельных участков может проводиться с целью:

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

2. Согласно принципу остаточной продуктивности остаток дохода от хозяйственной деятельности выплачивается владельцу:

- а) рабочей силы;
- б) здания, машин, оборудования:

- в) предпринимательских способностей;
- г) земли;
- д) готовой продукции.

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

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

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

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

5. Земельный спекулянт рассчитывает, что через четыре года массив площадью 40 га может быть продан предпринимателю, осваивающему землю для последующей перепродажи, за 25 000 долл. Какая сегодняшняя цена одного гектара земли позволит спекулянту получить 15%-ный годовой доход (по сложному проценту) без учёта затрат, связанных с удержанием и продажей земли?

6. Определить стоимость земельного участка под строительство автозаправочной станции на три колонки. Капитальные вложения на одну:

- колонку составляют 48780 долларов. Анализ эксплуатации действующих АЗС с аналогичным местоположением даёт следующие данные:
- в течение часа с одной колонки в среднем в сутки продают 30 литров бензина;
- чистый доход с одного литра бензина составляет 8 центов; срок экономической жизни АЗС составляет 8 лет; возмещение инвестиций в АЗС производится по прямолинейному методу;
- с учётом пересменок, времени на текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году.
- планируемый доход на инвестиции составляет 16%.

7. На основании данных, полученных с рынка земельных участков, расположенных от 80 до 100 километров от МКАД, методом парных продаж оцените земельный участок площадью 0,06 гектара.

Участок расположен в 8 километрах от железнодорожной станции, имеет электричество, водопровод, подъездную дорогу с твёрдым покрытием. Оценка проводится 15 октября текущего года. Цены продажи земельных участков в районе оценки упали в октябре текущего года по сравнению с первым кварталом на 3%, со вторым кварталом - на 2%, с третьим кварталом

на 1%. В базе данных имеется следующая информация по шести сопоставимым земельным участкам.

Элементы сравнения	№1	№2	№3	№4	№5	№6
Дата сделки (квартал)	2 кв.	3 кв.	3 кв.	3 кв.	2 кв.	1 кв.
Размер земельного участка	0,08	0,06	0,06	0,08	0,06	0,08
Местоположение (километров от железнодорожной станции)	3-5	3-5	6-10	3-5	6-10	6-10
Электричество	есть	есть	нет	нет	есть	есть
Водопровод	нет	есть	нет	нет	нет	нет
Наличие леса около участка	есть	нет	нет	есть	есть	есть
Наличие подъездной дороги с твёрдым покрытием	есть	есть	нет	нет	нет	есть
Цена продажи (рублей)	29400	23640	17830	15750	18370	27200

ВАРИАНТ 2

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

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

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

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

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

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

4. При оценке застроенного земельного участка по технике остатка дохода для земли используются все ниже перечисленные показатели за исключением:

- а) чистый операционный доход, приносимый земельным участком и расположенным на нём зданием;
- б) ставка дохода на капитал для земельного участка;
- в) норма возмещения капитала для здания;

г) срок службы здания, расположенного на земельном участке) используются все вышеперечисленные показатели.

5. К элементам сравнения земельных участков, учитываемым при использовании метода сравнения продаж не относится:

- а) дата продажи;
- б) оцениваемые права собственности;
- в) местоположение;
- г) наличие движимого имущества;
- д) все ответы верны.

6. Фирма приобрела земельный участок для парковки автомобилей за 18 000 долл. Фирма планирует сдать его в аренду за 2 000 долл. чистой годовой арендной платы, выплачиваемой в конце каждого из последующих 10 лет. В конце 10-го года земельный участок будет продан за 40 000 долл. Определите при ставке дисконтирования в 15%:

- а) какова текущая стоимость доходов от аренды за 10 лет?
- б) какова текущая стоимость выручки от продажи через 10 лет?
- в) какова совокупная текущая стоимость земельного участка?

7. Определите рыночную стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке, если известно, что рыночная стоимость сооружения 300 000 рублей, продолжительность его экономической жизни составляет 30 лет, соответствующая ему ставка дохода на инвестиции равна 10%. Чистый операционный доход от эксплуатации объекта составил 40 000 рублей. Расчёт возмещения капитала ведётся по аннуитетному методу.

8. На основании данных, полученных с рынка земельных участков, расположенных от 80 до 100 километров от МКАД, методом парных продаж оцените земельный участок площадью 0,06 гектара.

Участок расположен в 8 километрах от железнодорожной станции, имеет электричество, водопровод, подъездную дорогу с твёрдым покрытием. Оценка проводится 15 октября текущего года. Цены продажи земельных участков в районе оценки упали в октябре текущего года по сравнению с первым кварталом на 3%, со вторым кварталом - на 2%, с третьим кварталом на 1%. В базе данных имеется следующая информация по шести сопоставимым земельным участкам.

Элементы сравнения	№1	№2	№3	№4	№5	№6
Дата сделки (квартал)	2 кв.	3 кв.	3 кв.	3 кв.	2 кв.	1 кв.
Размер земельного участка	0,08	0,06	0,06	0,08	0,06	0,08
Местоположение (километров от железнодорожной станции)	3-5	3-5	6-10	3-5	6-10	6-10
Электричество	есть	есть	нет	нет	есть	есть
Водопровод	нет	есть	нет	нет	нет	нет

Наличие леса около участка	есть	нет	нет	есть	есть	есть
Наличие подъездной дороги с твёрдым покрытием	есть	есть	нет	нет	нет	есть
Цена продажи (рублей)	29 400	23 640	17 830	15 750	18 370	27 200

ВАРИАНТ 3

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

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

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

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

3. В понятие правового режима земельного участка не включается:

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

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

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

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

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

6. Какую сумму предприятию необходимо один раз перечислить на счёт в банк, начисляющий 28% годовых ежеквартально, чтобы через четыре года приобрести земельный участок за 400 тысяч рублей?

7. Определить стоимость земельного участка под строительство многоэтажного гаража-стоянки на 150 легковых автомашин. Строительство одного гаражного места по типовому проекту стоит 120 тысяч рублей, а годовой чистый операционный доход от всего объекта прогнозируется в 3 млн. рублей. По рыночным данным, коэффициент капитализации для зданий такого типа составляет 15%, а для земельного участка- 12%.

8. На основании данных, полученных с рынка земельных участков, расположенных от 80 до 100 километров от МКАД, методом парных продаж оцените земельный участок площадью 0,06 гектара.

Участок расположен в 8 километрах от железнодорожной станции, имеет электричество, водопровод, подъездную дорогу с твёрдым покрытием. Оценка проводится 15 октября текущего года. Цены продажи земельных участков в районе оценки упали в октябре текущего года по сравнению с первым кварталом на 3%, со вторым кварталом - на 2%, с третьим кварталом на 1%. В базе данных имеется следующая информация по шести сопоставимым земельным участкам.

Элементы сравнения	№1	№2	№3	№4	№5	№6
Дата сделки (квартал)	2 кв.	3 кв.	3 кв.	3 кв.	2 кв.	1 кв.
Размер земельного участка	0,08	0,06	0,06	0,08	0,06	0,08
Местоположение (километров от железнодорожной станции)	3-5	3-5	6-10	3-5	6-10	6-10
Электричество	есть	есть	нет	нет	есть	есть
Водопровод	нет	есть	нет	нет	нет	нет
Наличие леса около участка	есть	нет	нет	есть	есть	есть
Наличие подъездной дороги с твёрдым покрытием	есть	есть	нет	нет	нет	есть
Цена продажи (рублей)	29 400	23 640	17 830	15 750	18 370	27 200

ВАРИАНТ 4

1. Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства объектов недвижимости, подверженных риску уничтожения?

- а) инвестиционная стоимость
- б) налогооблагаемая стоимость;
- в) страховая стоимость;
- г) ликвидационная стоимость;

д) рыночная стоимость.

2. Технику остатка дохода, приходящегося на землю можно использовать при оценке:

а) сельскохозяйственных земель;

б) земель природоохранного назначения;

в) лесных земель;

г) земель поселений, застроенных общественными зданиями;

д) все ответы неверны.

3. К элементам сравнения земельных участков, учитываемым при использовании метода сравнения продаж не относится:

а) физические характеристики участка;

б) оцениваемые права собственности;

в) наличие движимого имущества;

г) местоположение;

д) все ответы верны.

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

а) выделения;

б) разбивки на участки;

в) распределения;

г) капитализации дохода

д) все ответы неверны.

5. 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;

д) все ответы неверны.

6. Составить график погашения ипотечного кредита в 9 млн. рублей, предоставленного под залог земельного участка на три года под 12% годовых, если по условиям погашения:

а) заёмщик в течение срока займа уплачивает только проценты, а основную сумму кредита погашает в конце третьего года одним платежом;

б) сумма кредита возвращается ежегодно равными долями, а проценты выплачиваются каждый год с остатка основной суммы;

в) кредит погашается ежегодно равными суммами (аннуитет).

7. Рассчитайте цену продажи права аренды на 40 лет земельного участка площадью 0,20 гектара под объект бытового обслуживания, если базовая ставка арендной платы - 4,0 руб./кв. м, коэффициент доходности местоположения - 1,4, коэффициент вида деятельности арендатора - 1,5. Требуемая ставка дохода -20%.

8. На основании данных, полученных с рынка земельных участков, расположенных от 80 до 100 километров от МКАД, методом парных продаж оцените земельный участок площадью 0,06 гектара.

Участок расположен в 8 километрах от железнодорожной станции, имеет электричество, водопровод, подъездную дорогу с твёрдым покрытием. Оценка проводится 15 октября текущего года. Цены продажи земельных участков в районе оценки упали в октябре текущего года по сравнению с первым кварталом на 3%, со вторым кварталом - на 2%, с третьим кварталом на 1%. В базе данных имеется следующая информация по шести сопоставимым земельным участкам.

Элементы сравнения	№1	№2	№3	№4	№5	№6
Дата сделки (квартал)	2 кв.	3 кв.	3 кв.	3 кв.	2 кв.	1 кв.
Размер земельного участка	0,08	0,06	0,06	0,08	0,06	0,08
Местоположение (километров от железнодорожной станции)	3-5	3-5	6-10	3-5	6-10	6-10
Электричество	есть	есть	нет	нет	есть	есть
Водопровод	нет	есть	нет	нет	нет	нет
Наличие леса около участка	есть	нет	нет	есть	есть	есть
Наличие подъездной дороги с твёрдым покрытием	есть	есть	нет	нет	нет	есть
Цена продажи (рублей)	29 400	23 640	17 830	15 750	18 370	27 200

ВАРИАНТ 5

1. Какие из нижеследующих пунктов учитываются при выборе сопоставимых объектов (аналогов) в сравнительном подходе:

- местоположение;
- условия финансирования;
- физические характеристики;
- право собственности на объект недвижимости;

2. Что из перечисленного ниже не является особенностью земли как товара:

- ограниченность;
- уникальность;
- долговечность;
- неограниченность в способах использования;
- многофункциональность.

3. Рассчитайте ставку капитализации, если известны следующие данные: безрисковая ставка - 6 %; премия за риск инвестиций - 7 %; поправка на ликвидность - 3 %; поправка за инвестиционный менеджмент - 4%; норма возврата по методу Ринга, оставшийся срок экономической жизни - 20 лет

- 25 %;
- 21 %;
- 13 %.

4. Отрицательная стоимость земли возникает в следующих случаях, за исключением:

а) земельные участки обременены обязательствами по восстановлению нормального состояния окружающей среды;

б) арендная плата, подлежащая выплате, не превышает рыночную стоимость аренды;

в) владелец обязан осуществить затраты на мелиорацию в размерах, превышающих стоимость имущества, свободного от таких обязательств.

5. Земельный участок продан за 378 000 долл. Потенциальный валовой ежемесячный доход составляет 5 000 долл., операционные расходы, включая потери при сборе арендной платы, - около 1 000 долл. в месяц. Какая ставка капитализации имела место в данном случае:

а) 12,7 %;

б) 15,9 %;

в) 1,3 %.

6. Какая из следующих ставок капитализации учитывает только ставку дохода на инвестиции:

а) ставка капитализации земли;

б) ставка капитализации объекта недвижимости;

б) ставка капитализации зданий.

7. Право собственности на земельный участок распространяется на: ГК РФ, ст. 261.

а) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения;

б) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения, находящиеся под ним полезные ископаемые и другие природные ресурсы;

в) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся в границах этого участка.

8. Отметьте пункт, относящийся к правовому обеспечению оценки земли:

а) имущественные права на землю;

б) градостроительные и иные ограничения в использовании земли;

в) законодательное регулирование оценки земли;

г) а) и в);

д) а), б) и в).

ВАРИАНТ 6

1. Оценить участок земли, если имеется следующая информация о продаже трех типичных застроенных участков в данном районе:

№ участка	Цена продажи участка с улучшениями	Стоимость улучшений, с учетом износа
1	220 000	158 000

2	220 000	140 000
3	190 000	150 000

- а) 85 000;
- б) 60 670;
- в) 56 000.

2. Верно ли утверждение, что ставка капитализации для зданий, рассчитываемая в методе остатка для земли, равна сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала:

- а) верно;
- б) неверно.

3. Чистый операционный доход объекта недвижимости 70 000 долл., коэффициент капитализации для улучшений 20 %, коэффициент капитализации для земли 17 %, доля земли в стоимости объекта недвижимости составляет 0,25. Определите стоимость земли:

- а) 115 000 долл.;
- б) 90 900 долл.;
- в) 57 000 долл.

4. Государственный земельный кадастр содержит информацию:

- а) о землях, находящихся в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальных образований;
- б) о категориях земель, качественных характеристиках и народнохозяйственной ценности земель;
- в) о категориях земель, качественных характеристиках и народнохозяйственной ценности земель, а также о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам.

5. Для земель, частично изъятых из оборота, не разрешены следующие виды сделок:

- а) передача в аренду;
- б) продажа;
- в) передача в залог.

6. Отметьте неправильные на Ваш взгляд утверждения:

- а) сервитут - это право ограниченного пользования чужим земельным участком;
- б) сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередач, связи и других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;
- в) обременение земельного участка сервитутом лишает собственника участка права распоряжения этим участком;
- г) сервитутом могут обременяться здания и сооружения.

7. Рассчитайте ставку капитализации, если ежегодная норма возврата на инвестиции определяется по методу Инвуда при следующих условиях: срок владения зданием - 6 лет, ставка доходности инвестиций - 14 %.

- а) 25,7 %;
- б) 18,3 %;
- в) 13,2 %.

8. Какие расходы не следует учитывать при построении потока денежных средств в методе предполагаемого использования:

- а) налог на имущество;
- б) затраты на строительство;
- в) проценты по ипотечному кредиту;
- г) следует учитывать все указанные расходные статьи.

ВАРИАНТ 7

1. Субъектами права собственности могут быть:

- а) частные лица (физические и юридические);
- б) государство;
- в) органы местного самоуправления;
- г) а) и б);
- д) а), б) и в).

2. Определить стоимость участка, для которого лучшим и наиболее эффективным использованием является строительство бизнес-центра. Стоимость строительства равна 500 000, чистый операционный доход по прогнозу оценивается в 120 000, коэффициенты капитализации для земли и для здания - 8 % и 10 % соответственно.

- а) 928 500 долл.;
- б) 875 000 долл.;
- в) 239 400 долл.

3. Каково наилучшее использование для участка, по которому имеется следующая информация:

	Жилое	Офисное	Коммерческое
Стоимость строительства зданий	2 300 000	3 370 000	4 650 000
Чистый операционный доход	335 000	540 000	980 000
Коэффициент капитализации зданий	12 %	11 %	13 %
Коэффициент капитализации земли	10 %		

- а) жилой многоквартирный дом;
- б) офисное здание;
- в) коммерческое (розничная торговля).

4. Какое из ниже перечисленных прав не является частичным имущественным правом:

- а) право постоянного (бессрочного) пользования;
 - б) право собственности
 - в) право пожизненного наследуемого владения.
5. Что не является обременением земельного участка:
- а) сервитут;
 - б) право залога;
 - в) право извлечения доходов.
6. Совершение сделок, приобретение прав и их государственная регистрация возможны:
- а) только до кадастрового учета участка;
 - б) только после кадастрового учета участка;
 - в) во время кадастрового учета участка.
7. Какой из нижеприведенных методов чаще всего не применим к оценке рыночной стоимости незастроенных земельных участков:
- а) метод сравнения продаж;
 - б) метод остатка;
 - в) метод выделения;
 - г) метод предполагаемого использования.
8. Если сравниваемый элемент земельного участка-аналога превосходит по качеству элемент оцениваемого земельного участка, то поправка вносится:
- а) со знаком плюс к стоимости оцениваемого участка;
 - б) со знаком минус к стоимости оцениваемого участка;
 - в) со знаком плюс к стоимости земельного участка-аналога;
 - г) со знаком минус к стоимости земельного участка-аналога.

ВАРИАНТ 8

1. К методам оценки стоимости земельных участков, основанных на сравнительном подходе к оценке, не относится:
- а) метод выделения;
 - б) метод распределения;
 - в) метод остатка;
 - г) метод сравнения продаж.
2. Оценка земельных участков может проводиться с целью:
- а) определения налогооблагаемой базы;
 - б) вовлечения земельных участков в активный рыночный оборот;
 - в) определения залоговой стоимости земельного участка при ипотечном кредитовании;
 - г) определения страховой стоимости застроенных земельных участков;
 - д) а), б) и г);
 - е) а), б), в) и г).
3. К какой категории земли относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты:
- а) к землям сельскохозяйственного назначения;

- б) к землям предприятий промышленности, транспорта, обороны;
 - в) к землям поселений;
 - г) к землям особо охраняемых территорий;
 - д) все ответы неверны.
4. При определении наилучшего и 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) а) и г);
 - е) а), б), в) и г).
5. При оценке застроенного земельного участка по технике остатка дохода для земли используются все нижеперечисленные показатели, за исключением:
- а) чистого операционного дохода, приносимого объектом недвижимости;
 - б) нормы 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.
6. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе:
- а) местоположение;
 - б) плодородие почвы;
 - в) величина доходов населения;
 - г) инженерно-геологические характеристики земли;
 - д) все факторы оказывают существенное воздействие.
7. Что из нижеследующего не включено в понятие природного объекта:
- а) участки леса;
 - б) замкнутые водные объекты;
 - в) неотъемлемые права;
 - г) экологические блага.
8. Какой из видов износа рассчитывается в оценке земельных участков:
- а) физический;
 - б) внешний;
 - в) функциональный;
 - г) б, в;
 - д) а, б, в.

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

Для подготовки к зачету слушателям рекомендуется ознакомиться с учебной литературой по дисциплине «Оценка стоимости земли», находящимся в библиотеке Института.

На 1 этапе «Текущий контроль успеваемости» на основании теоретического опроса выставляются:

«Зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- изучил методы исследования и анализа информации о сделках на рынке земельных участков;

- усвоил основные понятия «оценочной деятельности», виды стоимости, объекты и субъекты оценочной деятельности.

«Не зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем;

- слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки;

- допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки;

- содержит существенные пробелы в знаниях основного содержания учебной программы дисциплины.

На 2 этапе «Рубежный контроль» на основании тестирования выставляются:

«Зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- выучил классификация земель в Российской Федерации по категориям и видам разрешенного использования;

- провел анализ внешней и внутренней информации, необходимой для проведения кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости;

- усвоил методику государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, земель населённых пунктов, земель промышленности и иного специального назначения;

- проводит оценку земель в рамках подходов к оценке.

«Не зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем;

- слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки;

- допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки;

- до 50% правильных ответов.

На 3 этапе «Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины» предусматривает сдачу зачета.

«Зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- изучил методы исследования и анализа информации о сделках на рынке земельных участков;

- усвоил основные понятия «оценочной деятельности», виды стоимости, объекты и субъекты оценочной деятельности;

- выучил классификация земель в Российской Федерации по категориям и видам разрешенного использования;

- провел анализ внешней и внутренней информации, необходимой для проведения кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости;

- усвоил методику государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, земель населённых пунктов, земель промышленности и иного специального назначения;

- проводит оценку земель в рамках подходов к оценке.

«Не зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем;

- слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки;

- допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки;

- до 50% правильных ответов.

1.14. Методические указания для слушателей по освоению учебной дисциплины (модуля)

Продуктивность усвоения учебного материала во многом определяется интенсивностью и качеством самостоятельной работы слушателя. Самостоятельная работа предполагает формирование культуры умственного труда, самостоятельности и инициативы в поиске и приобретении знаний; закрепление знаний и навыков, полученных на всех видах учебных занятий; подготовку к предстоящим занятиям, экзаменам; выполнение контрольных работ.

Самостоятельный труд развивает такие качества, как организованность, дисциплинированность, волю, упорство в достижении поставленной цели, вырабатывает умение анализировать факты и явления,

учит самостоятельному мышлению, что приводит к развитию и созданию собственного мнения, своих взглядов. Умение работать самостоятельно необходимо не только для успешного усвоения содержания учебной программы, но и для дальнейшей творческой деятельности.

Основу самостоятельной работы слушателя составляет работа с учебной и научной литературой. Из опыта работы с книгой (текстом) следует определенная последовательность действий, которой целесообразно придерживаться. Сначала прочитать весь текст в быстром темпе. Цель такого чтения заключается в том, чтобы создать общее представление об изучаемом (не запоминать, а понять общий смысл прочитанного). Затем прочитать вторично, более медленно, чтобы в ходе чтения понять и запомнить смысл каждой фразы, каждого положения и вопроса в целом.

Чтение приносит пользу и становится продуктивным, когда сопровождается записями. Это может быть составление плана прочитанного текста, тезисы или выписки, конспектирование и др.

Выбор вида записи зависит от характера изучаемого материала и целей работы с ним.

Если содержание материала несложное, легко усваиваемое, можно ограничиться составлением плана.

Если материал содержит новую и трудно усваиваемую информацию, целесообразно его законспектировать. Результаты конспектирования могут быть представлены в различных формах.

План – это схема прочитанного материала, краткий (или подробный) перечень вопросов, отражающих структуру и последовательность материала. Подробно составленный план вполне заменяет конспект.

Конспект – это систематизированное, логичное изложение материала источника. Различаются четыре типа конспектов.

План-конспект – это развернутый детализированный план, в котором достаточно подробные записи приводятся по тем пунктам плана, которые нуждаются в пояснении.

Текстуальный конспект – это воспроизведение наиболее важных положений и фактов источника.

Свободный конспект – это четко и кратко сформулированные (изложенные) основные положения в результате глубокого осмысливания материала. В нем могут присутствовать выписки, цитаты, тезисы; часть материала может быть представлена планом.

Тематический конспект – составляется на основе изучения ряда источников и дает более или менее исчерпывающий ответ по какой-то схеме (вопросу).

В процессе изучения материала источника, составления конспекта нужно обязательно применять различные выделения, подзаголовки, создавая блочную структуру конспекта. Это делает конспект легко воспринимаемым, удобным для работы.

Подготовка к практическому занятию включает 2 этапа:

1й – организационный;

2й - закрепление и углубление теоретических знаний.

На первом этапе слушатель планирует свою самостоятельную работу, которая включает:

уяснение задания на самостоятельную работу;

подбор рекомендованной литературы;

составление плана работы, в котором определяются основные пункты предстоящей подготовки.

Составление плана дисциплинирует и повышает организованность в работе.

Второй этап включает непосредственную подготовку слушателя к занятию. Начинать надо с изучения рекомендованной литературы. Необходимо помнить, что на лекции обычно рассматривается не весь материал, а только его часть. Остальная его часть восполняется в процессе самостоятельной работы. В связи с этим работа с рекомендованной литературой обязательна. Особое внимание при этом необходимо обратить на содержание основных положений и выводов, объяснение явлений и фактов, уяснение практического приложения рассматриваемых теоретических вопросов. В процессе этой работы слушатель должен стремиться понять и запомнить основные положения рассматриваемого материала, примеры, поясняющие его, а также разобраться в иллюстративном материале.

Заканчивать подготовку следует составлением плана (конспекта) по изучаемому материалу (вопросу). Это позволяет составить концентрированное, сжатое представление по изучаемым вопросам.

В процессе подготовки к занятиям рекомендуется взаимное обсуждение материала, во время которого закрепляются знания, а также приобретает практика в изложении и разъяснении полученных знаний, развивается речь.

При необходимости следует обращаться за консультацией к преподавателю. Идя на консультацию, необходимо хорошо продумать вопросы, которые требуют разъяснения.

В начале занятия слушатели под руководством преподавателя более глубоко осмысливают теоретические положения по теме занятия, раскрывают и объясняют основные явления и факты. В процессе творческого обсуждения и дискуссии вырабатываются умения и навыки использовать приобретенные знания для решения практических задач.