

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»

УТВЕРЖДАЮ

Декан строительного факультета _____

/ Д.В. Панфилов /

«17» января 2025 г.



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ
«Методология оценки земельных участков»

Направление подготовки 08.04.01 Строительство

Профиль Девелопмент в инвестиционно-строительной деятельности

Квалификация выпускника магистр

Нормативный период обучения 2 года

Форма обучения очная

Год начала подготовки 2025

Автор программы

С.Ю. Нерозина

Заведующий кафедрой
Технологии, организации
строительства, экспертизы и
управления недвижимостью

В.Я. Мищенко

Руководитель ОПОП

Е.П. Горбанева

Воронеж 2025

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Цели дисциплины

Формирование у обучающихся теоретических знаний и практических навыков в области оценки земельных ресурсов, включая освоение современных методов и подходов к определению рыночной, кадастровой и инвестиционной стоимости земельных участков. В рамках дисциплины рассматриваются нормативно-правовые аспекты, особенности анализа рынка земельных участков, а также применение различных оценочных методик в зависимости от целевого назначения земли. В результате освоения дисциплины магистранты должны быть способны самостоятельно проводить комплексную оценку земельных участков, обосновывать полученные результаты и принимать управленческие решения на основе проведенного анализа.

1.2. Задачи освоения дисциплины

- изучение теоретических основ и нормативно-правовой базы, регулирующей процессы оценки земельных участков;
- освоение современных методов и технологий оценки рыночной, кадастровой и инвестиционной стоимости земельных участков;
- развитие навыков анализа рынка земельных ресурсов, включая факторы, влияющие на стоимость земли;
- формирование умений применять различные подходы и методики оценки (сравнительный, доходный, затратный) в зависимости от целей и специфики земельного участка;
- обучение подготовке отчетов об оценке, обоснованию полученных результатов и интерпретации данных для принятия управленческих решений;
- развитие способности критически оценивать и выбирать оптимальные методы оценки в условиях неопределенности и изменяющихся рыночных условий.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина «Методология оценки земельных участков» относится к дисциплинам части, формируемой участниками образовательных отношений (дисциплина по выбору) блока Б1.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Процесс изучения дисциплины «Методология оценки земельных участков» направлен на формирование следующих компетенций:

ПК-1 - Способен осуществлять планирование, организацию и управление инвестиционно-строительным проектом на всех этапах жизненного цикла объекта капитального строительства

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции
ПК-1	знать теоретические основы и методологию оценки земельных участков, включая нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность, а также особенности применения различных подходов и методов оценки
	уметь разрабатывать проекты оценки земельных участков, выбирать и обосновывать оптимальные методы оценки в зависимости от целевого назначения земли и поставленных задач
	владеть навыками применения современных методик оценки, анализа рынка земельных ресурсов и подготовки отчетов об оценке, соответствующих профессиональным стандартам и требованиям законодательства

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Методология оценки земельных участков» составляет 4 з.е.

Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий
очная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		3
Аудиторные занятия (всего)	68	68
В том числе:		
Лекции	34	34
Практические занятия (ПЗ)	34	34
в том числе в форме практической подготовки	18	18
Самостоятельная работа	76	76
Курсовая работа	+	+
Виды промежуточной аттестации - зачет с оценкой	+	+
Общая трудоемкость:		
академические часы	144	144
зач.ед.	4	4

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

5.1 Содержание разделов дисциплины и распределение трудоемкости по видам занятий

очная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Теоретические основы оценки земельных участков.	Понятие и цели оценки земельных участков. Нормативно-правовая база, регулирующая оценочную деятельность. Принципы оценки земельных участков. Классификация земельных участков по целевому назначению. Рынок земельных ресурсов: структура и особенности.	6	4	12	22
		практическая подготовка	-	2	-	2
2	Методы и подходы к оценке земельных участков.	Сравнительный подход: метод сравнения продаж, метод выделения. Доходный подход: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков. Затратный подход: метод остатка для земли, метод определения затрат на освоение. Преимущества и недостатки каждого подхода. Выбор метода оценки в зависимости от цели и характеристик участка.	6	6	12	24
		практическая подготовка	-	2	-	2
3	Факторы, влияющие на стоимость земельных участков.	Местоположение и транспортная доступность. Экологические и климатические условия. Социально-экономические факторы. Инфраструктурная обеспеченность. Правовые ограничения и обременения.	6	6	12	24
		практическая подготовка	-	2	-	2
4	Оценка рыночной стоимости земельных участков.	Понятие рыночной стоимости и ее отличия от других видов стоимости. Методика расчета рыночной стоимости на основе сравнительного подхода. Методика расчета рыночной стоимости на основе доходного подхода. Методика расчета рыночной стоимости на основе затратного подхода. Анализ и интерпретация результатов оценки.	6	6	12	24
		практическая подготовка	-	4	-	4
5	Оценка кадастровой стоимости земельных участков.	Понятие кадастровой стоимости и ее назначение. Методика массовой оценки земельных участков. Удельные показатели кадастровой стоимости. Оспаривание кадастровой стоимости. Сравнение кадастровой и рыночной стоимости.	6	6	14	26
		практическая подготовка	-	4	-	4
6	Практические аспекты оценки земельных участков.	Подготовка отчетов об оценке: структура и требования. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения. Особенности оценки земель под коммерческую и жилую застройку. Оценка земельных участков в зонах с особыми условиями использования. Современные тенденции и технологии в оценке земельных участков.	4	6	14	24
		практическая подготовка	-	4	-	4
Итого			34	34	76	144

Практическая подготовка при освоении дисциплины (модуля) проводится путем непосредственного выполнения обучающимися отдельных элементов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью, способствующих формированию, закреплению и развитию практических

навыков и компетенций по профилю соответствующей образовательной программы на практических занятиях и (или) лабораторных работах:

№ п/п	Перечень выполняемых обучающимися отдельных элементов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью	Формируемые профессиональные компетенции
1	Анализ нормативно-правовых актов, регулирующих оценку земельных участков.	ПК-1
2	Решение задач по выбору подхода к оценке для различных типов земельных участков.	ПК-1
3	Анализ факторов, влияющих на стоимость конкретного земельного участка.	ПК-1
4	Расчет рыночной стоимости земельного участка с использованием сравнительного подхода.	ПК-1
5	Расчет кадастровой стоимости земельного участка на основе удельных показателей.	ПК-1
6	Разработка отчета об оценке земельного участка под жилую застройку.	ПК-1

5.2 Перечень лабораторных работ

Не предусмотрено учебным планом

6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ ПРОЕКТОВ (РАБОТ) И КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ

В соответствии с учебным планом освоение дисциплины предусматривает выполнение курсовой работы в 3 семестре для очной формы обучения.

Примерная тематика курсовой работы: «Методологические основы оценки рыночной стоимости земельных участков: теория, практика и современные тенденции».

Задачи, решаемые при выполнении курсовой работы:

- анализ теоретических основ оценки земельных участков: изучение нормативно-правовой базы, регулирующей оценочную деятельность, а также основных подходов и методов оценки (сравнительный, доходный, затратный);
- исследование факторов, влияющих на рыночную стоимость земельных участков: анализ местоположения, экологических, социальных, экономических и инфраструктурных факторов;
- сравнительный анализ применения различных методов оценки: выявление преимуществ и недостатков каждого подхода в зависимости от целевого назначения земельного участка;
- разработка рекомендаций по совершенствованию методик оценки: предложение путей оптимизации оценочных процессов с учетом современных рыночных условий и законодательных.

Курсовая работа включает в себя графическую часть и расчетно-пояснительную записку.

7. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

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

7.1.1 Этап текущего контроля

Результаты текущего контроля знаний и межсессионной аттестации оцениваются по следующей системе:

«аттестован»;

«не аттестован».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Аттестован	Не аттестован
ПК-1	знать теоретические основы и методологию оценки земельных участков, включая нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность, а также особенности применения различных подходов и методов оценки	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	уметь разрабатывать проекты оценки земельных участков, выбирать и обосновывать оптимальные методы оценки в зависимости от целевого назначения земли и поставленных задач	Решение стандартных практических задач	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	владеть навыками применения современных методик оценки, анализа рынка земельных ресурсов и подготовки отчетов об оценке, соответствующих профессиональным стандартам и требованиям законодательства	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

7.1.2 Этап промежуточного контроля знаний

Результаты промежуточного контроля знаний оцениваются в 3 семестре для очной формы обучения по четырехбалльной системе:

«отлично»;

«хорошо»;

«удовлетворительно»;

«неудовлетворительно».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Отлично	Хорошо	Удовл.	Неудовл.
ПК-1	знать теоретические основы и методологию оценки земельных участков, включая нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность, а также особенности применения	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов

	различных подходов и методов оценки					
	уметь разрабатывать проекты оценки земельных участков, выбирать и обосновывать оптимальные методы оценки в зависимости от целевого назначения земли и поставленных задач	Решение стандартных практических задач	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	владеть навыками применения современных методик оценки, анализа рынка земельных ресурсов и подготовки отчетов об оценке, соответствующих профессиональным стандартам и требованиям законодательства	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Продемонстрирован верный ход решения всех, но не получен верный ответ во всех задачах	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

7.2 Примерный перечень оценочных средств (типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности)

7.2.1 Примерный перечень заданий для подготовки к тестированию

- Какой из подходов к оценке земельных участков основывается на анализе рыночных сделок с аналогичными объектами?
 - затратный подход;
 - доходный подход;
 - сравнительный подход;
 - экспертный подход.
- Какой нормативный документ регулирует оценочную деятельность в Российской Федерации?
 - Гражданский кодекс РФ;
 - Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Земельный кодекс РФ;
 - Налоговый кодекс РФ.
- Что включает в себя доходный подход к оценке земельных участков?
 - анализ затрат на воспроизводство объекта;
 - прогнозирование будущих доходов от использования участка;
 - сравнение с аналогичными объектами на рынке;
 - оценку износа объекта.
- Какой фактор не влияет на рыночную стоимость земельного участка?
 - местоположение;
 - экологические условия;
 - личные предпочтения собственника;
 - транспортная доступность.
- Что такое кадастровая стоимость земельного участка?
 - рыночная стоимость, установленная по результатам сделки;
 - стоимость, определяемая для целей налогообложения;
 - стоимость, рассчитанная на основе затрат на строительство;

- d) инвестиционная стоимость участка.
- 6. Какой метод используется в рамках затратного подхода?
 - a) метод капитализации доходов;
 - b) метод сравнения продаж;
 - c) метод остатка;
 - d) метод выделения.
- 7. Что такое зонирование территории в контексте оценки земельных участков?
 - a) разделение территории на зоны с разным целевым назначением;
 - b) определение границ земельного участка;
 - c) оценка экологического состояния территории;
 - d) расчет транспортной доступности.
- 8. Какой из перечисленных факторов относится к экологическим?
 - a) наличие инфраструктуры;
 - b) уровень загрязнения окружающей среды;
 - c) близость к транспортным магистралям;
 - d) плотность застройки.
- 9. Какой метод оценки применяется для земельных участков под застройку?
 - a) метод сравнения продаж;
 - b) метод капитализации земельной ренты;
 - c) метод остатка для земли;
 - d) все перечисленные.
- 10. Что такое рыночная стоимость земельного участка?
 - a) стоимость, установленная государственными органами;
 - b) наиболее вероятная цена продажи на конкурентном рынке;
 - c) стоимость, определяемая затратами на строительство;
 - d) стоимость, рассчитанная для целей налогообложения.
- 11. Какой из перечисленных документов не требуется для оценки земельного участка?
 - a) кадастровый паспорт;
 - b) правоустанавливающие документы;
 - c) договор купли-продажи;
 - d) технический паспорт здания.
- 12. Какой подход к оценке учитывает будущие доходы от использования земельного участка?
 - a) затратный подход;
 - b) доходный подход;
 - c) сравнительный подход;
 - d) экспертный подход.
- 13. Что такое метод выделения в оценке земельных участков?
 - a) метод, основанный на сравнении с аналогичными объектами;
 - b) метод, при котором стоимость земли определяется как разница между стоимостью объекта недвижимости и стоимостью улучшений;
 - c) метод, учитывающий затраты на строительство;
 - d) метод, основанный на прогнозе будущих доходов.
- 14. Какой из перечисленных факторов не учитывается при оценке земель сельскохозяйственного назначения?
 - a) плодородие почвы;
 - b) удаленность от рынков сбыта;
 - c) наличие инженерных коммуникаций;
 - d) климатические условия.
- 15. Какой метод оценки используется для земельных участков, приносящих стабильный доход?
 - a) метод сравнения продаж;

- b) метод капитализации доходов;
- c) метод остатка;
- d) метод выделения.

7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач

1. Какой метод оценки используется для определения стоимости земельного участка, если известна стоимость аналогичных объектов на рынке?
 - a) затратный подход;
 - b) доходный подход;
 - c) сравнительный подход;
 - d) метод остатка.
2. Как рассчитать рыночную стоимость земельного участка, если стоимость объекта недвижимости составляет 10 млн. рублей, а стоимость улучшений — 6 млн. рублей?
 - a) 16 млн. рублей;
 - b) 4 млн. рублей;
 - c) 10 млн. рублей;
 - d) 6 млн. рублей.
3. Какой показатель используется для капитализации дохода при оценке земельного участка?
 - a) ставка дисконтирования;
 - b) коэффициент капитализации;
 - c) норма прибыли;
 - d) ставка арендной платы.
4. Как определить стоимость земельного участка методом остатка, если доход от объекта недвижимости составляет 1 млн. рублей в год, а затраты на улучшения — 600 тыс. рублей в год?
 - a) 400 тыс. рублей;
 - b) 1,6 млн. рублей;
 - c) 600 тыс. рублей;
 - d) 1 млн. рублей.
5. Какой метод оценки применяется для земельных участков, сдаваемых в аренду?
 - a) метод сравнения продаж;
 - b) метод капитализации земельной ренты;
 - c) затратный подход;
 - d) метод выделения.
6. Как рассчитать кадастровую стоимость земельного участка, если удельный показатель кадастровой стоимости составляет 5000 рублей за квадратный метр, а площадь участка — 1000 кв. м.?
 - a) 5 млн. рублей;
 - b) 500 тыс. рублей;
 - c) 50 млн. рублей;
 - d) 1 млн. рублей.
7. Какой метод оценки используется для земельных участков под застройку, если известны затраты на строительство и прибыль инвестора?
 - a) метод сравнения продаж;
 - b) затратный подход;
 - c) доходный подход;
 - d) метод выделения.
8. Как определить стоимость земельного участка методом капитализации дохода, если годовой доход составляет 200 тыс. рублей, а коэффициент капитализации — 10%?
 - a) 2 млн. рублей;
 - b) 20 млн. рублей;

- с) 200 тыс. рублей;
 - д) 1 млн. рублей.
9. Какой метод оценки применяется для земельных участков, если известны цены продажи аналогичных объектов?
- а) затратный подход;
 - б) доходный подход;
 - с) сравнительный подход;
 - д) метод остатка.
10. Как рассчитать стоимость земельного участка методом выделения, если стоимость объекта недвижимости составляет 8 млн. рублей, а стоимость улучшений — 5 млн. рублей?
- а) 13 млн. рублей;
 - б) 3 млн. рублей;
 - с) 8 млн. рублей;
 - д) 5 млн. рублей.
11. Какой метод оценки используется для земельных участков, если известны затраты на их освоение и приведение в пригодное состояние?
- а) доходный подход;
 - б) затратный подход;
 - с) сравнительный подход;
 - д) метод капитализации.
12. Как определить стоимость земельного участка методом сравнения продаж, если цена аналога составляет 1 млн. рублей, а корректировка на местоположение — +10%?
- а) 1,1 млн. рублей;
 - б) 900 тыс. рублей;
 - с) 1 млн. рублей;
 - д) 1,2 млн. рублей.
13. Какой метод оценки применяется для земельных участков, если известен прогноз будущих доходов от их использования?
- а) затратный подход;
 - б) доходный подход;
 - с) сравнительный подход;
 - д) метод выделения.
14. Как рассчитать стоимость земельного участка методом остатка, если доход от объекта недвижимости составляет 1,5 млн. рублей в год, а затраты на улучшения — 1 млн. рублей в год?
- а) 500 тыс. рублей;
 - б) 2,5 млн. рублей;
 - с) 1,5 млн. рублей;
 - д) 1 млн. рублей.
15. Какой метод оценки используется для земельных участков, если известны затраты на их приобретение и освоение?
- а) доходный подход;
 - б) затратный подход;
 - с) сравнительный подход;
 - д) метод капитализации.

7.2.3 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач

1. Как определить рыночную стоимость земельного участка под жилую застройку, если стоимость аналогичного участка составляет 2 млн. рублей, но Ваш участок имеет лучшую транспортную доступность (корректировка +10%)?
- а) 2,2 млн. рублей;

- b) 1,8 млн. рублей;
 - c) 2 млн. рублей;
 - d) 2,1 млн. рублей.
2. Как рассчитать стоимость земельного участка методом капитализации дохода, если годовая арендная плата составляет 300 тыс. рублей, а коэффициент капитализации — 12%?
- a) 2,5 млн. рублей;
 - b) 3,6 млн. рублей;
 - c) 3 млн. рублей;
 - d) 2 млн. рублей.
3. Как определить стоимость земельного участка методом остатка, если доход от объекта недвижимости составляет 1,2 млн. рублей в год, а затраты на улучшения — 800 тыс. рублей в год?
- a) 400 тыс. рублей;
 - b) 1,2 млн. рублей;
 - c) 800 тыс. рублей;
 - d) 2 млн. рублей.
4. Как рассчитать кадастровую стоимость земельного участка, если удельный показатель кадастровой стоимости составляет 7000 рублей за квадратный метр, а площадь участка — 1500 кв. м.?
- a) 10,5 млн. рублей;
 - b) 7 млн. рублей;
 - c) 15 млн. рублей;
 - d) 5,25 млн. рублей.
5. Как определить стоимость земельного участка методом выделения, если стоимость объекта недвижимости составляет 12 млн. рублей, а стоимость улучшений — 8 млн. рублей?
- a) 20 млн. рублей;
 - b) 4 млн. рублей;
 - c) 12 млн. рублей;
 - d) 8 млн. рублей.
6. Как рассчитать стоимость земельного участка методом сравнения продаж, если цена аналога составляет 1,5 млн. рублей, но ваш участок имеет меньшую площадь (корректировка –15%)?
- a) 1,275 млн. рублей;
 - b) 1,5 млн. рублей;
 - c) 1,725 млн. рублей;
 - d) 1,8 млн. рублей.
7. Как определить стоимость земельного участка под коммерческую застройку, если прогнозируемый годовой доход составляет 500 тыс. рублей, а коэффициент капитализации — 10%?
- a) 5 млн. рублей;
 - b) 50 млн. рублей;
 - c) 500 тыс. рублей;
 - d) 1 млн. рублей.
8. Как рассчитать стоимость земельного участка методом остатка, если доход от объекта недвижимости составляет 2 млн. рублей в год, а затраты на улучшения — 1,2 млн. рублей в год?
- a) 800 тыс. рублей;
 - b) 3,2 млн. рублей;
 - c) 2 млн. рублей;
 - d) 1,2 млн. рублей.

9. Как определить стоимость земельного участка методом капитализации дохода, если годовая арендная плата составляет 600 тыс. рублей, а коэффициент капитализации — 8%?
- a) 7,5 млн. рублей;
 - b) 6 млн. рублей;
 - c) 4,8 млн. рублей;
 - d) 5 млн. рублей.
10. Как рассчитать стоимость земельного участка методом выделения, если стоимость объекта недвижимости составляет 15 млн. рублей, а стоимость улучшений — 10 млн. рублей?
- a) 25 млн. рублей;
 - b) 5 млн. рублей;
 - c) 15 млн. рублей;
 - d) 10 млн. рублей.
11. Как определить стоимость земельного участка методом сравнения продаж, если цена аналога составляет 3 млн. рублей, но ваш участок имеет лучшее местоположение (корректировка +20%)?
- a) 3,6 млн. рублей;
 - b) 2,4 млн. рублей;
 - c) 3 млн. рублей;
 - d) 3,3 млн. рублей.
12. Как рассчитать стоимость земельного участка методом остатка, если доход от объекта недвижимости составляет 900 тыс. рублей в год, а затраты на улучшения — 600 тыс. рублей в год?
- a) 300 тыс. рублей;
 - b) 1,5 млн. рублей;
 - c) 900 тыс. рублей;
 - d) 600 тыс. рублей.
13. Как определить стоимость земельного участка методом капитализации дохода, если годовая арендная плата составляет 400 тыс. рублей, а коэффициент капитализации — 5%?
- a) 8 млн. рублей;
 - b) 4 млн. рублей;
 - c) 2 млн. рублей;
 - d) 6 млн. рублей.
14. Как рассчитать стоимость земельного участка методом выделения, если стоимость объекта недвижимости составляет 20 млн. рублей, а стоимость улучшений — 15 млн. рублей?
- a) 35 млн. рублей;
 - b) 5 млн. рублей;
 - c) 20 млн. рублей;
 - d) 15 млн. рублей.
15. Как определить стоимость земельного участка методом сравнения продаж, если цена аналога составляет 4 млн. рублей, но ваш участок имеет меньшую транспортную доступность (корректировка –10%)?
- a) 3,6 млн. рублей;
 - b) 4,4 млн. рублей;
 - c) 4 млн. рублей;
 - d) 3,8 млн. рублей.

7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету

1. Дайте определение оценки земельных участков. Каковы ее цели и задачи?

2. Перечислите основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в Российской Федерации.
3. Назовите основные принципы оценки земельных участков. Как они влияют на процесс оценки?
4. Какие категории земель существуют в соответствии с Земельным кодексом РФ?
5. Как целевое назначение земельного участка влияет на его стоимость?
6. Опишите структуру рынка земельных ресурсов. Какие факторы влияют на его динамику?
7. В чем заключается суть сравнительного подхода к оценке земельных участков?
8. Какие методы используются в рамках доходного подхода?
9. Опишите метод сравнения продаж. Какие корректировки применяются при его использовании?
10. В каких случаях применяется метод выделения?
11. Как рассчитывается стоимость земельного участка методом капитализации доходов?
12. В чем заключается метод дисконтирования денежных потоков?
13. Опишите метод остатка для земли. В каких случаях он применяется?
14. Как учитываются затраты на освоение земельного участка?
15. Какие экологические факторы влияют на стоимость земельных участков?
16. Как транспортная доступность влияет на рыночную стоимость участка?
17. В чем отличие рыночной стоимости от кадастровой?
18. Как проводится расчет рыночной стоимости с использованием сравнительного подхода?
19. Что такое кадастровая стоимость и для каких целей она используется?
20. Каковы основные требования к структуре отчета об оценке земельного участка?

7.2.5 Примерный перечень заданий для подготовки к экзамену

Не предусмотрено учебным планом

7.2.6. Методика выставления оценки при проведении промежуточной аттестации

Зачет с оценкой проводится по тест-билетам, каждый из которых содержит 10 вопросов и задачу. Каждый правильный ответ на вопрос в тесте оценивается 1 баллом, задача оценивается в 10 баллов (5 баллов верное решение и 5 баллов за верный ответ). Максимальное количество набранных баллов – 20.

1. Оценка «Неудовлетворительно» ставится в случае, если студент набрал менее 6 баллов.

2. Оценка «Удовлетворительно» ставится в случае, если студент набрал от 6 до 10 баллов

3. Оценка «Хорошо» ставится в случае, если студент набрал от 11 до 15 баллов.

4. Оценка «Отлично» ставится, если студент набрал от 16 до 20 баллов.

7.2.7 Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции	Наименование оценочного средства
1	Теоретические основы оценки земельных участков.	ПК-1	Тест, курсовая работа, зачет с оценкой
2	Методы и подходы к оценке земельных участков.	ПК-1	Тест, курсовая работа, зачет с оценкой

3	Факторы, влияющие на стоимость земельных участков.	ПК-1	Тест, курсовая работа, зачет с оценкой
4	Оценка рыночной стоимости земельных участков.	ПК-1	Тест, курсовая работа, зачет с оценкой
5	Оценка кадастровой стоимости земельных участков.	ПК-1	Тест, курсовая работа, зачет с оценкой
6	Практические аспекты оценки земельных участков.	ПК-1	Тест, курсовая работа, зачет с оценкой

7.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Тестирование осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных тест-заданий на бумажном носителе. Время тестирования 30 мин. Затем осуществляется проверка теста экзаменатором и выставляется оценка согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение стандартных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение прикладных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Защита курсовой работы, курсового проекта или отчета по всем видам практик осуществляется согласно требованиям, предъявляемым к работе, описанным в методических материалах. Примерное время защиты на одного студента составляет 20 мин.

8 УЧЕБНО МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ)

8.1 Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

1. Бадмаева, С. Э. Кадастровая оценка земель населенных пунктов : учебное пособие / С. Э. Бадмаева. — Красноярск : КрасГАУ, 2020. — 128 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/186974>
2. Баранова, Д. В. Совершенствование методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения : монография / Д. В. Баранова. — Санкт-Петербург : СПбГАУ, 2024. — 160 с. — ISBN 978-5-85983-418-1. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/443825>
3. Быкова, Е. Н. Оценка земель с обременениями в использовании. Теория и методика : монография / Е. Н. Быкова. — Санкт-Петербург : Лань,

2022. — 240 с. — ISBN 978-5-8114-3182-3. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/205937>

4. Земельный кодекс Российской Федерации. — Саратов : Вузовское образование, 2024. — 192 с. — ISBN 978-5-4487-0982-1. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/140083.html>

5. Кацман, В. Е. Основы оценочной деятельности : учебник / В. Е. Кацман, К. И. , Х. С. , Ш. М. ; под ред. И. В. Косоруковой. — 4-е изд., перераб. и доп. — Москва : Университет «Синергия», 2019. — 432 с. — ISBN 978-5-4257-0378-1. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/143991>

6. Кони́на, Е. А. Особенности оценки стоимости земли : учебно-методическое пособие / составители Е. А. Кони́на, Н. Б. Пименова. — Ижевск : УдГАУ, 2020. — 107 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/209042>

7. Подковырова, М. А. Комплексная оценка земельно-имущественного комплекса города как основа формирования его устойчивого развития в условиях урбанизации: теория, методика и практика : монография / М. А. Подковырова, Ю. М. Рогатнев, Т. А. Кузьмина [и др.]. — Тюмень : Тюменский индустриальный университет, 2021. — 197 с. — ISBN 978-5-9961-2776-4. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/122408.html>

8. Рогатнев, Ю. М. Актуальные проблемы землеустройства и кадастров : учебное пособие / Ю. М. Рогатнев, М. Н. Веселова, Т. А. Филиппова, И. В. Хоречко. — Омск : Омский ГАУ, 2021. — 158 с. — ISBN 978-5-89764-965-5. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/176592>

9. Учинина, Т. В. Регулирование земельно-имущественных отношений : курс лекций по направлению подготовки 08.04.01 «Строительство» (направленность «Организация инвестиционно-строительной деятельности») / Учинина Т.В.. — Пенза : Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, ЭБС АСВ, 2021. — 172 с. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/138664.html>

10. Шолух, Н. В. Оценка земель и недвижимости : учебное пособие / Н. В. Шолух, Л. Н. Богак, И. И. Ананян [и др.]. — Макеевка : Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, ЭБС АСВ, 2021. — 141 с. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/122707.html>

8.2 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного программного обеспечения, ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем:

8.2.1. Лицензированное программное обеспечение:

1. MicrosoftOfficeWord 2013/2007
2. MicrosoftOfficeExcel 2013/2007
3. MicrosoftOfficePowerPoint 2013/2007
4. Microsoft Office Project 2013/2007
5. Acrobat Pro 2017 Multiple Platforms Russian AOO License TLP (1-4,999)
6. nanoCAD

8.2.2. Свободное ПО:

1. LibreOffice
2. 7zip
3. AdobeAcrobatReader
4. GoogleChrome
5. Moodle
6. FoxitReader
7. ProjectLibre-1.9.0
8. Trello

8.2.3. Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет":

1. <http://www.edu.ru/> Образовательный портал ВГТУ
2. <https://fgiscs.minstroyrf.ru/> Портал Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве
3. <http://www.vestnikmgsu.ru/> Научно-технический журнал по строительству и архитектуре «Вестник МГСУ»
4. <https://www.cchgeu.ru/university/library/> Научная библиотека ВГТУ

8.2.4. Информационные справочные системы:

<http://window.edu.ru/> Единое окно доступа к образовательным ресурсам

<http://wiki.cchgeu.ru/> Единое окно доступа к образовательным ресурсам

8.2.5. Современные профессиональные базы данных:

08.00.00 Техника и технологии строительства

Стройпортал.ру Адрес ресурса: <https://www.stroyportal.ru/>

Строительный портал — социальная сеть для строителей.
«Мы Строители» Адрес ресурса: <http://stroitelnii-portal.ru/>

38.00.00 Экономика и управление

АК&М — экономическое информационное агентство. Адрес ресурса:
<http://www.akm.ru/>

Bloomberg -Информационно-аналитическое агентство. Адрес ресурса:
<https://www.bloomberg.com/europe>

CATBACK.RU — Справочник для экономистов. Адрес ресурса:
<http://www.catback.ru/>

Центральный банк Российской Федерации. Адрес ресурса:
<http://www.cbr.ru/>

STPLAN.RU — Экономика и управление. Адрес ресурса:
<http://www.stplan.ru/>

9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

N п/п	Наименование учебных предметов, курсов, дисциплин (модулей), практики, иных видов учебной деятельности, предусмотренных учебным планом образовательной программы	Наименование помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом, в том числе помещения для самостоятельной работы, с указанием перечня основного оборудования, учебно-наглядных пособий и используемого программного обеспечения	Адрес (местоположение) помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом (в случае реализации образовательной программы в сетевой форме дополнительно указывается наименование организации, с которой заключен договор)
1	2	3	4
	Методология оценки земельных участков	2204-Учебная Комплект учебной мебели: -рабочее место преподавателя (стол, стул); -рабочие места обучающихся (столы, стулья) на 54 человека проектор	394006, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября д. 84 (Здание – учебный корпус №2)

10. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

По дисциплине «Методология оценки земельных участков» читаются лекции, проводятся практические занятия, выполняется курсовая работа.

Основой изучения дисциплины являются лекции, на которых излагаются наиболее существенные и трудные вопросы, а также вопросы, не нашедшие отражения в учебной литературе.

Практические занятия направлены на приобретение практических навыков расчета стоимости земельных участков, анализа факторов влияния, выбора методов оценки и подготовки отчетов в соответствии с профессиональными стандартами. Занятия проводятся путем решения конкретных задач в аудитории.

Методика выполнения курсовой работы изложена в учебно-методическом пособии. Выполнять этапы курсовой работы должны своевременно и в установленные сроки.

Контроль усвоения материала дисциплины производится проверкой

курсовой работы, защитой курсовой работы.

Вид учебных занятий	Деятельность студента
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; помечать важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначение вопросов, терминов, материала, которые вызывают трудности, поиск ответов в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на лекции или на практическом занятии.
Практическое занятие	Конспектирование рекомендуемых источников. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы. Прослушивание аудио- и видеозаписей по заданной теме, выполнение расчетно-графических заданий, решение задач по алгоритму.
Самостоятельная работа	Самостоятельная работа студентов способствует глубокому усвоению учебного материала и развитию навыков самообразования. Самостоятельная работа предполагает следующие составляющие: - работа с текстами: учебниками, справочниками, дополнительной литературой, а также проработка конспектов лекций; - выполнение домашних заданий и расчетов; - работа над темами для самостоятельного изучения; - участие в работе студенческих научных конференций, олимпиад; - подготовка к промежуточной аттестации.
Подготовка к промежуточной аттестации	Готовиться к промежуточной аттестации следует систематически, в течение всего семестра. Интенсивная подготовка должна начаться не позднее, чем за месяц-полтора до промежуточной аттестации. Данные перед зачетом с оценкой три дня эффективнее всего использовать для повторения и систематизации материала.

ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ

№ п/п	Перечень вносимых изменений	Дата внесения изменений	Подпись заведующего кафедрой, ответственной за реализацию ОПОП
----------	-----------------------------	----------------------------	--