



Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
ФГБОУ В. О «Дагестанский государственный технический университет»

РЕКОМЕНДОВАНО К  
УТВЕРЖДЕНИЮ:  
декан факультета магистерской под-  
готовки

  
\_\_\_\_\_ Р.К. Ашуралиева  
"20" 09 2018г.

УТВЕРЖДАЮ:  
Проректор по учебной работе,  
председатель методического совета ДГТУ

  
\_\_\_\_\_ Н.С. Суракатов  
"20" 09 2018 г.

**Рабочая программа дисциплины (модуля)**

Дисциплина **М1.В.ДВ.4 Оценка земли и недвижимости**  
Наименование дисциплины по ООП и код по ФГОС

Для направления **21.04.02 – Землеустройство и кадастры**  
Шифр и полное наименование направления

Магистерская программа **Земельный кадастр**

Факультет **магистерской подготовки**  
Наименование факультета, где ведется дисциплина

Кафедра **мелиорации, землеустройства и кадастров**  
Наименование кафедры, за которой закреплена дисциплина

Форма обучения **очная**, курс **1**, семестр(ы) **1**  
Очная, заочная

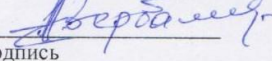
Всего трудоемкость в зачетных единицах (часах) **3 ЗЕТ (108ч)** :

Лекций **9** (час); экзамен **1 (36ч)**  
(семестр)

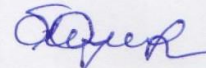
Практические (семинарские) занятия **17** (час); зачет \_\_\_\_\_;  
(семестр)

Лабораторные занятия \_\_\_\_\_ (час); самостоятельная работа **46** (час);

Курсовой проект (работа, РГР) **1** (семестр).

Зав.кафедрой  \_\_\_\_\_ Д.С. Айдамиров  
Подпись ФИО

Начальник УО  \_\_\_\_\_ Э.В. Магомедова  
Подпись ФИО



Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО с учетом рекомендаций и ООП ВО по направлению **21.04.02 - Землеустройство и кадастры**, магистерской программе **Земельный кадастр**.

Программа одобрена на заседании выпускающей кафедры МЗиК от 10.09.18 года, протокол № 7

Зав. выпускающей кафедры по данному направлению

*А.Зеробин*  
подпись

Д.С.Айдамиров  
ФИО

**ОДОБРЕНО:**

Методической комиссией направления  
**21.04.02 - Землеустройство и кадастры**  
шифр и полное наименование направления

Председатель МК

*С.Г.Бабаханов*  
Подпись

Бабаханов С.Г.  
ФИО

**АВТОРЫ(Ы) ПРОГРАММЫ:**

Курбанова З.А., к.т.н., доцент  
ФИО, уч. степень, ученое звание,

*З.А.Курбанова*  
Подпись

## **1. Цели и задачи освоения дисциплины (модуля).**

Основной целью курса "*Оценка земли и недвижимости*" является обеспечение студентов необходимыми теоретическими знаниями и практическими навыками по ведению оценки и недвижимости земель. Дисциплина основана на знаниях математики, информатики, экономики и организации сельскохозяйственного производства, теоретических основ землеустройства и земельного кадастра. Для наиболее полного усвоения учебного материала и активизации учебного процесса рекомендуется использовать производственные варианты, картографические и текстовые земельно-оценочные документы, современную специальную литературу и технические средства обучения.

### **Задачи дисциплины:**

- изучение основных положений и принципов земельно-оценочных работ, качественной и экономической оценки земель;
- формирование представлений об основных методах земельно-оценочных работ при оценке земель различных категорий;
- получение навыков расчета кадастровой стоимости земельных участков.

## **2. Место дисциплины (модуля) в структуре ООП ВО:**

Дисциплина «*Оценка земли и недвижимости*» относится к дисциплинам по выбору вариативной части блока М1 учебного плана.

Для освоения дисциплины необходимы компетенции, сформированные в результате освоения дисциплин, читаемых на 2-4 курсах дисциплин бакалавриата данного направления: Право (земельное и гражданское), Экономика, Государственное регулирование земельных отношений; Основы кадастра недвижимости, Основы землеустройства, Типология объектов недвижимости; Правовое обеспечение землеустройства и кадастров; Земельный кадастр и мониторинг земель; кадастровая оценка земли и др.

Данная дисциплина предшествует изучению дисциплин базовой и вариативной частей ООП ВО подготовки магистров данного направления: Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости, Территориальное планирование и прогнозирование, Эффективность кадастровых данных и мониторинга земель.

Знания, полученные студентом в процессе изучения данной дисциплины, необходимы при выполнении научно-исследовательской работы и магистерской диссертации.

## **3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины (модуля)**

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

ОК-3 - готовность к саморазвитию, самореализации, использованию творческого потенциала;

ПК-6 - способность разрабатывать и осуществлять технико-экономическое обоснование планов, проектов и схем использования земельных ресурсов и территориального планирования;

ПК-8 - способность применять методы анализа вариантов, разработки и поиска компромиссных решений, анализа эколого-экономической эффективности при проектировании и реализации проектов;

ПК-9 - способность получать и обрабатывать информацию из различных источников, используя современные информационные технологии и критически ее осмысливать.

В результате освоения материала в объеме настоящей программы студент должен:

### **Знать:**

- цель, задачи и содержание кадастровой (стоимостной) оценки земель;
- понятие рентообразующих факторов при ведении кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий;
- технологическую схему государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий;

- состав, структуру и назначение документов государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий;
- различные подходы к рыночной оценке земли и недвижимости.

**Уметь:**

- применять различные методы рыночной оценки земли и недвижимости;
- определять интегральные показатели плодородия почв, технологических свойств, местоположения объектов государственной кадастровой оценки;
- проводить расчет кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий на основе рентообразующих факторов и срока капитализации;
- применять данные государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий при установлении платежей на землю.

-

**Владеть:**

Методами рыночной оценки земли и недвижимости;

Методами оценки кадастровой (стоимостной) оценки земель.

#### 4. Структура и содержание дисциплины (модуля)

##### 4.1. Содержание дисциплины.

№№	Раздел дисциплины. Тема лекции и вопросы	Семес тр	Нед еля семе стра	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)				Формы текущего* контроля успеваемости (по срокам текущих аттестаций в семестре) Форма промежуточной аттестации (по семестрам)
				ЛК час	ПР час	ЛБ час	СРС Час	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Лк 1. Тема: Понятие, цели и принципы оценки земельных участков 1. Особенности земельного участка как объекта оценки 2. Основные цели экономической оценки земли и недвижимости 3. Экономические принципы оценки земли и недвижимости 4. Процедура рыночной оценки земли и недвижимости	1	1	2	4		9	Входная контр. раб.
2	Лк 2. Тема: Факторы, оказывающие влияние на стоимость земельного участка 1. Экономические факторы 2. Социальные факторы 3. Юридические, административные и политические факторы 4. Физические факторы, характеристики окружающей среды и местоположения		5	2	4		9	К.раб.№1
3	Лк 3. Тема: Основные подходы и методы оценки стоимости земельного участка застроенного и свободного 1. Затратный подход к оценке стоимости земельного участка и его методы 2. Доходный подход к оценке стоимости земельного участка и его методы 3. Сравнительный подход к оценке стоимости земельного участка и его методы		10	2	4		9	К.раб.№2

4	Лк 4. Тема: Оценка земель с/х назначения		14	2	4		9	
	1. Рентные отношения в сельском хозяйстве 2. Оценка рыночной стоимости с/х угодий методом капитализации земельной ренты 3. Качественная оценка с/х угодий (бонитировка почв)							К.раб.№3
5	Лк 5. Тема: Подготовка отчета об оценке земельного участка		17	1	1		10	
	1. Структурные элементы официальной части отчета 2. Полный отчет об оценке стоимости							
	<b>Итого</b>			<b>9</b>	<b>17</b>		<b>46</b>	<b>Экзамен (36ч)</b>



#### 4.2. Содержание практических занятий

№ п/п	№ лекции из рабочей программы	Наименование семинарского занятия	Количество часов	Рекомендуемая литература и методические разработки (№ источника из списка литературы)
1	2	3	4	5
1	№1	Понятие, цели и принципы оценки земли и недвижимости	2	1-8
2	№1	Правовое регулирование земельного рынка в Российской Федерации	2	1, 8
3	№2	Оценка земельного участка доходным методом	2	6,7
4	№2	Оценка земельного участка сравнительным методом	2	6,7
5	№2	Оценка земельного участка затратным методом	2	6,7
6	№3	Оценка земель с/х назначения	2	6,7
7	№4	Расчет кадастровой стоимости земель поселений	2	6,7
8	№4	Расчет кадастровой стоимости земель с/х назначения	2	6,7
9	№5	Расчет кадастровой стоимости земель лесного фонда	1	6,7
		Итого	17	

#### 4.3. Тематика для самостоятельной работы студента

№ п/п	Тематика по содержанию дисциплины, выделенная для самостоятельного изучения	Количество часов из содержания дисциплины	Рекомендуемая литература и источники информации	Формы контроля СРС
1	2	3	4	5
1	Понятие, цели и принципы оценки земли и недвижимости	5	1-8	К. раб. №1
2	Правовое регулирование земельного рынка в Российской Федерации	5	1- 8	
3	Методика оценки земельного участка доходным методом	5	6,7	
4	Методика оценки земельного участка сравнительным методом	5	6,7	К. раб. №2
5	Методика оценки земельного участка затратным методом	5	6,7	
6	Методика оценки земель с/х назначения	5	6,7	
7	Методика определения кадастровой стоимости земель поселений	5	6,7	
8	Методика определения кадастровой	5	6,7	

	стоимости земель с/х назначения			К. раб. №3
9	Методика определения кадастровой стоимости земель лесного фонда	6	6,7	
	<b>Итого</b>	<b>46</b>		

#### 4.4. Структура и содержание курсовой работы

Тема курсовой работы: «Оценка земель сельскохозяйственного назначения»

При выполнении курсовой работы систематизируются полученные студентами знания, развивается способность самостоятельной работы с использованием справочной и нормативной литературы в области оценки земли и недвижимости.

Курсовая работа имеет следующую структуру:

1. Учет количества и качества угодий земельного участка.
  - 1.1 Агропроизводственная группировка почв.
2. Кадастровая оценка земельного участка.
  - 2.1. Оценка земельного участка по плодородию почв. Бонитировка почв.
  - 2.2. Оценка земельного участка по урожайности сельскохозяйственных культур.
  - 2.3. Оценка земельного участка по его технологическим свойствам.
  - 2.4. Оценка земельного участка по его местоположению.
  - 2.5 . Экономическая оценка земельного участка.
3. Составление кадастровой карты земельного участка.

### 5. Образовательные технологии

Для усвоения закрепленных компетенций, при ведении дисциплины используется производственный и научно-исследовательский материал в области землеустройства и земельного кадастра в текстовой и графической форме. В рамках учебного курса предусматриваются встречи с представителями российских компаний, государственных и общественных организаций, мастер-классы экспертов и специалистов в области управления земельными ресурсами. Удельный вес занятий, проводимых в интерактивных формах, составляет 33% аудиторных занятий (10 час).

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

#### Вопросы входного контроля

1. Общие принципы оценки земель
2. Понятие и содержание бонитировки почв
3. Составление агропроизводственных групп почв
4. Сбор исходной информации для кадастровой оценки земель
5. Критерии и показатели бонитировки почв
6. Построение шкалы бонитировки почв по урожайности с/х культур
7. Понятия, содержание и задачи экономической оценки земель
8. Показатели экономической оценки земель



## Контрольная работа №1

1. Понятие недвижимости и недвижимой собственности
2. Объекты, относящиеся к недвижимым вещам
3. Земельный участок, как неотъемлемая часть единого объекта недвижимости
4. Особенность земли как объекта стоимостной оценки
5. Цели и задачи оценки земли
6. Факторы, обуславливающие сложность оценки земельных участков иной недвижимости
7. Понятие экономической оценки земли
8. Понятие рыночной оценки земли
9. Отличие между рыночной и инвестиционной стоимостью земельного участка
10. Отличие между кадастровой и рыночной оценкой земельного участка
11. В чем заключается экономическое содержание доходного метода при оценке земельных участков
12. Какие методы оценки земли включает доходный метод
13. Какие виды доходов могут капитализироваться при оценке земли
14. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости земли и недвижимости методом остатка
15. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости земельного участка методом предполагаемого использования
16. В чем заключается преимущества и недостатки доходного подхода к оценке земли
17. В чем заключается экономическое содержание сравнительного подхода при оценке земельного участка и иной недвижимости.
18. Какие методы оценки земли включает сравнительный подход
19. Какие этапы расчета стоимости земли предполагает использование метода сравнения продаж
20. Каким образом определяют положительное или отрицательное значение поправок, вносимых в цены продаж сопоставимых земельных участков
21. В каких случаях применяется метод распределения? В чем заключается его экономическое содержание?
22. В чем заключаются преимущества и недостатки сравнительного подхода к оценке земли и недвижимости?
23. В чем заключается экономическое содержание затратного подхода при оценке земельных участков?
24. Какие методы оценки земли включает затратный подход?
25. В чем заключаются преимущества и недостатки затратного подхода к оценке земли?

## Контрольная работа №2

1. Рентные отношения в сельском хозяйстве
2. Оценка рыночной стоимости с/х угодий методом капитализации земельной ренты
3. Почему для оценки с/х земель используют метод капитализации земельной ренты?
4. Какие виды ренты существуют в рыночной экономике?
5. В чем отличия арендной платы от земельной ренты?
6. В чем отличие земельной ренты I и ренты II?
7. Какие виды с/х угодий различают при оценки земли?
8. По какой формуле рассчитывается земельная рента?
9. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости с/х угодий?

10. Каким методом рассчитывается коэффициент капитализации при оценке рыночной стоимости с/х угодий?

### Контрольная работа №3

1. Что понимается под кадастровой оценкой земель поселений?
2. Какие существуют различия между кадастровой и единичной оценкой городских земель?
3. Какие источники данных необходимы для проведения кадастровой оценки земель поселений?
4. Раскройте определение кадастровой стоимости земли кадастрового квартала?
5. По какому признаку выделены две технологические линии кадастровой оценки поселений?
6. Из каких этапов состоит процедура кадастровой оценки земель поселений?
7. Какие подготовительные работы проводятся при кадастровой оценке земель поселений?
8. Какие городские территории выделяются в отдельные зоны при функциональном зонировании?
9. Какие факторы учитываются при расчете коэффициентов относительной ценности отдельных территорий?
10. для каких целей могут использоваться результаты кадастровой оценки городских земель?
11. Какие этапы включает государственная кадастровая оценка с/х угодий?
12. Какие показатели рассчитываются при кадастровой оценке с/х угодий?
13. Что понимается под плодородием земельного участка при кадастровой оценке и как рассчитывается этот показатель?
14. Что понимается под технологическими свойствами земельного участка при кадастровой оценке и как рассчитывается этот показатель?
15. Что понимается под местоположением земельного участка при кадастровой оценке и как рассчитывается этот показатель?

### Экзаменационные вопросы

1. Понятие недвижимости и недвижимой собственности
2. Объекты, относящиеся к недвижимым вещам
3. Земельный участок, как неотъемлемая часть единого объекта недвижимости
4. Особенность земли как объекта стоимостной оценки
5. Цели и задачи оценки земли
6. Факторы, обуславливающие сложность оценки земельных участков иной недвижимости
7. Понятие экономической оценки земли
8. Понятие рыночной оценки земли
9. Отличие между рыночной и инвестиционной стоимостью земельного участка
10. Отличие между кадастровой и рыночной оценкой земельного участка
11. Экономическое содержание доходного метода при оценке земельных участков
12. Методы оценки земли включает доходный метод
13. Виды доходов, которые могут капитализироваться при оценке земли
14. Этапы процедуры оценки рыночной стоимости земли и недвижимости методом остатка

15. Этапы процедуры оценки рыночной стоимости земельного участка методом предполагаемого использования
16. Преимущества и недостатки доходного подхода к оценке земли
17. Экономическое содержание сравнительного подхода при оценке земельного участка и иной недвижимости.
18. Использование метода сравнения продаж при оценке земли
19. Механизм определения положительных или отрицательных значений поправок, вносимых в цены продаж сопоставимых земельных участков
20. Экономическое содержание метода распределения.
21. Преимущества и недостатки сравнительного подхода к оценке земли и недвижимости
22. Экономическое содержание затратного подхода при оценке земельных участков
23. Затратный подход в методах оценки земли
24. Преимущества и недостатки затратного подхода к оценке земли
25. Рентные отношения в сельском хозяйстве
26. Оценка рыночной стоимости с/х угодий методом капитализации земельной ренты
27. Виды ренты существующие в рыночной экономике
28. Отличия арендной платы от земельной ренты
29. Отличие земельной ренты I и ренты II
30. Виды с/х угодий при оценке земли
31. Методика расчета земельной ренты
32. Этапы, включающие процедура оценки рыночной стоимости с/х угодий
33. Метод расчета коэффициента капитализации при оценке рыночной стоимости с/х угодий
34. Понятие кадастровой оценкой земель поселений
35. Различия между кадастровой и единичной оценкой городских земель
36. Источники данных необходимых для проведения кадастровой оценки земель поселений
37. Определение кадастровой стоимости земли кадастрового квартала
38. Подготовительные работы, проводимые при кадастровой оценке земель поселений
39. Городские территории, выделяемые в отдельные зоны при функциональном зонировании
40. Факторы, учитываемые при расчете коэффициентов относительной ценности отдельных территорий
41. Цели использования результатов кадастровой оценки городских земель
42. Этапы государственной кадастровой оценки с/х угодий
43. Показатели, рассчитываемые при кадастровой оценке с/х угодий
44. Понятие и содержание плодородия земельного участка при кадастровой оценке и методика расчета.
45. Понятие технологических свойств земельного участка при кадастровой оценке и методика расчета
46. Понятие местоположения земельного участка при кадастровой оценке и методика расчета.

### **Перечень вопросов остаточного контроля знаний**

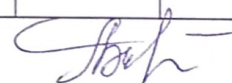
1. Понятие недвижимости и недвижимой собственности
2. Объекты, относящиеся к недвижимым вещам
3. Понятие экономической оценки земли
4. Понятие рыночной оценки земли
5. Особенность земли как объекта стоимостной оценки
6. Экономическое содержание метода распределения
7. Экономическое содержание доходного метода при оценке земельных участков

8. Экономическое содержание сравнительного подхода при оценке земельного участка и иной недвижимости.
9. Оценка рыночной стоимости с/х угодий методом капитализации земельной ренты
10. Виды ренты существуют в рыночной экономике
11. Виды ренты существуют в рыночной экономике
12. Отличия арендной платы от земельной ренты
13. Метод расчета коэффициента капитализации при оценке рыночной стоимости с/х угодий
14. Понятие кадастровой оценкой земель поселений
15. Понятие кадастровой оценкой земель поселений
16. Различия между кадастровой и единичной оценкой городских земель
17. Факторы, учитываемые при расчете коэффициентов относительной ценности отдельных территорий
18. Цели использования результатов кадастровой оценки городских земель
19. Этапы государственная кадастровая оценка с/х угодий
20. Показатели, рассчитываемые при кадастровой оценке с/х угодий
21. Понятие и содержание плодородия земельного участка при кадастровой оценке и методика расчета.
22. Понятие технологических свойств земельного участка при кадастровой оценке и методика расчета
23. Понятие местоположения земельного участка при кадастровой оценке и методика рассчитывается.

## 7. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины:

№№ п/п	Виды занятий (лк. Пз, лб, срс, ирс)	Комплект необходимой учебной литературы по дисциплинам (наименование учебника, учебного пособия, конспект, лекции, учебной методической литературы)	Автор	Издательство и издание	Количество экземпляров	
					на ка- федре	в биб- лиот еке
<b>Основная литература</b>						
1	Лк, пр.з, срс	Оценка земли и недвижимости. Учебное пособие.	З.А. Курбанова	Махачкала: ФГБОУ ВО «ДГТУ», 2017. – 79 с.	15	15
2	Лк, пр.з, срс	Теоретические основы земельного кадастра. Учебное пособие	А.М. Зербалиев	Махачкала, ИПЦ ДГТУ, 2014	10	10
	Лк, пр.з, срс	Государственное регулирование земельных отношений	Зербалиев А.М.	Махачкала, ИПЦ ДГТУ, 2014	10	10

3	Лк, пр.з, срс	Государственный кадастр недвижимости [Текст]: учебник для студ вузов по напр.подг. 120700 «Землеустройство и кадастры»; доп. МСХ РФ/ Ассоциация «Агрообразование».	А.А. Варламов, С.А. Гальченко	М.:КолосС, 2012	2	-
4	Лк, пр.з, срс	Земельное право: учебное пособие <a href="http://www.knigafund.ru/books/106675">http://www.knigafund.ru/books/106675</a>	Чубуков Г.В Волкова Н.А.	Изд-во: ЮНИТИ-ДАНА; Закон и право, 2012.-351с.	10	1
Дополнительная литература						
5	Лк, пр.з,срс	Федеральный закон	Земельный кодекс РФ		1	5
6	Пр.з, срс	Федеральный закон	Гражданский кодекс Российской Федерации		1	5
7	Пр.з, срс	Федеральный закон	Закон РФ «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016г. № 237 —ФЗ.		1	5
8	Пр.з, срс	М.И. Петрушин и др.	Энциклопедия кадастрового инженера	М: Кадастр недвижимости, 2007 г.	1	1



#### Периодические издания и Интернет-ресурсы:

1. «Земельный вестник», «Аграрная Россия», «Экология и жизнь», «Землеустройство и мониторинг земель»;
2. Информационно-справочные и поисковые системы: [www.cdml.ru](http://www.cdml.ru)
1. [www.kadastr.ru/](http://www.kadastr.ru/) Официальный сайт Федерального агентства кадастра объектов недвижимости РФ
2. [www.mgi.ru/](http://www.mgi.ru/) Официальный сайт Федерального агентства по управлению государственным имуществом РФ
3. [www.roskadastr.ru/www.mgi.ru/](http://www.roskadastr.ru/www.mgi.ru/) Официальный сайт некоммерческого партнерства «Кадастровые инженеры»
4. [www.gisa.ru/](http://www.gisa.ru/) Официальный сайт ГИС-ассоциации
5. <http://www.garant.ru/> Сайт НПП «Гарант-Сервис»
6. [www.kodeks.net/](http://www.kodeks.net/) Сайт Консорциум «Кодекс»

## 8. Материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля)

Практические занятия проводятся в компьютерном классе №103, оснащенном 12 компьютерами, сканером для сканирования бумажных карт, принтером.

Занятия проводятся с применением мультимедийных и компьютерных технологий.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО с учетом рекомендаций примерной ООП ВО по направлению **21.04.02 – Землеустройство и кадастры**, магистерской программы **Земельный кадастр**.

Рецензент от выпускающей кафедры (работодателя) по направлению (специальности)

\_\_\_\_\_  
Подпись

\_\_\_\_\_  
Курбанова З.А.  
ФИО