

# МИНОБРНАУКИ РОССИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования  
«Горно-Алтайский государственный университет»  
(ФГБОУ ВО ГАГУ, ГАГУ, Горно-Алтайский государственный университет)

## Оценка земель

### рабочая программа дисциплины (модуля)

Закреплена за кафедрой **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Учебный план 21.03.02\_2021\_221-ЗФ.plx  
21.03.02 Землеустройство и кадастры  
Земельный кадастр

Квалификация **Бакалавр**

Форма обучения **заочная**

Общая трудоемкость **5 ЗЕТ**

Часов по учебному плану 180  
в том числе:  
аудиторные занятия 8  
самостоятельная работа 167,6  
часов на контроль 3,85

Виды контроля на курсах:  
зачеты с оценкой 4

#### Распределение часов дисциплины по курсам

Курс	4		Итого	
	УП	РП		
Лекции	4	4	4	4
Практические	4	4	4	4
Консультации (для студента)	0,4	0,4	0,4	0,4
Контроль самостоятельной работы при проведении аттестации	0,15	0,15	0,15	0,15
Итого ауд.	8	8	8	8
Контактная работа	8,55	8,55	8,55	8,55
Сам. работа	167,6	167,6	167,6	167,6
Часы на контроль	3,85	3,85	3,85	3,85
Итого	180	180	180	180

Программу составил(и):  
к.э.н., декан ЭЮФ, Газукина Ю.Г.



Рабочая программа дисциплины

**Оценка земель**

разработана в соответствии с ФГОС:

Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования - бакалавриат по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры (приказ Минобрнауки России от 12.08.2020 г. № 978)

составлена на основании учебного плана:

21.03.02 Землеустройство и кадастры

утвержденного учёным советом вуза от 10.06.2021 протокол № 7.

Рабочая программа утверждена на заседании кафедры

**кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Протокол от 24.06.2021 протокол № 11

Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмуқановна



---

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2022-2023 учебном году на заседании кафедры **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Протокол от \_\_\_\_\_ 2022 г. № \_\_\_\_  
Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмуқановна

---

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2023-2024 учебном году на заседании кафедры **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Протокол от \_\_\_\_\_ 2023 г. № \_\_\_\_  
Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмуқановна

---

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2024-2025 учебном году на заседании кафедры **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Протокол от \_\_\_\_\_ 2024 г. № \_\_\_\_  
Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмуқановна

---

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2025-2026 учебном году на заседании кафедры **кафедра экономики, туризма и прикладной информатики**

Протокол от \_\_\_\_\_ 2025 г. № \_\_\_\_  
Зав. кафедрой Куттубаева Тосканай Айтмуқановна

<b>1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ</b>	
1.1	<i>Цели:</i> формирование фундаментальных знаний в области оценки земли, в том числе государственной, принципов и методов ее проведения в современной России, а также использования инструментария оценки в качестве систематизирующего звена системы управления земельными ресурсами.
1.2	<i>Задачи:</i> 1. Познакомить студентов с особенностями и этапами оценки земель, принципами управления земельными ресурсами, работами по кадастровой оценке земли. 2. Охарактеризовать современные особенности оценки земель, методики кадастровой и экономической оценки земель. 3. Сформировать у студентов навыки владения научной терминологией, работы с нормативными и правовыми документами. 4. Привить студентам навыки самостоятельных исследований.

<b>2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ООП</b>	
Цикл (раздел) ООП:	Б1.В.ДВ.05
<b>2.1</b>	<b>Требования к предварительной подготовке обучающегося:</b>
2.1.1	Основы кадастра недвижимости
2.1.2	Экономика недвижимости и землеустройства
2.1.3	Экономико-математические методы и моделирование
2.1.4	Основы землеустройства
2.1.5	
2.1.6	Экономическая культура и финансовая грамотность
<b>2.2</b>	<b>Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:</b>
2.2.1	Управление земельными ресурсами
2.2.2	Нормативно-правовые основы профессиональной деятельности

<b>3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)</b>	
<b>УК-10: Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности</b>	
<b>ИД-1.УК-10: Понимает базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели и формы участия государства в экономике</b>	
Знает основные подходы и методы единичной и массовой оценки земельных участков, факторы, влияющие на стоимость земельных ресурсов.	
<b>ПК-1: Способен разрабатывать предложения по планированию рационального использования земель и их охране</b>	
<b>ИД-1.ПК-1: Знает методы выполнения проектных землеустроительных работ, планирования и проведения инженерных проектно-изыскательских работ, мониторинга земель</b>	
Знает: -основные подходы и методы оценки земельных участков; -основные подходы государственной кадастровой оценки земель различных категорий; Умеет: - анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки земель, в том числе, получаемую в результате мониторинга земель и недвижимости; - применять подходы и методы, используемые при массовой и индивидуальной оценке недвижимости; Владеет: -навыками оценки достоверности и качества информации, - методами экспертного анализа результатов определения кадастровой стоимости, полученных в рамках массовой и индивидуальной оценки; - навыками принятия управленческих решений по результатам оценки земель.	

4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)							
Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Компетенции	Литература	Инте практ.	Примечание
	<b>Раздел 1. Общие понятия, используемые в оценке земли.</b>						
1.1	Образовательная технология - Проблемная лекция (эвристическая беседа) Понятие, цели и задачи оценки земли. Земля как основа теории и практики недвижимости. Категории земель. Правила землепользования и застройки. Территориальное планирование. /Лек/	4	1	ИД-1.УК-10 ИД-1.ПК-1	Л1.1Л2.1	0	
1.2	1. Подготовка реферата 2. Анализ законодательства в области оценочной деятельности 3. Конспект ФПС-1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" 4. Конспект ФСО-2 "Цель оценки и виды стоимости" 5. Конспект ФСО-3 "Требования к отчету об оценке" 6. Конспект ФСО-7 «Оценка недвижимости» 7. Изучение теоретического материала /Ср/	4	42	ИД-1.УК-10 ИД-1.ПК-1	Л1.1Л2.1	0	
	<b>Раздел 2. Особенности оценки земельных участков.</b>						
2.1	Определение стоимости земельных участков на основе доходного подхода. Определение стоимости земельных участков на основе сравнительного подхода. Затратный подход к оценке земельных участков.	4	1	ИД-1.УК-10 ИД-1.ПК-1	Л1.1Л2.1	0	
2.2	Образовательная технология: решение практических задач 1. Решение задач по доходному подходу в оценке земельных участков 2. Решение задач по сравнительному подходу в оценке земельных участков 3. Решение задач по затратному подходу в оценке земельных участков /Пр/	4	3	ИД-1.УК-10 ИД-1.ПК-1	Л1.1Л2.1	0	
2.3	1. Изучение вопроса: Временная оценка денежных потоков 2. Решение задач на временную оценку денежных потоков 3. Решение практических задач по теме 2.1: 2, 9,10,13,16,17 4. Решение практических задач по теме 2.2: 3,6,9 5. Изучение теоретического материала /Ср/	4	42	ИД-1.УК-10 ИД-1.ПК-1	Л1.1Л2.1	0	
	<b>Раздел 3. Массовая оценка земли.</b>						
3.1	Этапы массовой оценки земель. Построение моделей массовой оценки земель. /Лек/	4	1	ИД-1.УК-10 ИД-1.ПК-1	Л1.1Л2.1	0	
3.2	Образовательная технология: решение практических задач Решение задач по построению моделей оценки земли. /Пр/	4	1	ИД-1.УК-10 ИД-1.ПК-1	Л1.1Л2.1	0	

3.3	1. Решение задач по построению моделей оценки 2. Изучение теоретического материала /Ср/	4	38	ИД-1.УК-10 ИД-1.ПК-1	Л1.1Л2.1	0	
	<b>Раздел 4. Сущность и процедура государственной кадастровой оценки земель.</b>						
4.1	Понятие государственной кадастровой оценки земель. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. Государственная кадастровая оценка земель промышленности и иного специального назначения. Государственная кадастровая оценка земель лесного и водного фондов. Государственная кадастровая оценка земель рекреационного назначения. /Лек/	4	1	ИД-1.УК-10 ИД-1.ПК-1	Л1.1Л2.1	0	
4.2	1. Решение задач по кадастровой оценке земель 2. Подготовка реферата 3. Конспект ФСО-4 «Об определении кадастровой стоимости» 4. Конспект ФСО-5 "Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения" 4. Изучение теоретического материала /Ср/	4	45,6	ИД-1.УК-10 ИД-1.ПК-1	Л1.1Л2.1	0	
	<b>Раздел 5. Консультации</b>						
5.1	Консультация по дисциплине /Конс/	4	0,4	ИД-1.УК-10 ИД-1.ПК-1		0	
	<b>Раздел 6. Промежуточная аттестация (зачёт)</b>						
6.1	Подготовка к зачёту /ЗачётСОц/	4	3,85	ИД-1.УК-10 ИД-1.ПК-1	Л1.1Л2.1	0	
6.2	Контактная работа /КСРАтт/	4	0,15	ИД-1.УК-10 ИД-1.ПК-1		0	

## 5. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

### 5.1. Контрольные вопросы и задания

Земля. Земельный участок. Состав, классификация, категории земель. Территориальное зонирование. Правила землепользования и застройки.

Особенности земли как товара. Стоимость и цена земли.

Объекты и субъекты оценки. Необходимость и цели оценки стоимости недвижимости.

Определение стоимости земельных участков. Виды стоимости.

Массовая и единичная оценка земельных участков

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Основные группы принципов оценки земли и их взаимосвязь.

Подходы к определению стоимости земельного участка. Выбор метода оценки земельного участка.

Сравнительный подход к оценке земельных участков

Доходный подход к оценке земельных участков

Процесс оценки и его этапы.

Этапы массовой оценки земель.

Построение модели массовой оценки земель.

Понятие государственной кадастровой оценки земель.

Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов.

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения.

Государственная кадастровая оценка земель промышленности и иного специального назначения

Государственная кадастровая оценка земель лесного и водного фондов Государственная кадастровая оценка земель рекреационного назначения
<b>5.2. Темы письменных работ</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Земля как недвижимость, принципы наилучшего и наиболее эффективного ее использования.</li> <li>2. Доходный подход в оценке земли и его применение.</li> <li>3. Порядок определения стоимости земельного участка.</li> <li>4. Саморегулируемые организации оценщиков: уникальные разработки по оценке земельных участков в РФ.</li> <li>5. Современные компьютерное программное обеспечение в оценке земли.</li> <li>6. Зарубежный опыт оценки земельных участков.</li> <li>7. Состояние и тенденции развития земельного рынка в России.</li> <li>8. Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.</li> <li>9. Кадастровая оценка земель лесного фонда.</li> <li>10. Кадастровая оценка земель городов и населенных пунктов</li> <li>11. Оценка земель добывающей промышленности.</li> <li>12. Рента как особая форма дохода в сельском и лесном хозяйстве.</li> <li>13. Оценка земельных участков, выводимых из сельскохозяйственного оборота.</li> </ol>
<b>Фонд оценочных средств</b>
Фонд оценочных средств представлен в отдельном документе

<b>6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)</b>				
<b>6.1. Рекомендуемая литература</b>				
<b>6.1.1. Основная литература</b>				
	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Эл. адрес
Л1.1	Тепман Л.Н., Швандар В.А.	Оценка недвижимости: учебное пособие	Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017	<a href="http://www.iprbookshop.ru/81527.html">http://www.iprbookshop.ru/81527.html</a>
<b>6.1.2. Дополнительная литература</b>				
	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Эл. адрес
Л2.1	Волкова Т.В., Королев С.Ю, Чмыхало Е.Ю.	Земельное право: учебное пособие	Москва: Дашков и К; Ай Пи Эр Медиа, 2017	<a href="http://www.iprbookshop.ru/57119.html">http://www.iprbookshop.ru/57119.html</a>

<b>6.3.1 Перечень программного обеспечения</b>	
6.3.1.1	Internet Explorer/ Edge
6.3.1.2	MS Office
6.3.1.3	Яндекс.Браузер
6.3.1.4	Kaspersky Endpoint Security для бизнеса СТАНДАРТНЫЙ
<b>6.3.2 Перечень информационных справочных систем</b>	
6.3.2.1	КонсультантПлюс
6.3.2.2	Электронно-библиотечная система IPRbooks
6.3.2.3	База данных «Электронная библиотека Горно-Алтайского государственного университета»

<b>7. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ</b>	
	ситуационное задание
	решение практических задач
	проблемная лекция

<b>8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)</b>		
Номер аудитории	Назначение	Основное оснащение

229 А1	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации	Рабочее место преподавателя. Посадочные места для обучающихся (по количеству обучающихся). Общие географические карты, проектор, ноутбук, раздвижной экран для проектора, кафедра. Шкафы для хранения учебного оборудования, лотки с раздаточным материалом, оборудование для определения минералов по физическим свойствам, геологические коллекции, утномер портативный HI 98703 HANNA; мультигазовый переносной газосигнализатор «Комета-М5» серии ИГС - 98 с принудительным пробоотбором; КПЭ комплект- практикум экологическим; почвенные лаборатории ИбисЛаб-Почва; ане-мометр Skywatch Xplorer; портативный метеоконкомплекс Skywatch Geos №11 Kit2; дальномер лазерный DISTO D210; измеритель окружающей среды Extech EN300; анализатор дымового газа testo 320; навигационный приёмник; шумомер testo 815; эхолот; нивелир; штатив нивелирный; тахеометр; фотометр; анализатор пыли ИКП-5; анализатор растворенного кислорода Марк-302Э; ГМЦМ-1 микровертушка гидрометрическая; снегомер весовой ВС -43; ЭКОТЕСТ-2000-рН-М (в комплекте рН-комб. эл-д ЭКС-10601); метеостанция М-49М с компьютерным метеoadаптером; психрометр МВ-4-2М (механический) с футляром; теодолит; курвиметр механический; термометр контактный ТК 5.01 (поверхностный зонд);
219 А1	Компьютерный класс. Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Помещение для	Рабочее место преподавателя. Посадочные места для обучающихся (по количеству обучающихся). Компьютеры с доступом в Интернет

### 9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

<p><b>МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ ЗАДАНИЙ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ</b></p> <p>Самостоятельная работа студентов включает подготовку к тестированию или опросу, изучение рекомендованной основной и дополнительной литературы.</p> <p>Цель заданий для самостоятельной работы – закрепить полученные знания в рамках тем по учебной дисциплине «Оценка земель».</p> <p>Самостоятельная работа это планируемая учебная и научная работа студентов, выполняемая по заданию преподавателя и под его методическим руководством, но без его непосредственного участия. Содержание самостоятельной работы студентов определяется концепцией учебной дисциплины, ее учебно-методическим обеспечением.</p> <p>На первом занятии производится ознакомление студентов с формой занятий по изучаемому курсу, видах самостоятельной работы и о системе их оценки в баллах; осуществляется помощь студентам составить график самостоятельной работы с указанием конкретных сроков представления выполненной работы на проверку преподавателю.</p> <p>Условно самостоятельную работу студентов можно разделить на обязательную и контролируруемую. Обязательная самостоятельная работа обеспечивают подготовку студента к текущим аудиторным занятиям. Результаты этой подготовки проявляются в активности студента на занятиях и качественном уровне сделанных докладов, рефератов, выполненных практических заданий, тестовых заданий и других форм текущего контроля.</p> <p>Контролируемая самостоятельная работа направлена на углубление и закрепление знаний студента, развитие аналитических навыков по проблематике учебной дисциплины. Подведение итогов и оценка результатов таких форм самостоятельной работы осуществляется во время контактных часов с преподавателем. В ходе выполнения заданий студентом должны быть решены следующие задачи:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• углублённое знакомство с предметом исследования;</li> <li>• овладение навыками работы с учебной литературой, законодательными и нормативными документами;</li> <li>• выработка умения анализировать и обобщать теоретический и практический материал, использовать результаты анализа для подведения обоснованных выводов и принятия управленческих решений по управлению стоимостью недвижимости.</li> </ul> <p>Прежде чем приступить к выполнению самостоятельной работы, студент должен ознакомиться с содержанием рабочей программы. Это необходимо для того, чтобы осмыслить суть предлагаемых работ и круг вопросов, которые предстоит освоить, а также определить место и значимость самостоятельных заданий в общей структуре программы курса «Оценка земель».</p>
---



**Методические указания по подготовке тестовых заданий по дисциплине**

Тесты и вопросники давно используются в учебном процессе и являются эффективным средством обучения. Тестирование позволяет путем поиска правильного ответа и разбора допущенных ошибок лучше усвоить тот или иной материал.

Предлагаемые тестовые задания разработаны в соответствии с Программой по дисциплине, что позволяет оценить знания студентов по всему курсу. Тесты могут использоваться:

- студентами при подготовке к зачету в форме самопроверки знаний;
- преподавателями для проверки знаний в качестве формы промежуточного контроля на семинарских занятиях;
- для проверки остаточных знаний студентов, изучивших данный курс.

Тестовые задания рассчитаны на самостоятельную работу без использования вспомогательных материалов. То есть при их выполнении не следует пользоваться текстами законов, учебниками, литературой и т.д.

Для выполнения тестового задания, прежде всего, следует внимательно прочитать поставленный вопрос. После ознакомления с вопросом следует приступить к прочтению предлагаемых вариантов ответа. Необходимо прочитать все варианты и в качестве ответа следует выбрать лишь один индекс (цифровое обозначение), соответствующий правильному ответу. Тесты составлены таким образом, что в каждом из них правильным является лишь один из вариантов. Выбор должен быть сделан в пользу наиболее правильного ответа.

**Методические рекомендации по подготовке к зачету**

Зачёт является неотъемлемой частью учебного процесса и призван закрепить и упорядочить знания студента, полученные на занятиях и самостоятельно. На проведение зачёта отводятся часы занятий по расписанию.

Сдаче зачёта предшествует работа студента на лекционных, практических и семинарских занятиях, а также самостоятельная работа по изучению дисциплины и подготовки. Отсутствие студента на занятиях без уважительной причины и невыполнение заданий самостоятельной работы является основанием для недопущения студента к зачёту.

Подготовка к зачёту осуществляется на основании методических рекомендаций по дисциплине и списка вопросов изучаемой дисциплины, конспектов лекций, учебников и учебных пособий, научных статей, информации среды интернет.