

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
ФГБОУ ВО «БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Рабочая программа дисциплины
МДК 04.03. Оценка земельных участков

Специальность: 21.02.19 Землеустройство
Направленность (профиль): Землеустройство
Квалификация выпускника: специалист по землеустройству
Форма обучения: очная, заочная

	Очная ФО	Заочная ФО
Курс	4	4
Семестр	41	41
Лекции (час)	28	12
Практические (сем, лаб.) занятия (час)	28	12
Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам (час)	34	66
Курсовая работа (час)		
Всего часов	90	90
Зачет (семестр)		
Экзамен (семестр)	41	41

Программа составлена в соответствии с ФГОС СПО по специальности 21.02.19 Землеустройство.

Автор А.Н. Кобелева

Рабочая программа обсуждена и утверждена на заседании цикловой комиссии технологических дисциплин и природопользования

1. Цели изучения дисциплины

Рабочая программа МДК 04.03 "Оценка земельных участков" – является частью ПМ 04 «Осуществление контроля использования и охраны земельных ресурсов и окружающей среды, мониторинг земель» профессионального цикла основной профессиональной образовательной программы подготовки специалистов среднего звена в соответствии с ФГОС по специальности СПО 21.02.19 «Землеустройство».

Изучение МДК 04.03 "Оценка земельных участков" необходимо для формирования у студентов современных знаний и практических навыков в сфере управления земельными ресурсами

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины

Код компетенции по ФГОС ВО	Компетенция
ОК 01	Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам
ОК 05	Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста
ПК 4.1	Проводить проверки и обследования для обеспечения соблюдения требований законодательства Российской Федерации

Структура компетенции

3. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Принадлежность дисциплины - ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ЦИКЛ: Федеральный компонент.

Предшествующие дисциплины (освоение которых необходимо для успешного освоения данной): "Управление территориями и недвижимым имуществом", "Теория оценки земли и недвижимости", "Рынок земли и недвижимости"

Дисциплины, использующие знания, умения, навыки, полученные при изучении данной: "Мониторинг земель"

4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2,5 зач. ед., 90 часов.

Вид учебной работы	Количество часов (очная ФО)	Количество часов (заочная ФО)
Контактная(аудиторная) работа		
Лекции	28	12
Практические (сем, лаб.) занятия	28	12

Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам	34	66
Всего часов	90	90

5. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

5.1. Содержание разделов дисциплины

Заочная форма обучения

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самостоят. раб.	В интерактивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
1	Особенности земельного участка как объекта оценки	41	4	2	10		Контрольная работа 1
2	Доходный подход в оценке земельных участков	41	2	2	15		Контрольная работа 2
3	Сравнительный подход в оценке земельных участков	41	2	4	10		Контрольная работа 3
4	Затратный подход в оценке земельных участков	41	2	2	15		Контрольная работа 4
5	Вывод итоговой величины стоимости	41	2	2	16		Контрольная работа 5
	ИТОГО		12	12	66		

Очная форма обучения

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самостоят. раб.	В интерактивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
1	Особенности земельного участка как объекта оценки	41	6	6			Контрольная работа 1
2	Доходный подход в оценке земельных участков	41	6	6			Контрольная работа 2
2.1	СРС Определение стоимости земельного участка доходным подходом	41			10		
3	Сравнительный подход в оценке земельных участков	41	6	10			Контрольная работа 3
3.1	СРС Определение стоимости земельного участка сравнительным подходом	41			20		

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семе- стр	Лек- ции	Семинар Лаборат. Практич.	Само- стоят. раб.	В интера- ктивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
4	Затратный подход в оценке земельных участков	41	4	2			Контрольная работа 4
4.1	СРС Определение стоимости земельного участка затратным подходом	41			4		
5	Вывод итоговой величины стоимости	41	6	4			Контрольная работа 5
	ИТОГО		28	28	34		

5.2. Лекционные занятия, их содержание

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
01	Особенности земельного участка как объекта оценки	Понятие земельного участка. Отличие земельных участков от других объектов собственности. Основные ценообразующие характеристики земельного участка.
02	Классификация земельных участков	Понятие земельного участка. Виды земельных участков в зависимости от основных ценообразующих характеристик
03	Правовой режим земельных участков	Целевое назначение земельных участков. Виды прав на земельные участки. Разрешенное использование земельных участков
04	Метод капитализации дохода	Определение величины капитализируемого дохода. Расчет ставки капитализации. Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках метода капитализации дохода Расчет ставки капитализации. Расчет стоимости земельного участка методом капитализации дохода
05	Метод остатка для земли	Определение стоимости нового строительства объекта недвижимости. Определение накопленного износа объекта недвижимости. определение остаточной стоимости объекта недвижимости. расчет коэффициента капитализации для земли и недвижимости. Расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости. Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на здание. Расчет остатка чистого операционного дохода, приходящегося на землю. Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках метода остатка для земли.
06	Метод предполагаемого использования	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка. Определение размеров земельных участков. Определение доходов и расходов от реализации освоенных земельных участков. Расчет ставки дисконтирования. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом выделения
07	Метод сравнения продаж	Анализ рынка земельных участков и его сегментация. Выбор объектов аналогов. Проверка информации по объектам

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
		аналогам. Расчет и внесение корректировок. Вывод итоговой величины рыночной стоимости в рамках метода сравнения продаж.
08	Метод выделения	Определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок. Расчет стоимости воспроизводства или стоимости замещения зданий и сооружений, которые расположены на земельном участке. Определение рыночной стоимости земельного участка в рамках метода выделения.
09	Метод распределения	Определение стоимости единого объекта недвижимости. Расчет доли земельного участка в стоимости объекта недвижимости. Расчет стоимости земельного участка методом распределения
10	Метод расчета на основе условий инвестиционных контрактов	Определение характеристик здания, планируемого для строительства на данном земельном участке (полезная и общая площадь, этажность и т.п.). Расчет количества передаваемых городу жилых и нежилых площадей. Определение рыночной стоимости одного квадратного метра площадей жилого и нежилого назначения в планируемом здании. Определение общей стоимости площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства по условиям инвестиционного контракта. Определение ориентировочного срока реализации инвестиционного проекта. Определение возможного периода времени, необходимого для продажи доли полезных площадей здания, которые должны перейти городу после завершения строительства. Определение ставки дисконтирования. Рассчитывается текущая стоимость будущего платежа в натуральной форме с учетом бремени строительства, продажи и значения ставки дисконтирования.
11	Метод расчета на основе затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры	Определение площади жилой застройки, к которой относятся территории жилых кварталов, за вычетом земель объектов коммунально-бытового обслуживания. Определение себестоимости строительства одного квадратного метра жилых домов по типовому проекту. Исходя из полученной площади замещения и средней себестоимости многоэтажного типового строительства определяется ориентировочная стоимость замещения всех жилых домов. Исходя из полученной оценки стоимости замещения многоэтажных жилых домов и доли капитальных затрат города на создание инфраструктуры. Рассчитывается интервальная оценка стоимости замещения городской инфраструктуры по землям жилой застройки. Исходя из интервальной оценки стоимости замещения городской инфраструктуры многоэтажной жилой застройки и общей площади земель получаем оценку стоимости замещения

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
		улучшений одного гектара городских земель многоэтажной жилой застройки.
12	Факторы, влияющие на величину итоговой стоимости	Определение основных факторов, влияющих на достоверность расчетов стоимости и соответствие подходов, к которым относятся: вид оцениваемой стоимости, цель оценки, исходная информация, характеристики объекта оценки.
13	Порядок определения итоговой величины стоимости	Согласование результатов стоимости объекта оценки, полученных на базе трех подходов к оценке, необходимо осуществить: - проверку полученных данных о величине стоимости; - анализ допущений и ограничивающих условий, обусловленных полнотой и достоверностью использованной информации; - выведение итоговой величины стоимости.
14	Содержание отчета об оценке	В отчете об оценке должны быть указаны дата составления отчета и его номер. В отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: - задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки; - применяемые стандарты оценки; - принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; - сведения о заказчике оценки и об оценщике; - информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах; - основные факты и выводы; - описание объекта оценки; - анализ рынка объекта оценки; - описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке; - описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов.

5.3. Семинарские, практические, лабораторные занятия, их содержание

№ раздела и темы	Содержание и формы проведения
1	Отличие земельного участка от других объектов недвижимости. Практическая работа
1	Правовая экспертиза прав на земельные участки. Практическая работа
1	Процедура расчета стоимости земельного участка. Практическая работа
2	Расчет стоимости земельного участка методом капитализации дохода. Практическая работа
2	Расчет стоимости земельного участка методом остатка для земли. Практическая работа
2	Расчет стоимости земельного участка методом предполагаемого использования. Практическая работа
3	Сегментация рынка земельных участков. Практическая работа
3	Анализ рынка земельных участков. Практическая работа
3	Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

№ раздела и темы	Содержание и формы проведения
	Практическая работа
3	Расчет стоимости земельного участка методом выделения. Практическая работа
3	Расчет стоимости земельного участка методом распределения. Практическая работа
4	Расчет стоимости земельного участка затратным подходом. Практическая работа
5	Расчет итоговой величины стоимости. Практическая работа
5	Составление отчета об оценке стоимости земельного участка. Практическая работа

6. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации по дисциплине (полный текст приведен в приложении к рабочей программе)

6.1. Текущий контроль

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУОП: (3.1...3.п, У.1...У.п, ОП.1...ОП.п)	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале)
1	1. Особенности земельного участка как объекта оценки	ОК 01	3. Порядок оценки результатов решения задач профессиональной деятельности	Контрольная работа 1 1 - 10	1 балл за правильный ответ (10)
2		ОК 05	У. Грамотно излагать свои мысли и оформлять документы по профессиональной тематике на государственном языке, проявлять толерантность в рабочем коллективе	Контрольная работа 1 11-20	1 балл за правильный ответ (10)
3	2. Доходный подход в оценке земельных участков	ОК 01	3. Порядок оценки результатов решения задач профессиональной деятельности	Контрольная работа 2 1-10	0,5 балла за правильный ответ (5)
4		ОК 05	У. Грамотно излагать свои мысли и оформлять документы по профессиональной тематике на государственном языке, проявлять толерантность в рабочем коллективе	Контрольная работа 2 11-20	0,5 балла за правильный ответ (5)

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУОП: 3.1...3.п, У.1...У.п, ОП.1...ОП.п)	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале)
5		ПК 4.1	У. Оценивать состояние земель	Контрольная работа 2 21	5 баллов за правильную последовательность решения 5 баллов за правильный ответ (10)
6	3. Сравнительный подход в оценке земельных участков	ОК 01	У. Распознавать задачу и/или проблему в профессиональном и/или социальном контексте	Контрольная работа 3 1-10	0,5 балла за правильный ответ (5)
7		ОК 05	У. Грамотно излагать свои мысли и оформлять документы по профессиональной тематике на государственном языке, проявлять толерантность в рабочем коллективе	Контрольная работа 3 11-20	0,5 балла за правильный ответ (5)
8		ПК 4.1	У. Оценивать состояние земель	Контрольная работа 3 21	5 баллов за правильную последовательность решения 5 баллов за правильный ответ (10)
9	4. Затратный подход в оценке земельных участков	ОК 01	У. Распознавать задачу и/или проблему в профессиональном и/или социальном контексте	Контрольная работа 4 1-5	1 балл за правильный ответ (5)
10		ОК 05	У. Грамотно излагать свои мысли и оформлять документы по профессиональной тематике на государственном языке, проявлять толерантность в рабочем коллективе	Контрольная работа 4 6-10	1 балл за правильный ответ (5)
11		ПК 4.1	У. Оценивать состояние земель	Контрольная работа 4 11	5 баллов за правильную последовательность решения 5 баллов за правильный ответ (10)

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУОП: (3.1...3.n, У.1...У.n, ОП.1...ОП.n)	Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства)	Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале)
12	5. Вывод итоговой величины стоимости	ПК 4.1	3. Сущность и правовой режим землевладений и землепользования, порядок их образования	Контрольная работа 5 1-10	1 балл за правильный ответ (10)
13		ОК 05	У. Грамотно излагать свои мысли и оформлять документы по профессиональной тематике на государственном языке, проявлять толерантность в рабочем коллективе	Контрольная работа 5 11-20	1 балл за правильный ответ (10)
				Итого	100

6.2. Промежуточный контроль (зачет, экзамен)

Рабочим учебным планом предусмотрен Экзамен в семестре 41.

ОБРАЗЕЦ БИЛЕТА

Министерство науки и высшего образования
Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение
высшего образования
**«БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ»
(ФГБОУ ВО «БГУ»)**

Направление - 21.02.19 Землеустройство
Профиль - Землеустройство
Цикловая комиссия технологических
дисциплин и природопользования
Дисциплина - Оценка земельных
участков

ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1

1. Тест (40 баллов).
2. Задание на умение (60 баллов).

Составитель _____ А.Н. Кобелева

Председатель цикловой комиссии _____

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

а) основная литература:

1. Котляров, М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 238 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-9916-9081-2. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/561898> (дата обращения: 25.03.2025)

б) дополнительная литература:

1. Васильева, Н. В. Основы землепользования и землеустройства : учебник и практикум для среднего профессионального образования / Н. В. Васильева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 401 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18083-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/564912> (дата обращения: 25.03.2025)

8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля), включая профессиональные базы данных и информационно-справочные системы

Для освоения дисциплины обучающемуся необходимы следующие ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

- Сайт Байкальского государственного университета, адрес доступа: <http://bgu.ru/>, доступ круглосуточный неограниченный из любой точки Интернет
- Рынок недвижимости России, адрес доступа: <http://realtymarket.ru/>. доступ неограниченный
- Рынок. Финансы. Недвижимость., адрес доступа: <http://sia.ru/>. доступ неограниченный
- Электронная библиотечная система «Юрайт» biblio-online.ru, адрес доступа: <http://www.biblio-online.ru/>. У тех изданий, на которые подписано учебное заведение, доступен полный текст с возможностью цитирования и создания закладок.

9. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)

Изучать дисциплину рекомендуется в соответствии с той последовательностью, которая обозначена в ее содержании. Для успешного освоения курса обучающиеся должны иметь первоначальные знания в области оценки земельных участков.

На лекциях преподаватель озвучивает тему, знакомит с перечнем литературы по теме, обосновывает место и роль этой темы в данной дисциплине, раскрывает ее практическое значение. В ходе лекций студенту необходимо вести конспект, фиксируя основные понятия и проблемные вопросы.

Практические (семинарские) занятия по своему содержанию связаны с тематикой лекционных занятий. Начинать подготовку к занятию целесообразно с конспекта лекций. Задание на практическое (семинарское) занятие сообщается обучающимся до его проведения. На семинаре преподаватель организует обсуждение этой темы, выступая в качестве организатора, консультанта и эксперта учебно-познавательной деятельности обучающегося.

Изучение дисциплины (модуля) включает самостоятельную работу обучающегося.

Основными видами самостоятельной работы студентов с участием преподавателей являются:

- текущие консультации;
- коллоквиум как форма контроля освоения теоретического содержания дисциплин: (в часы консультаций, предусмотренные учебным планом);
- прием и разбор домашних заданий (в часы практических занятий);
- прием и защита лабораторных работ (во время проведения занятий);
- выполнение курсовых работ в рамках дисциплин (руководство, консультирование и защита курсовых работ в часы, предусмотренные учебным планом) и др.

Основными видами самостоятельной работы студентов без участия преподавателей являются:

- формирование и усвоение содержания конспекта лекций на базе рекомендованной лектором учебной литературы, включая информационные образовательные ресурсы (электронные учебники, электронные библиотеки и др.);
- самостоятельное изучение отдельных тем или вопросов по учебникам или учебным пособиям;
- написание рефератов, докладов;
- подготовка к семинарам и лабораторным работам;
- выполнение домашних заданий в виде решения отдельных задач, проведения типовых расчетов, расчетно-компьютерных и индивидуальных работ по отдельным разделам содержания дисциплин и др.

10. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения

В учебном процессе используется следующее программное обеспечение:

- MS Office,
- КонсультантПлюс: Версия Проф - информационная справочная система,

11. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю):

В учебном процессе используется следующее оборудование:

- Кабинет общепрофессиональных дисциплин и МДК