

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Смирнов Сергей Николаевич
Должность: врио ректора
Дата подписания: 14.07.2025 08:44:19
Уникальный программный ключ:
69e375c64f7e975d4e8830e7b4fec3ad1bf35f08

УП: 05.03.02
География РРиГИТ
2025.plx

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
ФГБОУ ВО «ТВЕРСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Утверждаю:
Руководитель ООП

Е.Р. Хохлова
«19» мая 2025 г.

Рабочая программа дисциплины

Оценка и использование земель

Закреплена за кафедрой:	Социально-экономической географии и территориального планирования
Направление подготовки:	05.03.02 География
Направленность (профиль):	Региональное развитие и геоинформационные технологии
Квалификация:	Бакалавр
Форма обучения:	очная
Семестр:	7

Программу составил(и):

канд. геогр. наук, доц., Сукманова Нина Юрьевна

Тверь, 2025

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

Цели освоения дисциплины (модуля):

1. Цель и задачи

Цель дисциплины – рассмотрение теоретических основ кадастровой и рыночной оценки земель различного целевого назначения и территориальных аспектов использования земель.

Задачи :

Задачи: формирование представлений о земле как материальном благе и факторе материального производства; изучение классификации и структуры земельных угодий; определение способов оценки земельных ресурсов и понятия ренты, анализ методических подходов к экономической оценке земельных ресурсов, оценка экономической эффективности использования земельных ресурсов; кадастровая оценка земель.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ООП

Цикл (раздел) ОП: Б1.В

Требования к предварительной подготовке обучающегося:

Дисциплина входит в часть, формируемую участниками образовательных отношений учебного плана по направлению «География». Освоение дисциплины опирается на знания, полученные в процессе изучения дисциплин:

Пространственное планирование и анализ геоданных

Пространственный анализ в социально-экономической географии

Экономика

Тематическое картографирование

Ландшафтоведение

Биогеография с основами экологии

География почв с основами почвоведения

Основы природопользования

Дистанционные методы зондирования Земли

Дисциплины (модули) и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:

Дисциплина закладывает основы для освоения дисциплин: «Региональная экономика и политика», «Устойчивое развитие», «Пространственный анализ в социально-экономической географии».

Опыт и практика территориального планирования

Региональная экономика и политика

Региональный социально-экономический мониторинг

Устойчивое развитие

Научно-исследовательская работа

3. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость	3 ЗЕТ
Часов по учебному плану	108
в том числе:	
самостоятельная работа	47
часов на контроль	27

4. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫЕ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

ПК-3.1: Выявляет ключевые показатели, необходимые для решения проектных и производственных задач географической направленности

ПК-3.2: Оценивает полноту и достоверность социально-экономической информации для решения проблем регионального развития

ПК-3.3: Проводит сравнительный анализ состояния региональных систем населения и хозяйства

5. ВИДЫ КОНТРОЛЯ

Виды контроля в семестрах:	
экзамены	7

6. ЯЗЫК ПРЕПОДАВАНИЯ

Язык преподавания: русский.

7. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

№	Наименование разделов и тем	Вид занятия	Сем.	Часов	Примечание
	Раздел 1. 1. Необходимость оценки земли. Земля как фактор производства. Экономическая сущность земельной ренты.				
1.1		Лек	7	1	
1.2		Пр	7	1	
1.3		Ср	7	2	
	Раздел 2. 2. Структура земельного фонда России. Обзор российских методик оценки земли.				
2.1		Лек	7	1	
2.2		Пр	7	1	
2.3		Ср	7	3	
	Раздел 3. 3. Факторы, принципы подходы к оценке земли. Земельная страта. Стратификация.				
3.1		Лек	7	1	
3.2		Пр	7	1	
3.3		Ср	7	3	

	Раздел 4. 4. Государственный земельный кадастр. Информационное обеспечение земельного кадастра. Автоматизация оценочных работ.				
4.1		Лек	7	1	
4.2		Пр	7	1	
4.3		Ср	7	3	
	Раздел 5. 5. Роль и значение земли. Право собственности и иные вещные права на землю. Обзор мировой практики развития земельных отношений				
5.1		Лек	7	1	
5.2		Пр	7	1	
5.3		Ср	7	3	
	Раздел 6. 6. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений.				
6.1		Лек	7	1	
6.2		Пр	7	1	
6.3		Ср	7	2	
	Раздел 7. 7. Государственное управление и контроль за использованием и охраной				
7.1		Лек	7	1	
7.2		Пр	7	1	
7.3		Ср	7	3	
	Раздел 8. 8. Юридическая ответственность за земельные правонарушения.				
8.1		Лек	7	1	
8.2		Пр	7	1	
8.3		Ср	7	3	
	Раздел 9. 9. Система земельного права в России. Правовые формы землепользования.				
9.1		Лек	7	1	
9.2		Пр	7	1	

9.3		Ср	7	3	
	Раздел 10. 10. Приватизация земельных участков. Государственная регистрация прав на земельную недвижимость.				
10.1		Лек	7	1	
10.2		Пр	7	1	
10.3		Ср	7	3	
	Раздел 11. 11. Виды землепользования граждан. Трансформация права на земельный участок при переходе прав на здание, строение, сооружение.				
11.1		Лек	7	1	
11.2		Пр	7	1	
11.3		Ср	7	3	
	Раздел 12. 12. Правовой режим земель всех категорий земельного фонда.				
12.1		Лек	7	1	
12.2		Пр	7	1	
12.3		Ср	7	3	
	Раздел 13. 13. Особенности бизнес-планирования в градостроительстве.				
13.1		Лек	7	1	
13.2		Пр	7	1	
13.3		Ср	7	3	
	Раздел 14. 14. Оценка экономической эффективности инвестиций в городскую застройку и определение ее рациональных вариантов с учетом стоимости земли.				
14.1		Лек	7	1	
14.2		Пр	7	1	
14.3		Ср	7	3	
	Раздел 15. 15. Ипотека предприятий, зданий, строений сооружений. Организационно-экономические и правовые механизмы ипотеки земельных участков				
15.1		Лек	7	1	

15.2		Пр	7	1	
15.3		Ср	7	2	
	Раздел 16. 16. Особенности оценки экономической эффективности инвестиций в земельные участки.				
16.1		Лек	7	1	
16.2		Пр	7	1	
16.3		Ср	7	3	
	Раздел 17. 17. Земля как объект налогообложения. Формы земельных платежей. Земельная налоговая политика. Обзор российских и зарубежных методик налогообложения земли.				
17.1		Лек	7	1	
17.2		Пр	7	1	
17.3		Ср	7	2	
	Раздел 18. Экзамен				
18.1		Экзамен	7	27	

Образовательные технологии

Вводная (установочная) лекция.
 Диагностические задания
 Традиционная лекция. Дискуссионные технологии. Лекция-консультация. Активное слушание.
 Семинар. Обзорная лекция.
 Аналитическая работа.
 Занятия с применением затрудняющих условий. Информационные (цифровые) технологии.
 Проблемная лекция.
 Методы группового решения творческих задач.
 Технологии развития критического мышления. Лекция-визуализация.
 Работа в малых группах.

Список образовательных технологий

1	Игровые технологии
2	Проектная технология
3	Дискуссионные технологии (форум, симпозиум, дебаты, аквариумная дискуссия, панельная дискуссия, круглый стол, фасилитированная и т.д.)
4	Информационные (цифровые) технологии
5	Технологии развития критического мышления
6	Активное слушание

7	Методы группового решения творческих задач (метод Дельфи, метод б–б, метод развивающей кооперации, мозговой штурм (метод генерации идей), нетворкинг и т.д.)
8	Занятия с применением затрудняющих условий

8. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕЙ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

8.1. Оценочные материалы для проведения текущей аттестации

Оценка стоимости земли

1. Теоретические основы оценки стоимости земли и природных ресурсов.

Земля как объект экономической оценки, рассматриваемый в качестве природного ресурса и как земельный участок. Объекты оценки стоимости природных ресурсов. Природные ресурсы и их классификация. Отличительные особенности земельных участков от других объектов оценки. Природные объекты как недвижимое имущество. Земельный участок как объект недвижимости. Отрицательная стоимость земли.

2. Правовое регулирование оценки земли.

Законодательное регулирование процедуры оценки стоимости земли и природных ресурсов. Субъекты земельных отношений. Правовой режим земельного участка. Целевое назначение – классификация земель в Российской Федерации. Имущественные права на землю (форма собственности на землю). Особенности оборота земель. Градостроительные и иные ограничения в использовании земли (разрешенное использование).

3. Основные понятия, принципы и подходы, используемые в оценке земли.

Необходимость и основные цели оценки земельных участков. Назначение оценки рыночной стоимости земли. Особенности земли, как товара. Основные принципы оценки рыночной стоимости земли. Факторы, влияющие на рыночную стоимость земли. Экономическое содержание, сфера использования и информационная база доходного, сравнительного и затратного подходов, используемых при оценке рыночной стоимости земли.

4. Кадастровая оценка земель.

Земельный кадастр. Методика государственной кадастровой оценки земли.

5. Определение варианта наиболее эффективного использования земли.

Процедура оценки и определение варианта наиболее эффективного использования (НЭИ). Основные этапы определения НЭИ незастроенного земельного участка. Основные этапы определения НЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями.

6. Методы оценки рыночной стоимости земли.

Основные этапы метода сравнения продаж. Элементы и единицы сравнения земельных участков. Виды поправок, порядок их расчета и внесения. Метод распределения. Метод выделения. Понятие коэффициента капитализации и способы его расчета. Метод остатка для земли. Метод капитализации земельной ренты. Метод предполагаемого использования.

7. Оценка стоимости частичных имущественных прав на землю.

Право аренды земельного участка. Оценка рыночной стоимости права аренды арендодателя и права аренды арендатора. Определение стоимости права постоянного (бессрочного) пользования.

8. Особенности оценки стоимости сельскохозяйственных земель.

Общая характеристика сельскохозяйственных земель и их состав. Рента как особая форма дохода в сельском и лесном хозяйстве. Факторы, влияющие на стоимость сельскохозяйственных земель. Особенности оценки сельскохозяйственных земель. Учёт плодородия и местоположения земельного участка. Оценка земель, выводимых из сельскохозяйственного оборота.

В процессе самостоятельной работы студент должен понимать, знать: основные термины и понятия дисциплины, специфику и уникальность земли как объекта оценки, классификацию и структуру земельных угодий, категории земель по формам собственности, правовому режиму и функциональному назначению, основные экономические показатели

использования земель, структуру рынка земли и его характеристики, главные критерии оценки земельных участков и основные этапы данного процесса, основные показатели эффективности использования земель, кадастровую оценку земель различного целевого назначения.

8.2. Оценочные материалы для проведения промежуточной аттестации

Способен участвовать в планировании и решении проектных и производственных задач с использованием социально- и экономико-географической информации разного уровня и тематической направленности; выявлять ключевые показатели, необходимые для решения проектных и производственных задач географической направленности;

оценивать полноту и достоверность социально-экономической информации для решения проблем регионального развития;

проводить сравнительный анализ состояния региональных систем населения и хозяйства.

Задание 1. Оценить состояние природной среды и социально-экономических условий для оценки использования земельных ресурсов.

Задание 2. Дать оценку земель, в том числе сельскохозяйственного назначения, в соответствии с федеральными стандартами оценки качественных и количественных характеристик земель, исторических и современных функций и особенностей использования.

Задание 3. Провести специфический рыночный анализ единичных земельных участков городских земель, внести уточнения в схему территориального зонирования на основе оценки и анализа использования земель.

Задание 4. Используя основные термины и понятия дисциплины, специфику и уникальность земли как объекта оценки, составить классификацию и структуру земельных угодий.

Задание 5. Выделить категории земель по формам собственности, правовому режиму и функциональному назначению, основные экономические показатели использования земель, структуру рынка земли и его характеристики.

Задание 6. Провести специфический рыночный анализ единичных земельных участков городских земель, внести уточнения в схему территориального зонирования на основе оценки и анализа использования земель.

Задание 7. Проанализировать особенности традиционных и новейших факторов, определяющих роль земли в социально-экономическом развитии территорий.

Задание 8. В схемах территориального планирования и проектирования проанализировать сельскохозяйственные, лесохозяйственные и рекреационные территории.

8.3. Требования к рейтинг-контролю

ТРЕБОВАНИЯ К РЕЙТИНГ-КОНТРОЛЮ

Формой итоговой аттестации по курсу «Оценка и использование земель» является экзамен. Сумма баллов за семестр – 100. В соответствии с Положением о рейтинговой системе допуск к экзамену возможен от 20 баллов. За работу в семестре баллы распределяются следующим образом:

1 МОДУЛЬ

Сумма баллов за 1 модуль – 30.

Темы, выносимые на контроль в 1 модуле:

1. Необходимость оценки земли. Земля как фактор производства. Экономическая сущность земельной ренты.
2. Структура земельного фонда России. Обзор российских методик оценки земли.
3. Факторы, принципы подходы к оценке земли. Земельная страта. Стратификация.
4. Государственный земельный кадастр. Информационное обеспечение земельного кадастра. Автоматизация оценочных работ.
5. Роль и значение земли. Право собственности и иные вещные права на землю.

Обзор мировой практики развития земельных отношений.

6. Основания возникновения, изменения и прекращения земельных правоотношений.

7. Государственное управление и контроль за использованием и охраной земель.

8. Юридическая ответственность за земельные правонарушения.

Письменная работа – 10 баллов

Практические работы: - 10 баллов.

Текущая работа - 5 баллов.

Сообщения, мини-эссе. 5 баллов

2 МОДУЛЬ

Сумма баллов за 2 модуль – 350 баллов.

Темы, выносимые на контроль во 2 модуле:

1. Система земельного права в России. Правовые формы землепользования.

2. Приватизация земельных участков. Государственная регистрация прав на земельную недвижимость.

3. Виды землепользования граждан. Трансформация права на земельный участок при переходе прав на здание, строение, сооружение.

4. Правовой режим земель всех категорий земельного фонда.

5. Особенности бизнес-планирования в градостроительстве.

6. Оценка экономической эффективности инвестиций в городскую застройку и определение ее рациональных вариантов с учетом стоимости земли.

7. Ипотека предприятий, зданий, строений сооружений. Организационно-экономические и правовые механизмы ипотеки земельных участков.

8. Особенности оценки экономической эффективности инвестиций в земельные участки.

9. Земля как объект налогообложения. Формы земельных платежей. Земельная налоговая политика.

10. Обзор российских и зарубежных методик налогообложения земли.

Письменная работа – 15 баллов

Практические работы: - 10 баллов.

Текущая работа. - 5 баллов.

9. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Рекомендуемая литература

Основная

Шифр	Литература
Л.1.1	Васильева, Основы землепользования и землеустройства, Москва: Юрайт, 2024, ISBN: 978-5-534-18093-0, URL: https://urait.ru/bcode/536705
Л.1.2	Романчиков А. Ю., Ковязин В. Ф., Киценко А. А., Данилов Д. А., Кадастровая оценка земель лесного фонда, Санкт-Петербург: Лань, 2022, ISBN: 978-5-507-44366-6, URL: https://e.lanbook.com/book/260807
Л.1.3	Мамонтова С. А., Оценка земельных и природных ресурсов, Красноярск: КрасГАУ, 2020, ISBN: , URL: https://e.lanbook.com/book/187151
Л.1.4	Юдин А. А., Романов Г. Г., Облизов А. В., Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения, Санкт-Петербург: Лань, 2021, ISBN: 978-5-8114-8200-9, URL: https://e.lanbook.com/book/173121

Дополнительная

Шифр	Литература
Л.2.1	Воронин, Кочуров Ю.В., Перстенева, Поросенков, Токарев, Шарыгин, Социальная география Российской Федерации, Москва: ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2024, ISBN: 978-5-16-016091-7, URL: https://znanium.com/catalog/document?id=436938

Перечень программного обеспечения

1	Kaspersky Endpoint Security 10 для Windows
2	Adobe Acrobat Reader
3	Google Chrome
4	WinDjView
5	Qgis
6	ОС Linux Ubuntu
7	Многофункциональный редактор ONLYOFFICE

Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы

1	Репозиторий ТвГУ
2	Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU (подписка на журналы)
3	ЭБС ТвГУ
4	ЭБС BOOK.ru
5	ЭБС «Лань»
6	ЭБС IPRbooks
7	ЭБС «Университетская библиотека онлайн»
8	ЭБС «ЮРАИТ»
9	ЭБС «ZNANIUM.COM»
10	СПС "КонсультантПлюс"
11	СПС "ГАРАНТ"

10. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Аудит-я	Оборудование
6-203	комплект учебной мебели, переносной ноутбук, проектор
6-111	компьютеры, сканер

11. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Варианты практических работ

Оценка стоимости земли

Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости земли и природных ресурсов.

Определить объекты оценки стоимости природных ресурсов. Природные ресурсы и их классификация.

Выявить отличительные особенности земельных участков от других объектов оценки
Описать земельный участок как объект недвижимости.

Вычислить, когда будет отрицательная стоимость земли.

Тема 2. Правовое регулирование оценки земли.

Определить субъекты земельных отношений. Правовой режим земельного участка.

Целевое назначение – классификация земель в Российской Федерации. Сравнить имущественные права на землю (форма собственности на землю) и особенности оборота земель в разные исторические периоды.

Выявить градостроительные и иные ограничения в использовании земли (разрешенное использование).

Тема 3. Основные понятия, принципы и подходы, используемые в оценке земли.

Выявить особенности земли, как товара. Основные принципы оценки рыночной стоимости земли.

Проанализировать факторы, влияющие на рыночную стоимость земли. Сравнить экономическое содержание, сфера использования и информационная база доходного, сравнительного и затратного подходов, используемых при оценке рыночной стоимости земли.

Тема 4. Кадастровая оценка земель.

Знать:

- особенности земельного кадастра;
- методику государственной кадастровой оценки земли.

Тема 5. Определение варианта наиболее эффективного использования земли.

Владеть процедурой оценки и определение варианта наиболее эффективного использования (НЭИ). Основные этапы определения НЭИ незастроенного земельного участка. Основные этапы определения НЭИ земельного участка с имеющимися улучшениями.

Тема 6. Анализ методов оценки рыночной стоимости земли.

Основные этапы метода сравнения продаж. Элементы и единицы сравнения земельных участков. Виды поправок, порядок их расчета и внесения. Метод распределения. Метод выделения. Понятие коэффициента капитализации и способы его расчета. Метод остатка для земли. Метод капитализации земельной ренты. Метод предполагаемого использования.

Тема 7. Оценка стоимости частичных имущественных прав на землю.

Знать:

- право аренды земельного участка;
- особенности оценки рыночной стоимости права аренды арендодателя и права аренды арендатора;
- определение стоимости права постоянного (бессрочного) пользования

Тема 8. Особенности оценки стоимости сельскохозяйственных земель.

Составить общую характеристику сельскохозяйственных земель и проанализировать их состав. Рента как особая форма дохода в сельском и лесном хозяйстве. Оценить факторы, влияющие на стоимость сельскохозяйственных земель. Особенности оценки сельскохозяйственных земель. Учёт плодородия и местоположения земельного участка. Дать оценку земель, выводимых из сельскохозяйственного оборота.

Примерный перечень вопросов к семинару на тему
«Земельный кадастр»

1. Государственный кадастровый учет.
2. Основные положения создания автоматизированных систем.
3. Формирование автоматизированных информационных систем земельного кадастра.
4. Автоматизированная кадастровая система локального, регионального, государственного и глобального уровней.
5. Сравнительный анализ земельно-оценочных работ в европейских странах и

США.

6. Система регистрации и учета.
7. Основная, вспомогательная и производная земельно-кадастровая документация.
8. Концепция и технологии создания государственного земельного кадастра.
9. Общие положения о земельном кадастре как информационной основе управления земельными ресурсами.
10. Содержание, структура и документы государственного земельного кадастра.
11. Ведение ГЗК - понятие и значение земельного кадастра, его историческое зарождение, становление, развитие и современное использование в различных отраслях экономики.
12. Автоматизированные системы ведения государственного земельного кадастра.
13. Основные положения создания автоматизированных систем.
14. Формирование автоматизированных систем
15. Принципы взаимодействия автоматизированных систем ГЗК с информационными системами водного и лесного кадастров, кадастра месторождений и проявлений полезных ископаемых и иных информационных систем.
16. Компьютеризация земельно-оценочных работ.
17. Земельно-кадастровые сведения и способы их получения. Кадастр как информационное обеспечение оценки земли.
18. Методология формирования единого земельного кадастра.