

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
ФГБОУ ВО Иркутский государственный аграрный университет
имени А.А. Ежевского

*Кафедра землеустройства, кадастров и сельскохозяйственной
мелиорации*

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ ПО
ВЫПОЛНЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ ДЛЯ
МАГИСТРОВ ОЧНОГО И ЗАОЧНОГО ОБУЧЕНИЯ
ПО УПРАВЛЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ
И ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ
НАПРАВЛЕНИЕ ПОДГОТОВКИ
21.04.02 – Землеустройство и кадастры**

Учебно-методическое пособие

Молодежный 2019

УДК 332.34(075.8)

Рекомендуется к изданию методической комиссией агрономического факультета советом Иркутского ГАУ
протокол № от ____ ____ 2019 г.

Автор:

Баянова А.А. – к.б.н., доцент

Рецензент:

Сагирова Р.А. – д. с. х. наук, профессор

Иркутский ГАУ им. А.А. Ежевского

Баянова А.А. Учебно-методическое пособие по выполнению контрольной работы для магистров очного и заочного обучения по управлению земельными ресурсами и объектами недвижимости направление подготовки 21.04.02 – землеустройство и кадастры. – Иркутск, Иркутский ГАУ им А.А. Ежевского, 2019. – 32 с

В учебно-методическом пособии даны основные положения, порядок выполнения контрольных заданий для студентов магистров очного и заочного обучения по направлению землеустройство и кадастры 21.04.02 и других заинтересованных лиц.

© Баянова А.А., 2019

© Иркутский ГАУ, 2019

Содержание

Введение.....	4
1 Цели и задачи освоения дисциплины.....	5
2 Место дисциплины в структуре образовательной программы....	6
3 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы	6
4 Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся	9
5 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения (промежуточной аттестации) по дисциплине, характеризующих этапы формирования компетенций и (или) для итогового контроля сформированности компетенции	10
6 Учебно-методическое обеспечение дисциплины.....	11
7 Контрольные задания	15
8 Приложения.....	25

Введение

Экономические изменения в России определили вектор развития управления земельными ресурсами и объектами недвижимости. В условиях рынка земля и недвижимость стали объектом правоотношений.

Поэтому требуется совершенствование теоретических и методических положений управления земельными ресурсами, позволяющее увеличить налогооблагаемую базу и сбор бюджетных доходов, привлечь инвестиции в развитие муниципальных образований и регионов, создать эффективную систему обеспечения прав гарантий для субъектов земельных отношений.

Практически во всех цивилизованных государствах фундаментальной основой организации управления земельными ресурсами и объектами недвижимости является государственное регулирование правоотношений, хотя принципы, формы и подходы к правовому решению этой проблемы в разных странах существенно различаются.

В мировой практике управления земельной собственностью и недвижимостью накоплен значительный опыт регулирования правоотношений, что дает возможность учета существующих методик при формировании эффективных механизмов управления земельными ресурсами и объектами недвижимости в условиях рыночных отношений в России.

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Цель дисциплины – получение теоретических знаний и практических навыков выполнения земельно-оценочных работ и действий по осуществлению государственного контроля за использованием земельных ресурсов.

Задачи – показать, что учение о земле как средстве производства, территориальном базисе и объекте недвижимости, экономике отраслей, земельном и гражданском законодательстве, земельном кадастре являются наиболее актуальными направлениями в управлении земельными ресурсами. Обратить внимание на роль и значение земельного кадастра и мониторинга земель в управлении в области использования и охраны природных ресурсов.

Результатом освоения дисциплины «Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости» является овладение магистрами по направлению подготовки 21.04.02- Землеустройство и кадастры следующих видов профессиональной деятельности:

- научно-исследовательская;
- проектная;
- производственно-технологическая;
- организационно-управленческая.

Программа магистратуры сформирована университетом в зависимости от видов деятельности и требований к результатам освоения образовательной программы: ориентированной на научно-исследовательский и педагогический вид профессиональной деятельности как основной (далее - программа академической магистратуры), в том числе компетенциями, заданными ФГОС ВО.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Дисциплина «Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости» (Б1.В.ОД.7) находится в Базовой части блока 1 относится к обязательным дисциплинам вариативной части рабочего учебного плана по программе магистратуры направления подготовки 21.04.02 – Землеустройство и кадастры.

Приступая к изучению данной дисциплины, студент должен иметь базовые знания по

- Мониторинг и кадастр природных ресурсов (Б1.В.ОД.2)
- Землеустройство (Б1.В.ОД.4)

Знания и умения, полученные в результате освоения дисциплины «Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости», являются необходимыми для изучения следующих дисциплин:

- Территориальное планирование и прогнозирование (Б1.В.ОД.5).

Дисциплина изучается на 1 курсе в 2семестре.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

В результате освоения дисциплины обучающийся должен овладеть знаниями, умениями и навыками в целях приобретения

следующих компетенций:

Трудовое действие ¹	Наименование компетенции, необходимой для выполнения трудового действия (планируемые результаты освоения ОП)	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенции
Профессиональные компетенции		
Проведение анализа служебных записок из территориальных подразделений и подготовка разъяснений по затронутым вопросам	ПК-1 – <i>способностью оценивать последствия принимаемых организационно-управленческих решений при организации проведения практической деятельности</i>	В области знания и понимания (А)
		Знать: основные понятия, законы, принципы, методы и виды управления земельными ресурсами и объектами недвижимости; организационную структуру и функции органов управления объектами недвижимости; основы

¹ Указывается в соответствии с профессиональным стандартом (при наличии) или квалификационными требованиями. Трудовые действия указываются, как правило, для профессиональных компетенций в соответствии с видом профессиональной деятельности. Для общекультурных и общепрофессиональных компетенций трудовые действия указываются в случае соответствия.

	<p><i>землеустройстве</i> и <i>кадастрах</i></p>	<p>экономического механизма управления и его информационное обеспечение; опыт управления объектами недвижимости в зарубежных странах.</p> <p>В области интеллектуальных навыков (В)</p> <p>Уметь:</p> <p>формулировать комплекс задач, решение которых позволит изменять кризисную ситуацию в управлении земельными ресурсами и выводить эту систему на новый качественный уровень; использовать современные методы управления для принятия решений; использовать земельно-кадастровые данные при управлении</p>
--	--	--

		земельными ресурсами и объектами недвижимости.
		В области практических умений (С)
		Владеть: навыками управления на различных уровнях власти; определения экономической эффективности системы управления земельно-имущественным комплексом.

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ В ЗАЧЕТНЫХ ЕДИНИЦАХ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВА ЧАСОВ, ВЫДЕЛЕННЫХ НА КОНТАКТНУЮ РАБОТУ ОБУЧАЮЩИХСЯ С ПРЕПОДАВАТЕЛЕМ (ПО ВИДАМ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ) И НА САМОСТОЯТЕЛЬНУЮ РАБОТУ ОБУЧАЮЩИХСЯ

Общая трудоемкость дисциплины составляет 108 часов – 3з.е.

4.1. Объем дисциплины и виды учебной работы:

4.1.1. Очная форма обучения: Семестр – 2, вид отчетности – зачет.

5. ТИПОВЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ ИЛИ ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ (ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ) ПО ДИСЦИПЛИНЕ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ И (ИЛИ) ДЛЯ ИТОГОВОГО КОНТРОЛЯ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИИ

5.1. Примерный перечень вопросов к зачету (9 семестр) для оценивания результатов обучения в виде ЗНАНИЙ.

1. Анализ производственной деятельности: использование земельных ресурсов (ПК-1).

2. Совершенствование системы органов управления земельными ресурсами (ПК-1).

3. Организация научно-исследовательских и проектно-изыскательских работ; подготовка, переподготовка и повышение квалификации специалистов. (ПК-1).

4. Рынок земли. (ПК-1).

5. Международная деятельность. (ПК-1).

6. Опыт реформирования земельных отношений в зарубежных странах (ПК-1).

5.2. Примерный перечень простых практических контрольных заданий к зачету для оценивания результатов обучения в виде УМЕНИЙ.

1. Анализ производственной деятельности: использование земельных ресурсов (ПК-1).

2. Рынок земли (ПК-1).

5.3. Примерный перечень комплексных практических контрольных заданий к зачету для оценивания результатов обучения в

виде ВЛАДЕНИЙ.

1. Разработка моделей систем управления (ПК-1).
2. Опыт реформирования земельных отношений в зарубежных странах (ПК-1)

6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

6.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины:

6.1.1. Основная литература:

1. Варламов А.А. .Земельный кадастр: учеб. для вузов : в 6 т. Т. 2 :Управление земельными ресурсами./ А.А. Варламов – М.: КолосС - 2004. - 527 с.

2. Кухтин П.В и др. Управление земельными ресурсами : учеб. пособие для вузов / П. В. Кухтин, А.А. Левов, В.Ю. Морозов и др. - СПб.: Питер, 2006. - 448 с.

3. Аралбаева Ф. З. Методическое обеспечение управления земельными ресурсами и контроля за их использованием и охраной (на примере г. Оренбурга и Оренбургской области) [Электронный ресурс] : монография / Ф.З Аралбаева Г.Г., Аралбаева Т.Г., Карабельникова, 2013. - 188 с. - Режим доступа: <http://rucont.ru/efd/216121>

6.1.2. Дополнительная литература:

1. Беленький В.Р. Многоукладное землепользование России: концепция земельных преобразований и управления земельными ресурсами: учеб. пособие для вузов / В.Р Беленький, П.Ф. Лойко П.Ф. - М. : Былина, 2001. - 254 с

6.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной

сети Интернет, необходимых для освоения дисциплины:

1. Официальный сайт Росреестра по Иркутской области – <http://www.to38.rosreestr.ru>.
2. Справочно-информационные правовые системы КонсультантПлюс (<http://www.consultant.ru>), Гарант (<http://www.garant.ru/>).
3. Архив номеров журнала «Вестник Росреестра» – http://www.rosinv.ru/fcc_journal/archive (Оф. сайт ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»).

6.3. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине:

1. Баянова А.А. Управление земельными ресурсами: учебное пособие /А.А. Баянова. – Иркутск, Иркутский ГАУ им А.А. Ежевского. 2018. – 140 с.
2. Баянова А.А. Управление земельными ресурсами: учебное пособие / А.А. Баянова. – Иркутск, Иркутский ГАУ им А.А. Ежевского. 2018. – 105 с.
3. Баянова А.А. Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости: учебное пособие. \ А.А. Баянова. – Иркутск, Иркутский ГАУ им А.А. Ежевского. 2018. – 101 с.

Помимо рекомендованной основной и дополнительной литературы, а также ресурсов Интернет, в процессе самостоятельной работы студенты могут пользоваться следующими методическими материалами:

1. Атаманов С. А., Григорьев, С. А. Кадастр недвижимости. Учебно-справочное пособие. / С. А. Атаманов, С. А. Григорьев. – М.: «Букстрим», 2012 . – 324 с.
2. Варламов А. А., Гальченко С. А. Кадастр недвижимости. / А. А .

Варламов, С. А. Гальченко. – М.: КолосС, 2012. – 680 с.

3. Варламов А. А. Земельный кадастр: Учебник в 6-ти томах. Т. 4 Оценка земель. / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2006 г.

4. Варламов А. А., Гальченко С. А. Государственный кадастр недвижимости / Под ред. А. А. Варламова, С. А. Гальченко. — М.: КолосС, 2012. — 679 с.

4. Волков С. Н., Варламов, А. А. Землеустройство и кадастр недвижимости: учебное пособие / С. Н. Волков, А. А. Варламов. – М.: ГУЗ, 2010

5. Волков С. Н. Землеустройство. Т. 8. Землеустройство в ходе земельной реформы (1991-2005 годы) / С. Н. Волков. – М.: Колос, 2007

6. Волков С. Н. Управление земельными ресурсами, земельный кадастр, землеустройство и оценка земель (зарубежный опыт) / С. Н. Волков, В. С. Кислов. – М.: ГУЗ, 2003.

7. Волков С. Н. Региональное землеустройство: учебник / С. Н. Волков. – М.: Колос, 2009

8. Гладкий В.И. Кадастровые работы в городах: монография / В.И. Гладкий. – Новосибирск: Наука, 1998

9. Золотова Е.В. Градостроительный кадастр с основами геодезии: Учеб.длявузов: Спец. «Архитектура»/ Е. В. Золотова, Р. Н. Скогорева. – М.: «Архитектура - С», 2009. – 175 с.

10. Лесных И.В. и др. Городской кадастр: Учебное пособие / И. В. Лесных, В. Б. Жарников, В. Н. Ключниченко, С. Н. Ушаков. Новосибирск: СГГА. Институт кадастра и геоинформационных систем, 2000.- 120 с.

11. Золотова Е. В. Современные архитектурные обмеры объектов недвижимости. учеб. пособие: допущено УМО. / Е. В. Золотова. – М.:Архитектура-С, 2009.

12. Комов Н. В. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне / Н. В. Комов, Д. Б. Аратский. – Н-Новгород:Изд-во Волго-Вятской академии госслужбы, 2000.
13. Коростелев С. П. Кадастровая оценка недвижимости. Уч. пособие: допущено УМО. / С. П. Коростелев. – Киров: ОАО «Дом печати-Вятка», 2010.
14. Кухтин П. В. Управление земельными ресурсами / П. В. Кухтин, В. В. Лобанов, О. С. Семкина. – СПб.: Питер, 2005. – 384 с.
15. Лойко П. Ф. Землепользование: Россия, мир (взгляд в будущее). Книга 1,2 / П.Ф. Лойко. – М.: Колос, 2009.
16. Кузьмин Г.В. Земельный налог. Особенности исчисления и уплаты / В. Г. Кузьмин. – М.: Вершина, 2006. – 192 с.
17. Мухин В. И. Основы теории управления / В. И. Мухин. – М.: Экзамен, 2000.
18. Райзберг Б. А. Курс управления экономикой: учеб.пособие / Б.А. Райзберг. – Спб, 2003.
19. Варламов А. А. Теоретические основы земельного кадастра: учеб. / А. А. Варламов. – М.: КолосС, 2004.
20. Галиновская Е. Л., Все о земельных отношениях. / Е. Л. Галиновская, Е. Л. Минина, В. В. Устюкова. - М., 2010.
21. Коротеева Л.И. Земельно-кадастровые работы. Технология и организация. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006.
22. Постатейный комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации и Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». – М.: ИНФА-М, 2002.

7. КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ ПО УПРАВЛЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ И ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

ЗАДАНИЕ 1

Контрольная работа выполняется в виде реферата путем ответа на вопросы (стр. 10 настоящего пособия). Номера заданий приведены в таблице 1. Выбор задания осуществляется по предпоследнему и последнему номерам зачетной книжки.

		Последняя цифра номера зачетной книжки									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Предпоследняя цифра номера зачетной	0	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6
	1	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5
	2	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
	3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3	4,3
	4	5,2	1,6	5,2	1,6	5,2	1,6	5,2	1,6	5,2	1,6
	5	6,1	2,5	6,1	2,5	6,1	2,5	6,1	2,5	6,1	2,5
	6	1,6	3,4	1,6	3,4	1,6	3,4	1,6	3,4	1,6	3,4
	7	2,5	4,3	2,5	4,3	2,5	4,3	2,5	4,3	2,5	4,3
	8	3,4	5,2	3,4	5,2	3,4	5,2	3,4	5,2	3,4	5,2
	9	4,3	6,1	4,3	6,1	4,3	6,1	4,3	6,1	4,3	6,1

ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

При наборе текста необходимо учитывать следующее: объем работы – не менее 20 с.; форматирование по ширине; поля: справа и слева - по 23 мм, остальные - по 20 мм; абзацный отступ – 12,5 мм; межстрочный интервал – одинарный; шрифт – TimesNewRoman; формулы должны быть

набраны с помощью редактора формул MS Equation; таблицы и рисунки последовательно пронумерованы; иллюстрации оформляются размерами не менее 60×60 мм и не более 120×180 мм.

ЗАДАНИЕ 2

На основе принятой концепции развития территории Иркутской области до 2020 года (или любой другой) и конкретно каждого района, генеральных планов проанализировать текущее состояние территории выбранного района и предложить меры по повышению эффективности управления земельными ресурсами и объектами недвижимости в виде **отчета об экономической оценке земель и объектов недвижимости.**

Предлагаемые районы Иркутской области:

- 1.Катанский;
- 2.Киренский;
- 3.Мамско-Чуйский
- 4.Иркутский;
- 5.Ангарский;
- 6.Боханский;
- 7.Бодайбинский;
- 8.Баяндаевский;
- 9.Эхирит-Булагатский;
- 10.Усольский;
- 11.Тулунский;
- 12.Тайшетский;
- 13.Зиминский;

- 14.Заларинский;
- 15.Казаченско-Ленский;
- 16.Жигалвский;
- 17.Чунский;
- 18.Братский;
- 19.Нижнеилимский;
- 20.Усть-Кутский;
- 21.Жигаловский;
- 22.Качугский;
- 23.Черемховский;
- 24.Ольхонский;
- 25.Слюдянский;
- 26.Аларский и Нукутский;
- 27.Усть-Илимский.

Цель работы — составление отчета об экономической оценке земель населенных пунктов.

Результатом работы должно быть овладение составлением различного вида документов, как по проведению оценочных работ, так и по оформлению полученных результатов.

1 ЭТАП. Составление Технического задания и договора на оценку земель и объектов недвижимости.

Прежде чем оформлять техническое задание на проведение экономической оценки земель населенных пунктов, следует провести предварительный этап оценки, который по праву называется этапом рекогносцировки, т. е. ключевой этап всего процесса экономической

оценки земель населенных пунктов.

На данном этапе происходят определение и согласование целей и задач оценки земель населенных пунктов, устраняются все препятствия, влияющие на работу эксперта-оценщика и на качество результатов оценки. На данном этапе заказчик должен получить доказательства того, что его задание будет решено в соответствии поставленными условиями на высоком профессиональном уровне (лицензирование данного вида работ), а исполнитель — все необходимые сведения для выполнения данного вида работы.

Затем происходит разработка Технического задания на экономическую оценку земель населенных пунктов. По своей значимости Техническое задание на оценку является взаимосогласованной (заказчиком и оценщиком) инструкцией по выполнению работ. Содержание и объем Технического задания зависят от целей экономической оценки земель населенных пунктов (инвестирование, рациональное землепользование и землевладение, построение рациональной системы получения дохода местной администрации, привлечение инвесторов, перераспределение зон «престижности» для инвесторов и жителей и т. д.), объема и сложности предполагаемой работы.

Данный документ также является основой для возможного разрешения последующих спорных ситуаций между заказчиком и исполнителем, поэтому

Техническое задание должно содержать следующие пункты:

- 1) наименование и месторасположение объекта оценки;
- 2) наименование клиента — заказчика оценки;
- 3) наименование оценщика;
- 4) наименование субъекта и объекта оцениваемой собственности;

- 5) характер современного использования и классификация населенного пункта;
- 6) специфика и особенности оценки;
- 7) цель и назначение оценки;
- 8) база оценки с определениями и комментариями;
- 9) список и перечень существующей документации по осуществленным оценочным работам и генпланам населенного пункта;
- 10) будущее применение результатов оценки;
- 11) перечень допущений и ограничений при оценке;
- 12) перечень информации, предоставляемой клиенту, дата ее предоставления, контактные адреса и телефоны ответственных за предоставление информации;
- 13) особые инструкции клиента по поводу проведения оценки;
- 14) степень и глубина технического освидетельствования и (или) инвентаризации земель населенного пункта;
- 15) степень оценки экологической ситуации;
- 16) дата начала и окончания (предоставления исходной информации) оценочных работ;
- 17) форма предоставления результатов оценки;
- 18) Подписи и печати заказчика и оценщика.

После согласования Технического задания заказчик и оценщик заключают договор на выполнение оценочных работ, которые с юридической точки зрения являются обычным договором между заказчиком и исполнителем на выполнение определенного вида работ или услуг. Поэтому соблюдаются общие требования к данному виду документам, но с учетом специфики выполнения работ по оценке

недвижимости.

2 ЭТАП. Составление отчета об экономической оценке земель и объектов недвижимости района (или населенного пункта) Иркутской области

Состав и содержание полного отчета об экономической оценке земель и объектов недвижимости района (или населенного пункта) Иркутской области

Титульный лист. На титульном листе указываются наименование и адрес объекта оценки, дата оценки, наименование заказчика и оценщика.

Сопроводительное письмо. Сопроводительное письмо на имя заказчика предваряет отчет. В письме подтверждается факт окончания оценочных работ, приводятся основные характеристики объекта оценки и сведения об экономической эффективности проведения оценочных работ.

Краткое содержание основных факторов и выводов. В этом разделе отчета перечисляются следующие пункты:

- основные положения Технического задания на проведение оценки земель населенных пунктов;
- дополнительная информация, имеющая влияние на результаты оценки;
- основные результаты оценки, основанной на исходной информации.

Данный раздел предназначен для оперативного информирования заказчика о результатах оценки (здесь указываются основные моменты проведенной работы).

Допущения и ограничивающие условия. Данный раздел является обязательным, так как позволяет в будущем избежать различного толкования Технического задания, самого задания на оценку, а также проблем с условиями и требованиями заказчика оценки земель населенных пунктов, не совпадающими с обычными стандартами оценки.

В данный раздел необходимо включить **дополнительные пункты**, которые могут существенно **повлиять на результат**, и в первую очередь на точность информационной базы и на достижение цели оценки.

Перечень условий, допускающих публикацию результатов оценки. Данный раздел оформляется исходя из целей и задач оценки, а также технического задания на оценку.

Этапы отчета экономической оценки земель и объектов недвижимости:

1. Краткая характеристика объекта оценки. Здесь описывается рассматриваемый объект оценки. Указывается примерное время его возникновения. Анализируются основные формы пользования земельными участками. Рассматриваются градостроительное функциональное предназначение населенного пункта.

2. География населенного пункта, природно-климатические и экологические условия. Здесь описываются географическое местонахождение, рельеф и особенности природной среды, дается природно-климатическая характеристика.

3. Демография. Здесь подробно рассматриваются вопросы демографического формирования, основные тенденции и возможный прогноз дальнейшей структуры объекта оценки.

4. Доходы населения (жизненный уровень). Дается анализ финансово-экономического состояния населения, по среднестатистическому,

официальному уровню его доходов, а также по реальной покупательной способности к приобретению товаров и услуг.

5. Экономика; рынок труда, прогноз будущего развития. Здесь рассматриваются формирование экономики населенного пункта, его промышленной базы и прогноз развития на ближайшие 5—15 лет, а также анализ рынка труда (мест приложения труда) и прогноз развития на ближайшие 5—15 лет.

6. Архитектурно-планировочное развитие населенного пункта населенного пункта. Здесь дается анализ формирования и архитектурно-планировочного состояния населенного пункта на момент проведения оценочных работ, а также анализ генплана его развития.

7. Транспортная доступность. В разделе проводится анализ современной структуры транспортной сети населенного пункта, а также дается анализ доступности других населенных пунктов местного и федерального значения. Анализируется внутренняя транспортная сеть для выявления зон максимальной доступности и удаленности, для целей дифференциации зон.

8. Состояние культуры, народного образования и здравоохранения. Здесь рассматривается существующая обеспеченность перечисленными учреждениями, производится их сравнение с нормативным обеспечением, а также даются перспективы развития данного вида услуг.

9. Экология. В данном разделе даются анализ и прогноз экологической ситуации в населенном пункте: состояние земли, воды, воздуха. Наличие факторов, вредно воздействующих на человека и природную среду его обитания.

10. Состояние рынка недвижимости и аренды. Анализируется состояние первичного и вторичного рынка недвижимости, делается прогноз его

развития. Рассматривается обеспеченность и потребность жителей в жилой площади и перспективы удовлетворения данной потребности.

11. Концепция развития территории населенного пункта. Предлагается концепция развития использования территории и внутренней экономики населенного пункта. Раскрываются основные тенденции и закономерности использования земельных ресурсов и объектов недвижимости на ближайшие 5—10 лет.

Список используемой литературы. Приложения.

1. Графики и диаграммы. Оформляются как с целью наглядной демонстрации эффективности проведенных работ, так и с целью показать прогнозные перспективы увеличения (уменьшения) стоимости земельных участков по группам пользователей.

2. Планово-картографический материал. Данный материал предназначен для проведения различных этапов зонирования территории оцениваемого населенного пункта, а затем оценочного зонирования. Затем создается план экономического зонирования, оформляется легенда и пишется пояснительная записка.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

(справочное)

**Макет оформления отчета об экономической оценке земель и
объектов недвижимости**

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

**ФГБОУ ВО Иркутский государственный аграрный университет
имени А.А. Ежевского**

Агрономический факультет

Кафедра землеустройства, кадастров и сельскохозяйственной мелиорации
Направление подготовки 21.04.02 – Землеустройство и кадастры

Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости

**Отчет об экономической оценке земель и объектов недвижимости
..... района (или населенного пункта) Иркутской области**

Проверила: Баянова А.А.

Выполнил (а): студент (ка) 4 курса

Ф.И.О

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

(продолжение)

Содержание

	Введение.....	стр.
1	Краткая характеристика объекта оценки.....	
2	География населенного пункта, природно-климатические и экологические условия	
3	Демография.....	
4	Доходы населения (жизненный уровень).....	
5	Экономика; рынок труда, прогноз будущего развития.....	
6	Архитектурно-планировочное развитие.....	
7	Транспортная доступность.....	
8	Состояние культуры, народного образования и здравоохранения	
9	Экология.....	
10	Состояние рынка недвижимости и аренды.....	
11	Прогноз развития территории населенного пункта.....	
12	Заключение.....	
13	Приложения.....	

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

(продолжение)

Введение (1-2 стр.)

Текст, текст, текст

Таблица 1 – Демографический потенциал муниципального образования в 2012-2014 годах и оценка на 2015 год

№ п/п	Наименование показателя	2012 г. (чел.)	2013 г. (чел.)	2014 г. (чел.)	2015 г. (чел.)	оценка
1.	Численность постоянного населения (на начало года), всего, чел.	3588	3422	3288	3280	
	<i>в том числе:</i>					
1.1.	лица моложе трудоспособного возраста (0-15 лет)	767	726	682	680	
	<i>доля в общей численности, %</i>	<i>21,4</i>	<i>21,1</i>	<i>20,7</i>	<i>20,7</i>	
1.2.	лица в трудоспособном возрасте (мужчины 16-59 лет; женщины 16-54 года)	1390	1605	1724	1720	
	<i>доля в общей численности, %</i>	<i>38,7</i>	<i>47,0</i>	<i>52,4</i>	<i>52,4</i>	
1.3.	лица старше трудоспособного возраста (мужчина 60 лет и старше; женщины 55 лет и старше)	1431	1091	882	880	
	<i>доля в общей численности, %</i>	<i>39,9</i>	<i>31,9</i>	<i>26,9</i>	<i>26,9</i>	
2.	Рождаемость, чел.	63	38	32	39	
2.1	Общий коэффициент рождаемости на 1000 населения	17,6	11,1	9,7	11,9	
3.	Смертность, чел.	40	55	50	51	
3.1	Общий коэффициент смертности на 1000 населения	11,4	16,1	15,2	15,5	
4.	Естественная убыль (-), прибыль (+), чел.	23	-17	-18	-12	
4.1	Коэффициент естественного прироста (убыли) на 1000 населения	6,2	-5,0	-5,5	-3,6	
5.	Миграционный прирост (+) (убыль (-)), чел.	-57	-42	-55	-36	
5.1	Коэффициент миграционного прироста (убыли) на 1000 населения	-15,9	-12,3	-16,7	-11,0	
6.	Число домохозяйств, единиц	1601	1611	1605	1602	
7.	Средний размер домохозяйств, чел.	2	2	2	2	

Текст, текст, текст

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

(продолжение)

Рисунок 1 – Динамика численности населения

Текст, текст, текст

Список использованных источников

1. *Варламов А. А.* Земельный кадастр: Учебник в 6-ти томах. Т. 4 Оценка земель. / *А.А. Варламов.* – М.: КолосС, 2006 г.

2. *Кухтин, П.В и др.* Управление земельными ресурсами : учеб. пособие для вузов / *П. В. Кухтин, А.А. Левов, В.Ю. Морозов и др.* - СПб.: Питер, 2006. - 448 с.

3. Региональный доклад «О состоянии и использовании земель в Иркутской области» за 2017 год [Электронный ресурс].– Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/zemleustroystvo-i-monitoring/regionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-irkutskoy-oblasti-za-2015-god/>

.....
.....

5. *Волков, С. Н.* Управление земельными ресурсами, земельный кадастр, землеустройство и оценка земель (зарубежный опыт) / *С. Н. Волков, В. С. Кислов.* – М.: ГУЗ, 2003.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

(справочное)



Рисунок .2.2 – Обзорная карта Иркутской области

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

(справочное)



Рисунок 4.1 Схема генерального плана Бай-Тайгинского кожууна Республики Тыва