

АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
САМАРСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ГОСУДАРСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ
«МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНСТИТУТ РЫНКА»

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной работе и
качеству образования

И. А. Долгова

16 апреля 2025 г.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДИСЦИПЛИНЫ

**ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ**

Направление подготовки:	21.03.02 Землеустройство и кадастры
Профиль подготовки:	Геоинформационные системы в землеустройстве и кадастрах
Квалификация:	бакалавр
Форма обучения:	очно-заочная, заочная
Год начала подготовки:	2025

Самара
2025

1. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА, СООТНЕСЁННЫЕ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Код и наименование общепрофессиональной компетенции	Код и наименование индикатора достижения общепрофессиональной компетенции	Результаты обучения по дисциплинам и практикам	Вид аттестации и оценочных средств
УК - 10. Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	УК-10. И-1. Понимает базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели и формы участия государства в экономике	УК-10. И-1. 3-1 Знает базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели и формы участия государства в экономике	Текущий контроль: устный опрос, контрольная работа, решение кейсов, доклад, тест. Промежуточная аттестация: фонд оценочных средств
	УК-10. И-2. Применяет методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей	УК-10. И-2. У-1. Умеет применять методы личного экономического и финансового планирования для достижения текущих и долгосрочных финансовых целей	
	УК-10. И-3. Использует финансовые инструменты для управления личными финансами, контролирует собственные экономические и финансовые риски	УК-10. И-3. В-1. Владеет навыками использования финансовых инструментов для управления личными финансами, контролирует собственные экономические и финансовые риски	
ОПК-3. Способен участвовать в управлении профессиональной деятельностью, используя знания в области землеустройства и кадастров	ОПК-3. И-1. Анализирует и содержательно объясняет необходимость и последовательность проведения землеустроительных и кадастровых действий	ОПК-3. И-1. У-1 Умеет анализировать и содержательно объяснять необходимость и последовательность проведения землеустроительных и кадастровых действий	Текущий контроль: устный опрос, контрольная работа, решение кейсов, доклад, тест. Промежуточная аттестация: фонд оценочных средств
	ОПК-3. И-2. Анализирует и содержательно	ОПК-3. И-2. У-1 Умеет анализировать и содержательно	

	объясняет текущие процессы в области землеустройства и кадастров, а также планируемые процессы развития и изменения в области	объяснять текущие процессы в области землеустройства и кадастров, а также планируемые процессы развития и изменения в области	
--	---	---	--

2. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

2.1. Вопросы для подготовки к семинарским/практическим занятиям

Тема 1. Понятие и виды земельно-имущественных отношений.

1. Что понимается под земельно-имущественными отношениями?
2. Какие субъекты участвуют в земельно-имущественных отношениях?
3. Каковы основные объекты земельно-имущественных отношений?
4. Какие виды прав на земельные участки регулируются в земельно-имущественных отношениях?
5. Как государство регулирует земельно-имущественные отношения?
6. Какие виды сделок с земельными участками существуют?
7. В чем особенности арендных земельно-имущественных отношений?
8. Какие виды ограничений и обременений существуют в земельно-имущественных отношениях?
9. Как осуществляется кадастровый учет в рамках земельно-имущественных отношений?
10. Какие правовые акты регулируют земельно-имущественные отношения в РФ?

Тема 2. Правила, нормы и процедуры государственного управления земельно-имущественными отношениями.

1. Каковы основные принципы государственного управления земельно-имущественными отношениями?
2. Какие государственные органы осуществляют управление земельно-имущественными отношениями?
3. Как осуществляется разграничение полномочий между федеральными, региональными и местными органами власти в сфере земельных отношений?
4. Какие нормативно-правовые акты регулируют государственное управление земельно-имущественными отношениями?
5. В чем заключается процедура государственного кадастрового учета земельных участков?
6. Каков порядок предоставления земельных участков из государственной или муниципальной собственности?
7. Как осуществляется государственный контроль за использованием и охраной земель?
8. Какие виды разрешительных документов требуются для осуществления деятельности в сфере земельно-имущественных отношений?
9. Как проводится межевание земельных участков в рамках государственного управления?
10. Какие меры ответственности предусмотрены за нарушение норм земельного законодательства?

Тема 3. Экономическое регулирование земельно-имущественных отношений.

1. Каковы основные цели и задачи экономического регулирования земельно-имущественных отношений?
2. Какие методы экономического воздействия применяются в регулировании земельного рынка?
3. Как влияет налогообложение на эффективность использования земельных ресурсов?
4. В чем заключается роль кадастровой стоимости в экономическом регулировании земельных отношений?
5. Какие механизмы ценообразования действуют на рынке земельно-имущественных отношений?

6. Как государство использует арендную плату за землю как инструмент экономического регулирования?
7. Какое значение имеют инвестиционные процессы в развитии земельно-имущественного комплекса?
8. Как субсидии и компенсации влияют на рациональное использование земель?
9. Каковы особенности ипотечного кредитования в сфере земельно-имущественных отношений?
10. Как экономические санкции и ограничения регулируют земельный оборот?

Тема 4 Административное регулирование земельно-имущественных отношений.

1. Каковы основные цели и задачи административного регулирования земельно-имущественных отношений?
2. Какие государственные органы осуществляют административное регулирование в сфере земельно-имущественных отношений?
3. Как осуществляется распределение компетенции между федеральными, региональными и местными органами власти в административном регулировании земельных отношений?
4. Какие виды административных процедур применяются при регулировании земельно-имущественных отношений?
5. Как осуществляется административный контроль за использованием и охраной земель?
6. Какие виды административных разрешений и согласований требуются в сфере земельно-имущественных отношений?
7. Какова роль государственного кадастрового учета в системе административного регулирования земельных отношений?
8. Какие меры административного принуждения применяются за нарушения земельного законодательства?
9. Как осуществляется административное регулирование оборота земельных участков?
10. Каков порядок обжалования решений и действий органов власти в сфере земельно-имущественных отношений?

Критерии оценки работы на практическом занятии

Критерии	Максимальное количество баллов за занятие
Устный опрос, коллоквиум	
Основные теоретические положения по вопросу раскрыты. Имеются элементы обоснования выводов. Имеются элементы систематизации информации, факты применения профессиональной терминологии. Очевидно использование источников рекомендованной литературы.	5 баллов

2.2. Темы докладов

1. Земельно-имущественные отношения: понятие, структура и особенности.
2. Экономическая сущность земли как ресурса и объекта собственности.
3. Принципы экономического регулирования земельных отношений.
4. Сравнительный анализ земельных отношений в России и за рубежом.
5. Исторические этапы развития земельного рынка в РФ.
6. Роль государства в управлении земельными ресурсами.
7. Нормативно-правовая база земельно-имущественных отношений в РФ.
8. Функции Росреестра в регулировании земельного рынка.
9. Муниципальное управление земельными ресурсами: проблемы и перспективы.
10. Земельная политика РФ: цели, инструменты, эффективность.
11. Кадастровая оценка земель: методы и практика применения.
12. Проблемы завышения кадастровой стоимости и пути их решения.
13. Влияние кадастровой стоимости на налогообложение земли.
14. Современные технологии в ведении государственного кадастра.
15. Сравнительный анализ кадастровых систем в РФ и ЕС.
16. Земельный налог: механизм расчёта и оптимизация.
17. Льготы по земельному налогу для физических и юридических лиц.
18. Арендная плата за землю: методы определения и регулирования.
19. Налоговые стимулы для развития сельскохозяйственных земель.
20. Влияние налоговой нагрузки на инвестиционную привлекательность земли.
21. Особенности формирования рыночной стоимости земельных участков.
22. Факторы, влияющие на цену земли в городской и сельской местности.
23. Спекуляции на земельном рынке: причины и методы противодействия.
24. Тенденции развития земельного рынка в России (2020–2024 гг.).
25. Ипотека земельных участков: условия и перспективы.
26. Договор аренды земли: ключевые условия и риски.
27. Преимущества и недостатки аренды vs покупки земли.
28. Особенности купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения.
29. Государственно-частное партнёрство в земельных отношениях.
30. Незаконные сделки с землёй: способы выявления и профилактики.
31. Инвестиционная привлекательность земельных ресурсов.
32. Экономические механизмы стимулирования освоения пустующих земель.
33. Роль земли в реализации национальных проектов (например, «Дальневосточный гектар»).
34. Оценка эффективности инвестиций в земельную недвижимость.
35. Особенности привлечения иностранных инвестиций в земельный сектор.
36. Экономические проблемы использования сельхозземель в РФ.
37. Субсидии и господдержка сельскохозяйственных производителей.
38. Мониторинг плодородия земель: экономические аспекты.
39. Аренда сельхозземель: анализ практики и законодательства.
40. Перевод земель сельхозназначения в иные категории: условия и последствия.
41. Экономика городских земель: спрос и предложение.
42. Роль земельных ресурсов в градостроительной политике.
43. Рентабельность инвестиций в коммерческую недвижимость.
44. Проблемы регулирования земель под многоэтажной застройкой.
45. «Точечная застройка»: экономические и социальные последствия.
46. Экономические механизмы охраны земельных ресурсов.
47. Плата за загрязнение земель: расчёт и эффективность.
48. Рекультивация нарушенных земель: стоимость и методы финансирования.

49. «Зелёные» стандарты в землепользовании: мировой опыт и РФ.
50. Экономическая оценка ущерба от деградации почв.
51. ГИС-технологии в управлении земельными ресурсами.
52. Блокчейн в регистрации прав на недвижимость: перспективы внедрения.
53. Использование Big Data для прогнозирования земельного рынка.
54. Дистанционное зондирование земель: экономическая эффективность.
55. Электронные аукционы по продаже земельных участков.
56. Доступность земли для малого бизнеса: барьеры и решения.
57. Земельные участки для многодетных семей: реализация программ.
58. Влияние земельной реформы на сельские территории.
59. Жилищное строительство и обеспечение земель: проблемы инфраструктуры.
60. Социальная ответственность крупных землевладельцев.
61. Земельные реформы в Китае: уроки для России.
62. Модели регулирования земельного рынка в США и ЕС.
63. Опыт Германии в управлении государственными землями.
64. Земельный кодекс Франции: сравнительный анализ с РФ.
65. Аграрные земельные отношения в Бразилии: успехи и риски.
66. Теневая экономика в земельно-имущественных отношениях.
67. Коррупционные риски при распределении земельных участков.
68. Влияние санкций на земельный рынок России.
69. Климатические изменения и их экономические последствия для землепользования.
70. Будущее земельного рынка: прогнозы до 2030 года.

Шкала и критерии оценки доклада

Критерии	Показатели	Баллы
1. Степень раскрытия сущности проблемы	<ul style="list-style-type: none"> – соответствие теме доклада; – полнота и глубина раскрытия основных понятий; – умение работать с литературой, систематизировать и структурировать материал; – умение обобщать, сопоставлять различные точки зрения по рассматриваемому вопросу, аргументировать основные положения и выводы. 	70
2. Обоснованность выбора источников	<ul style="list-style-type: none"> – круг, полнота использования литературных источников по теме; – привлечение новейших работ (журнальные публикации, материалы сборников научных трудов и т.д.). 	15
3. Изложение	<ul style="list-style-type: none"> – литературный стиль. 	15

Доклад оценивается по 100 балльной шкале, баллы переводятся в оценки успеваемости следующим образом:

90 – 100 баллов – «отлично»;

70 – 89 баллов – «хорошо»;

50 – 69 баллов – «удовлетворительно»;

менее 50 баллов – «неудовлетворительно».

2.3. Кейсы

Кейс 1. (УК-10. И-3. В-1) Оптимизация земельного налога

Компания владеет земельным участком под логистический комплекс (кадастровая стоимость — 15 млн руб., ставка налога — 1,5%). Участок частично не используется.

1. Рассчитайте годовой налог.
 2. Предложите 2 способа снижения налоговой нагрузки (например, изменение ВРИ на «сельхозземли» со ставкой 0,3% или раздел участка).
 3. Оцените риски каждого варианта.
- Данные для расчёта:
- Перевод ВРИ требует затрат в 500 тыс. руб.
 - Раздел участка: госпошлина — 30 тыс. руб., срок — 4 месяца.

Кейс 2. (УК-10. И-3. В-1) Незаконное использование земли

Компания разместила автостоянку на участке сельхозназначения без изменения ВРИ. Кадастровая стоимость — 4 млн руб.

1. Рассчитайте штраф по ст. 8.8 КоАП РФ (0,5–1% от кадастровой стоимости).
2. Предложите алгоритм легализации деятельности.

Критерии оценки работы на практическом занятии

Критерии	Максимальное количество баллов за занятие
Решение задач, кейсов, заданий	
Верно выполненное практическое задание	5 баллов

2. 4. Тестовые задания

Вопрос 1. Выбери правильный ответ. Основной документ, подтверждающий право собственности на земельный участок в РФ:

- а) Выписка из ЕГРН
- б) Договор купли-продажи
- в) Кадастровый паспорт
- г) Акт о выделении земли

Вопрос 2. Выбери правильный ответ. Кадастровая стоимость используется для расчёта:

- а) Рыночной цены участка
- б) Страховой премии
- в) Земельного налога
- г) Коммунальных платежей

Вопрос 3 . Выбери правильный ответ. Максимальная ставка земельного налога для участков под ИЖС в РФ:

- а) 0,1%
- б) 0,3%
- в) 1,5%
- г) 2%

Вопрос 4 . Выбери правильный ответ. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость:

- а) ФНС

- б) Росреестр
- в) Минэкономразвития
- г) Кадастровая палата

Вопрос 5. Выбери правильный ответ. Земельный налог относится к:

- а) Федеральным налогам
- б) Региональным налогам
- в) Местным налогам
- г) Специальным сборам

Вопрос 6. Выбери правильный ответ. Вид разрешённого использования (ВРИ) участка определяет:

- а) Его кадастровый номер
- б) Разрешенные виды деятельности
- в) Границы участка
- г) Сроки владения

Вопрос 7. Выбери правильный ответ. Принудительное изъятие земельного участка у собственника возможно:

- а) По решению муниципалитета
- б) Только по решению суда
- в) По требованию соседей
- г) Через аукцион

Вопрос 8. Выбери правильный ответ. Льготы по земельному налогу устанавливает:

- а) Муниципалитет
- б) Федеральное правительство
- в) Росреестр
- г) Банк России

Вопрос 9. Выбери правильный ответ. Арендная плата за государственную землю устанавливается:

- а) Произвольно арендатором
- б) Как 1% от рыночной цены
- в) Только через аукцион
- г) На основе кадастровой стоимости

Вопрос 10. Выбери правильный ответ. Перевод земель сельхозназначения в ИЖС требует:

- а) Уведомления местной администрации
- б) Проведения публичных слушаний
- в) Согласия соседей
- г) Уплаты госпошлины

Вопрос 11. Выбери правильный ответ. Налоговая база для расчёта земельного налога — это:

- а) Рыночная стоимость
- б) Площадь участка
- в) Доход собственника

г) Кадастровая стоимость

Вопрос 12. Выбери правильный ответ. Сделка купли-продажи земли подлежит:

- а) Нотариальному удостоверению
- б) Государственной регистрации
- в) Одобрению банка
- г) Страхованию

Вопрос 13. Выбери правильный ответ. Земельный участок можно приобрести в собственность из государственных земель через:

- а) Аукцион
- б) Лотерею
- в) Прямое обращение в мэрию
- г) Безвозмездную передачу

Вопрос 14. Выбери правильный ответ. При расчёте налога для многодетных семей применяется:

- а) Вычет из кадастровой стоимости
- б) Сниженная ставка 0,1%
- в) Освобождение от налога
- г) Отсрочка платежа

Вопрос 15. Выбери правильный ответ. Ипотека земельного участка возможна, если:

- а) Он находится в аренде
- б) Имеется кадастровый паспорт
- в) Участок сельхозназначения
- г) Собственник — иностранное лицо

Вопрос 16. Выбери правильный ответ. Штраф за нецелевое использование земли составляет:

- а) 1–3% от кадастровой стоимости
- б) 0,5–1% от кадастровой стоимости
- в) 10 тыс. руб.
- г) 100% от дохода

Вопрос 17. Выбери правильный ответ. Срок аренды земельного участка у государства может достигать:

- а) 5 лет
- б) 49 лет
- в) 99 лет
- г) Без ограничений

Вопрос 18. Выбери правильный ответ. Изменение кадастровой стоимости проводится:

- а) Ежемесячно
- б) Не чаще 1 раза в 3 года
- в) По заявлению соседей
- г) Только при продаже

Вопрос 19. Выбери правильный ответ. Земли лесного фонда:

- а) Можно приватизировать
- б) облагаются налогом по ставке 2%
- в) Не подлежат купле-продаже
- г) Передаются в аренду на 1 год

Вопрос 20. Выбери правильный ответ. Для оспаривания кадастровой стоимости необходимо обратиться:

- а) В ФНС
- б) В комиссию Росреестра
- в) В прокуратуру
- г) К нотариусу

Вопрос 21. Выбери правильный ответ. Минимальный срок аренды земли под строительство жилья:

- а) 1 год
- б) 3 года
- в) 5 лет
- г) 10 лет

Вопрос 22. Выбери правильный ответ. Налог на продажу земельного участка, находящегося в собственности менее 5 лет:

- а) НДФЛ 13%
- б) Земельный налог
- в) Налог на прибыль 20%
- г) Не взимается

Вопрос 23. Выбери правильный ответ. Обязательное условие для раздела земельного участка:

- а) Согласие местной администрации
- б) Соответствие минимальным размерам
- в) Наличие построек
- г) Уплата госпошлины

Вопрос 24. Выбери правильный ответ. Земельный налог уплачивается:

- а) Ежегодно
- б) Ежеквартально
- в) Ежемесячно
- г) При продаже участка

Вопрос 25. Выбери правильный ответ. Сервитут — это:

- а) Право ограниченного пользования чужим участком
- б) Вид аренды
- в) Форма собственности
- г) Налоговый вычет

Ключ к тестовым заданиям

Номер тестового задания	Ответ	Номер тестового задания	Ответ	Номер тестового задания	Ответ
1	а)	9	г)	17	б)
2	в)	10	б)	18	б)
3	б)	11	г)	19	в)
4	б)	12	б)	20	б)
5	в)	13	а)	21	б)
6	б)	14	а)	22	а)
7	б)	15	б)	23	б)
8	а)	16	б)	24	а)
-		-		25	а)

Шкала и критерии оценки текущего тестирования

Число правильных ответов	Оценка
90-100% правильных ответов	Оценка «отлично»
70-89% правильных ответов	Оценка «хорошо»
50-69% правильных ответов	Оценка «удовлетворительно»
Менее 50% правильных ответов	Оценка «неудовлетворительно»

2.4. Задания для контрольной работы

Вариант 1

Теоретическая часть:

1. Дайте определение «экономической оценки земли» и назовите основные методы её проведения.
2. Опишите «функции кадастровой оценки» недвижимости.
3. В чём разница между «рыночной и кадастровой стоимостью» земельного участка?

Практическая часть:

4. Рассчитайте арендную плату за земельный участок площадью 1 га, если кадастровая стоимость участка – 5 млн. руб., а ставка аренды – 1,5% от кадастровой стоимости.
5. Назовите основные налоги, уплачиваемые при совершении сделок с недвижимостью, и укажите их ставки.

Вариант 2

Теоретическая часть:

1. Перечислите основные принципы земельного налогообложения в РФ.
2. Что такое «арендная оценка земли» и какие факторы на неё влияют?
3. Объясните понятие «инвестиционная привлекательность недвижимости».

Практическая часть:

4. Определите рыночную стоимость здания, если годовой доход от его аренды составляет 2 млн. руб., а ставка капитализации – 10%.
5. Опишите порядок оспаривания кадастровой стоимости земельного участка.

Вариант 3Теоретическая часть:

1. Какие виды рент существуют в земельно-имущественных отношениях?
2. Как влияет местоположение на стоимость земельного участка?
3. Назовите основные методы оценки недвижимости.

Практическая часть:

4. Рассчитайте земельный налог для участка с кадастровой стоимостью 3 млн. руб., если налоговая ставка – 0,3%.
5. Какие документы необходимы для проведения кадастровой оценки земли?

Вариант 4Теоретическая часть:

1. Опишите этапы проведения кадастровой оценки.
2. Что такое дифференциальная рента и как она формируется?
3. Какие факторы влияют на стоимость коммерческой недвижимости?

Практическая часть:

4. Определите стоимость участка методом сравнения продаж, если аналогичные участки продавались за 2,5 млн. руб., 2,8 млн. руб. и 3 млн. руб.
5. Назовите основные риски при инвестировании в недвижимость.

Вариант 5Теоретическая часть:

1. В чём суть государственного регулирования земельных отношений?
2. Какие функции выполняет Росреестр в сфере имущественных отношений?
3. Объясните понятие «эффективное использование земли».

Практическая часть:

4. Рассчитайте налог на имущество для объекта стоимостью 10 млн. руб., если ставка налога – 2%.
5. Опишите алгоритм оформления сделки купли-продажи земельного участка.

Критерии оценки:

- **90-100 баллов** – полные ответы, правильное выполнение всех заданий, точные расчеты.
- **70-89 баллов** – небольшие неточности, 1–2 ошибки в практической части.
- **50-69 баллов** – основные понятия усвоены, но есть существенные погрешности в расчетах или интерпретации.
- **Менее 50 баллов** – материал не усвоен, большинство заданий выполнено неверно.

3. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

3.1. Банк контрольных заданий (с указанием компетенции)

БЛОК 1 – ПРОВЕРКА ЗНАНИЙ

1.1. (УК-10.И-1.3-1) Основная цель экономического регулирования земельных отношений:

- а) Рациональное использование и охрана земель;
- б) Увеличение числа собственников земли;
- в) Запрет на оборот земельных участков;
- г) Ликвидация рынка земли.

1.2. (УК-10.И-1.3-1) Кадастровая стоимость земельного участка используется для:

- а) Определения рыночной цены продажи;
- б) Расчёта земельного налога;
- в) Установления границ участка;
- г) Определения вида разрешённого использования.

1.3. (УК-10.И-1.3-1) Какой метод экономического регулирования НЕ применяется в земельных отношениях?

- а) Налогообложение;
- б) Арендная плата;
- в) Прямое изъятие земли без компенсации;
- г) Субсидии.

Выбрать ВСЕ правильные ответы (больше одного)

1.4. (УК-10.И-1.3-1) Какие из перечисленных методов относятся к «экономическому регулированию» земельных отношений?

- а) Земельный налог;
- б) Арендная плата;
- в) Административный штраф;
- г) Изъятие участка без компенсации.

1.5. (УК-10.И-1.3-1) Какие факторы влияют на «рыночную стоимость» земельного участка?

- а) Местоположение;
- б) Вид разрешённого использования;
- в) Год рождения собственника;
- г) Цвет оформления кадастрового паспорта.

1.6. (УК-10.И-1.3-1) Какие документы необходимы для проведения сделки купли-продажи земли?

- а) Кадастровый паспорт;
- б) Договор купли-продажи;
- в) Трудовая книжка продавца;
- г) Медицинская справка.

Заполнить пропуски

1.7. (УК-10.И-1.3-1) Метод регулирования земельных отношений, при котором владелец платит государству ежегодный платеж, называется _____ налог.

1.8. (УК-10.И-1.3-1) Процесс определения стоимости земельного участка для налоговых целей называется _____ оценка.

1.9. (УК-10.И-1.3-1) Плата за временное пользование земельным участком, устанавливаемая договором или муниципалитетом, называется _____ плата.

БЛОК 2 – ПРОВЕРКА УМЕНИЙ

2.1. (УК-10.И-2.У-2) Анализ кадастровой стоимости.

На основании открытых данных Росреестра (или учебного примера) сравните кадастровую и рыночную стоимость земельного участка с видом разрешённого использования «под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)».

- Укажите причины возможных расхождений.
- Предложите методы корректировки кадастровой стоимости для снижения налоговой нагрузки.

2.2. (УК-10.И-1.У-1) Расчёт земельного налога

Дано:

- Площадь участка: 10 соток.
- Кадастровая стоимость: 2 500 000 руб.
- Ставка налога: 0.3% (для ИЖС).
- Льгота: 50% для пенсионера.

1. Рассчитайте сумму налога без учёта льготы.
2. Определите итоговую сумму с учётом льготы.
3. Назовите документы, необходимые для оформления льготы.

2.3. (ОПК -3. И-1. У-1) Работа с нормативными актами

Найдите в Земельном кодексе РФ (ст. 65):

- Перечислите случаи, когда арендная плата за землю устанавливается в фиксированной сумме.
- Сравните условия для государственных и частных арендаторов.

2.4. (ОПК -3. И-1. У-1) Подготовка договора аренды

Составьте проект договора аренды земельного участка (шаблон):

- Укажите обязательные разделы: предмет договора, срок, арендная плата, права и обязанности сторон.
- Приведите формулу расчёта арендной платы (например, 0.5% от кадастровой стоимости в год).

2.5. (ОПК -3. И-2. У-2) Анализ инвестиционного проекта

Инвестор планирует застройку участка под многоквартирный дом. Исходные данные:

- Стоимость участка: 10 млн руб.
- Затраты на строительство: 50 млн руб.
- Прогнозируемая выручка от продажи квартир: 80 млн руб.

1. Рассчитайте ROI (рентабельность инвестиций).

2. Оцените риски (например, изменение кадастровой стоимости, задержка разрешительной документации).

БЛОК 3 – ПРОВЕРКА НАВЫКОВ

Время выполнения задания – 30 минут.

(УК-10.И-3.В-1) Расчёт экономических показателей

Дано:

- Участок 8 соток, кадастровая стоимость — 1,2 млн руб.
- Ставка земельного налога — 0,25% (для ИЖС).
- Льгота: 20% скидка для многодетных семей.

1. Рассчитайте базовую сумму налога.
2. Примените льготу и определите итоговый платёж.
3. Объясните, как изменится налог при повышении кадастровой стоимости на 15%.

3.2. Методические рекомендации к процедуре оценивания

Оценка результатов обучения по дисциплине, характеризующих сформированность компетенции проводится в процессе промежуточной аттестации студентов посредством контрольного задания. При этом процедура должна включать последовательность действий, описанную ниже.

1. Подготовительные действия включают:

Предоставление студентам контрольных заданий, а также, если это предусмотрено заданием, необходимых приложений (формы документов, справочники и т.п.);

Фиксацию времени получения задания студентом.

2. Контрольные действия включают:

Контроль соблюдения студентами дисциплинарных требований, установленных Положением о промежуточной аттестации обучающихся и контрольным заданием (при наличии);

Контроль соблюдения студентами регламента времени на выполнение задания.

3. Оценочные действия включают:

Восприятие результатов выполнения студентом контрольного задания, представленных в устной, письменной или иной форме, установленной заданием.

Оценка проводится по каждому блоку контрольного задания по 100-балльной шкале.

Подведение итогов оценки компетенции и результатов обучения по дисциплине с использованием формулы оценки результата промежуточной аттестации и шкалы интерпретации результата промежуточной аттестации.

Оценка результата промежуточной аттестации выполняется с использованием формулы:

$$P = \frac{\sum_{i=1}^n P_i}{3},$$

где P_i – оценка каждого блока контрольного задания, в баллах

**Шкала интерпретации результата промежуточной аттестации
(сформированности компетенций и результатов обучения по дисциплине)**

Результат промежуточной аттестации (Р)	Оценка сформированности компетенций	Оценка результатов обучения по дисциплине	Оценка ECTS
От 0 до 36	Не сформирована.	Неудовлетворительно (не зачтено)	F (не зачтено)
«Безусловно неудовлетворительно»: контрольное задание выполнено менее, чем на 50%, преимущественная часть результатов выполнения задания содержит грубые ошибки, характер которых указывает на отсутствие у обучающегося знаний, умений и навыков по дисциплине, необходимых и достаточных для решения профессиональных задач, соответствующих этапу формирования компетенции.			
От 37 до 49	Уровень владения компетенцией недостаточен для ее формирования в результате обучения по дисциплине.	Неудовлетворительно (не зачтено)	FX (не зачтено)
«Условно неудовлетворительно» контрольное задание выполнено не менее, чем на 50%, значительная часть результатов выполнения задания содержит ошибки, характер которых указывает на недостаточный уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине, необходимыми для решения профессиональных задач, соответствующих компетенции.			
От 50 до 59	Уровень владения компетенцией посредственен для ее формирования в результате обучения по дисциплине.	Удовлетворительно (зачтено)	E (зачтено)
«Посредственно»: контрольное задание выполнено не менее, чем на 50%, большая часть результатов выполнения задания содержит ошибки, характер которых указывает на посредственный уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине, но при этом позволяет сделать вывод о готовности обучающегося решать типовые профессиональные задачи.			
От 60 до 69	Уровень владения компетенцией удовлетворителен для ее формирования в результате обучения по дисциплине.	Удовлетворительно (зачтено)	D (зачтено)
«Удовлетворительно»: контрольное задание выполнено не менее, чем на 60%, меньшая часть результатов выполнения задания содержит ошибки, характер которых указывает на посредственный уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине, но при этом позволяет сделать вывод о готовности обучающегося решать типовые профессиональные задачи.			
От 70 до 89	Уровень владения компетенцией преимущественно высокий для ее формирования в результате обучения по дисциплине.	Хорошо (зачтено)	C (зачтено)
«Хорошо»: контрольное задание выполнено не менее, чем на 80%, результаты выполнения задания содержат несколько незначительных ошибок и технических погрешностей, характер которых указывает на высокий уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине и позволяет сделать вывод о готовности обучающегося решать типовые и ситуативные профессиональные задачи.			

Результат промежуточной аттестации (Р)	Оценка сформированности компетенций	Оценка результатов обучения по дисциплине	Оценка ECTS
От 90 до 94	Уровень владения компетенцией высокий для ее формирования в результате обучения по дисциплине.	Отлично (зачтено)	В (зачтено)
«Отлично»: контрольное задание выполнено в полном объеме, результаты выполнения задания содержат одну-две незначительные ошибки, несколько технических погрешностей, характер которых указывает на высокий уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине и позволяет сделать вывод о готовности обучающегося эффективно решать типовые и ситуативные профессиональные задачи, в том числе повышенного уровня сложности.			
От 95 до 100	Уровень владения компетенцией превосходный для ее формирования в результате обучения по дисциплине.	Отлично (зачтено)	А (зачтено)
«Превосходно»: контрольное задание выполнено в полном объеме, результаты выполнения задания не содержат ошибок и технических погрешностей, указывают как на высокий уровень владения обучающимся знаниями, умениями и навыками по дисциплине, позволяют сделать вывод о готовности обучающегося эффективно решать типовые и ситуативные профессиональные задачи, в том числе повышенного уровня сложности, способности разрабатывать новые решения.			

3.3. Ключи к контрольным заданиям (к ФОСам)

Вопрос	Ответ
1.1	а)
1.2	б)
1.3	в)
1.4	а), б)
1.5	а), б)
1.6	а), б)
1.7	земельный
1.8	кадастровая
1.9	арендная
2.1	Причины расхождений: 1. Устаревшие данные - Кадастровая оценка проводилась 3 года назад, а рыночные цены снизились из-за экономического спада. 2. Ошибки в методике расчёта - Не учтён рельеф (участок на склоне) или отсутствие коммуникаций. 3. Изменение спроса

	<p>- В районе появилась новая промзона, что снизило привлекательность для ИЖС.</p> <p>4. Технические ошибки</p> <p>- Неправильное определение удельного показателя стоимости (УПКС) для зоны.</p> <p>Корректировка кадастровой стоимости возможна через оспаривание или изменение ВРИ, что снизит налог на 20–50%. Для сложных случаев (например, ошибки в методике оценки) потребуется помощь юриста.</p>
2.2	<p>1) 7 500 руб.;</p> <p>2) 3 750 руб.;</p> <p>3) паспорт, пенсионное удостоверение, выписка из ЕГРН.)</p>
2.3	<p>1) Согласно п. 4 ст. 65 ЗК РФ, арендная плата за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, может устанавливаться в фиксированном размере в следующих случаях:</p> <p>1. Для льготных категорий арендаторов (например, инвалиды, ветераны, многодетные семьи и др.).</p> <p>2. При аренде для сельскохозяйственного производства, если это предусмотрено законом субъекта РФ.</p> <p>3. Для некоммерческих организаций (например, религиозные организации, благотворительные фонды).</p> <p>4. В случаях, установленных федеральными законами или законами субъектов РФ (например, для резидентов особых экономических зон).</p> <p>2) Главное отличие в том, что аренда у государства/муниципалитета часто регулируется законом (включая фиксированные ставки для льготников), а аренда у частного собственника зависит от рыночных условий и договоренностей.</p>
2.4	<p>$АП = (КС \times 0,5\%) / 12 \times n$,</p> <p>где:</p> <p>-АП – арендная плата за расчетный период;</p> <p>-КС – кадастровая стоимость Участка на момент оплаты;</p> <p>- n – количество месяцев оплаты.</p>
2.5	<p>$ROI = (80 - 60) / 60 \times 100\% = 33.3\%$</p>
3.1	<p>1) 2400 руб.;</p> <p>2) 1920 руб.;</p> <p>3) 2760 руб. с учетом льготы</p>