

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
Смоленский государственный университет  
Кафедра географии

*«Утверждаю»*  
Проректор по учебно-  
методической работе  
\_\_\_\_\_  
Ю.А. Устименко  
«17» июня 2022 г.

### **Рабочая программа дисциплины**

#### **Б1.В.ДВ.9.2 «Кадастровая оценка объектов недвижимости»**

Направление подготовки Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) Кадастр недвижимости

Курс – 4

Семестр – 8

Всего зачетных единиц – 4 часов – 144

Лекции – 24 час.

Лабораторные занятия – 20 час.

Самостоятельная работа – 100 час.

Форма отчетности: экзамен – 8 семестр.

Программа составлена на основе ФГОС ВО по направлению подготовки  
21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Программу разработал  
кандидат географических наук, доцент Барановский И. Ю.

Одобрена на заседании кафедры  
«10» июня 2022 г., протокол № 10

Смоленск  
2022

## **1. Место дисциплины в структуре ООП**

Учебная дисциплина является дисциплиной по выбору вариативной части дисциплин по направлению подготовки ВО «Землеустройство и кадастры». Код дисциплины – Б1.В.ДВ.9.2.

Для изучения дисциплины необходимы компетенции, сформированные у обучающихся в результате освоения дисциплин ООП подготовки бакалавра "Основы природопользования", «Основы землеустройства», "Математика", "Информатика".

Изучение дисциплины осуществляется в тесной связи с рядом других дисциплин: "Землеустроительное проектирование", "Типология объектов недвижимости", «Основы кадастра недвижимости». "Оценка природных ресурсов".

Дисциплина является предшествующей для дисциплин "Экономика недвижимости", "Правовое обеспечение землеустройства и кадастров", "Организация и планирование кадастровых работ", "Региональное землеустройство".

## **2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы**

**Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины**  
способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности (ОК-3)

способность использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ (ПК-2)

способность использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости (ПК-9)

### **В результате освоения дисциплины студент должен**

#### **знать:**

- содержание курса в объеме, предусмотренном учебной программой;
- методологию, методы, приемы и порядок ведения государственного кадастрового учета земельных участков.

#### **уметь:**

- проводить кадастровую оценку земель и иных объектов недвижимости;
- осуществлять организацию и планирование работ по созданию и ведению кадастра земельных участков;
- проводить анализ законодательной базы для решения профессиональных задач;
- самостоятельно управлять ходом процесса кадастровых работ.

#### **владеть:**

- методикой кадастрового учета и оценки земельных участков, формирования и сопровождения кадастровой документации.

## **3. Содержание дисциплины**

Понятие кадастровой стоимости и государственной кадастровой оценки. Цели и задачи проведения кадастровой оценки недвижимости. Совокупность действий по проведению государственной кадастровой оценки. Законодательство о проведении государственной кадастровой оценки. Стандарты оценки. Методические указания по государственной кадастровой оценке.

Заказчики и исполнители работ по кадастровой оценке недвижимости. Перечень объектов недвижимости, подлежащих кадастровой оценке. Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости. Отчет исполнителя о результатах работы.

Сроки выполнения работ и приемка работ заказчиком. Оспаривание результатов кадастровой оценки в суде. Фонд данных государственной кадастровой оценки.

Состав договора между заказчиком и исполнителем. Состав задания на проведение кадастровой оценки. Информация, предоставляемая заказчиком. Группировка информации об объектах недвижимости по видам разрешенного использования земельных участков.

Понятие ценообразующих факторов. Установление состава ценообразующих факторов. Качественные и количественные ценообразующие факторы. Источники информации. Использование фонда данных государственной кадастровой оценки, проведенной ранее. Использование базы данных государственного кадастра недвижимости и данных, полученных в результате проведения землеустройства. Картографическая информация.

Анализ информации о рынке объектов оценки с целью формирования групп. Обоснование выбора показателей, значений показателей для отнесения объектов оценки в соответствующие группы. Разбивка всех объектов недвижимости на группы.

Сбор рыночной информации для каждой сформированной группы. Этапы сбора информации. Необходимая рыночная информация. Проверка достоверности информации. Индивидуальная оценка рыночной стоимости отдельных объектов недвижимости при недостатке рыночной информации. Анализ и критерии проверки собранной рыночной информации на правильность, достоверность, полноту. Статистический анализ информации для каждой группы объектов недвижимости.

Понятие модели оценки. Цель построения моделей оценки. Требования к математическим моделям. Выбор подходов к оценке для построения моделей. Основные этапы разработки моделей. Процесс построения структуры моделей. Спецификация и калибровка моделей. Базовая оценочная модель. Полная общая модель Структурные модели.

Подстановка ценообразующих факторов в модель оценки. Удельный показатель кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость объекта недвижимости в целом. Определение налога, величины арендной платы за недвижимое имущество. Определение величины выкупных платежей при приватизации недвижимости и переводе из государственной в частную собственность.

#### 4. Тематический план

№ п/п	Разделы и темы	Всего часов	Лекции	Лабораторные занятия	Самостоятельная работа
1	Понятие кадастровой стоимости государственной кадастровой оценки.	24	4	4	16
2	Заказчики и исполнители работ по кадастровой оценке недвижимости.	26	4	4	18
3	Оспаривание результатов кадастровой оценки	24	4	4	16
4	Понятие ценообразующих факторов.	24	4	4	16
5	Анализ информации о рынке объектов оценки	26	4	4	18
6	Определение налога, величины арендной платы за недвижимое имущество.	20	4	-	16
<b>Итого</b>		<b>144</b>	<b>24</b>	<b>20</b>	<b>100</b>

#### 5. Виды учебной деятельности

Обучение по курсу «Кадастровая оценка объектов недвижимости» строится на основе лекционных и лабораторных занятий.

##### Лекции

Лекция №1. Понятие кадастровой стоимости и государственной кадастровой оценки (4 часа)

Понятие кадастровой стоимости и государственной кадастровой оценки. Цели и задачи проведения кадастровой оценки недвижимости. Совокупность действий по проведению государственной кадастровой оценки. Законодательство о проведении государственной ка-

дастровой оценки. Стандарты оценки. Методические указания по государственной кадастровой оценке.

**Лекция №2. Заказчики и исполнители работ по кадастровой оценке недвижимости. (4 часа)**

Заказчики и исполнители работ по кадастровой оценке недвижимости. Перечень объектов недвижимости, подлежащих кадастровой оценке. Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости. Отчет исполнителя о результатах работы.

**Лекция №3. Оспаривание результатов кадастровой оценки (4 часа)**

Сроки выполнения работ и приемка работ заказчиком. Оспаривание результатов кадастровой оценки в суде. Фонд данных государственной кадастровой оценки.

Состав договора между заказчиком и исполнителем. Состав задания на проведение кадастровой оценки. Информация, предоставляемая заказчиком. Группировка информации об объектах недвижимости по видам разрешенного использования земельных участков.

**Лекция №4. Понятие ценообразующих факторов (4 часа)**

Понятие оценки, ее виды. Кадастровая стоимость. ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ». Порядок государственной кадастровой оценки. Методика государственной кадастровой оценки. Кадастровая оценка земель поселений. Кадастровая оценка земель сельхозназначения. Порядок предоставления сведений о ГКО Росреестром. Споры о результатах определения кадастровой стоимости земель. Комиссия по рассмотрению споров о государственной кадастровой оценке.

**Лекция №5. Анализ информации о рынке объектов оценки (4 часа)**

Анализ информации о рынке объектов оценки с целью формирования групп. Обоснование выбора показателей, значений показателей для отнесения объектов оценки в соответствующие группы. Разбивка всех объектов недвижимости на группы.

Сбор рыночной информации для каждой сформированной группы. Этапы сбора информации. Необходимая рыночная информация. Проверка достоверности информации. Индивидуальная оценка рыночной стоимости отдельных объектов недвижимости при недостатке рыночной информации. Анализ и критерии проверки собранной рыночной информации на правильность, достоверность, полноту. Статистический анализ информации для каждой группы объектов недвижимости.

**Лекция №6. Определение налога, величины арендной платы за недвижимое имущество**

**(4 часа)**

Подстановка ценообразующих факторов в модель оценки. Удельный показатель кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость объекта недвижимости в целом. Определение налога, величины арендной платы за недвижимое имущество. Определение величины выкупных платежей при приватизации недвижимости и переводе из государственной в частную собственность.

## **Лабораторные занятия**

**Лабораторное занятие №1. Понятие кадастровой стоимости и государственной кадастровой оценки (4 часа)**

Рассчитайте: 1. Рыночную стоимость 1 кв.м объекта-оценки; 2. Величину абсолютной корректировки в Usd/кв.м по графику на элемент сравнения "состояние рынка недвижимости (время продажи)" для объекта оценки и объекта- аналога №1, учитывая следующие данные о рынке земельных участков:

Дата совершения сделки купли-продажи объекта-аналога №1	01.07.2015
Дата оценки	01.03.2016

**Рыночная информация**

Дата совершения сделки купли-продажи	Цена земельного участка, Usd	Площадь земельного участка, га
01.05.2014	4 950	0.0900
08.06.2014	4 992	0.0960
01.07.2014	6 000	0.1000
11.10.2014	7 800	0.1200
01.11.2014	6 403	0.0985
15.12.2014	8 029	0.1147
01.02.2015	8 848	0.1264
01.05.2015	8 715	0.1162
01.07.2015	10 120	0.1265
18.09.2015	12 285	0.1365
01.11.2015	13 913	0.1325
01.12.2015	11 286	0.1254
01.02.2016	10 800	0.0900
23.02.2016	12 617	0.1147

2. Метод капитализации дохода. Рассчитайте рыночную стоимость земельного участка, учитывая следующие данные:

Ставка арендной платы за аналогичные земельные участки на рынке – 3,5\$ за 1 кв. м. в месяц

Ставка арендной платы за аналогичные земельные участки по договорам аренды – 2.5 \$ за 1 кв. м. в месяц

Норма отдачи для данного объекта недвижимости определена на уровне 15%. Площадь участка – 1.2 га.

Лабораторное занятие №2. Заказчики и исполнители работ по кадастровой оценке недвижимости **(4 часа)**

1. Метод выделения. Рассчитайте рыночную стоимость земельного участка, на котором находится склад, учитывая следующие данные:

Рыночная стоимость недвижимого имущественного комплекса (склада), определенная методом сравнительного анализа продаж, составляет	220	Usd/кв.м
Общая площадь здания	1 200	кв.м.
Стоимость замещения недвижимых улучшений	250 000	Usd
Накопленный износ	14%	
Прибыль предпринимателя составляет	15%	от стоимости строительства новых улучшений.
Косвенные затраты	1 400	Usd

Лабораторное занятие №3. Оспаривание результатов кадастровой оценки **(4 часа)**

Рассмотрите документацию, характеризующую методику оспаривания кадастровой стоимости в отношении объекта недвижимого имущества.

Подготовьте отчёт о проведении процедуры оспаривания кадастровой стоимости объекта недвижимости, укажите факторы, которые могут способствовать принятию или отклонению предложения о пересмотре кадастровой стоимости в отношении объекта капитального строительства или земельного участка на конкретном примере.

Подготовьте заявление на оспаривание кадастровой стоимости объекта недвижимости (земельного участка). Укажите аргументы, которые могут позволить а) увеличить; б) уменьшить кадастровую стоимость конкретного земельного участка, расположенного на территории центральной части города Смоленска с видом разрешенного использования под индивидуальное жилое строительство.

#### Лабораторное занятие №4. Понятие ценообразующих факторов (4 часа)

Рассчитайте, используя метод распределения, рыночную стоимость земельного участка, предназначенного для обслуживания здания склада, учитывая следующие данные: Объект оценки расположен в районе А. На рынке района А незастроенные земельные участки с аналогичным целевым назначением не представлены. В районе расположения объекта оценки на продажу выставлены склады.

Объект-аналог	Цена предложения, Usd
Склад 1	53 000
Склад 2	57 000
Склад 3	55 000
Склад 4	54 000
Склад 5	56 000

В других районах города состоялись сделки купли-продажи:

Район города	Объект-аналог	Цена сделки купли-продажи, Usd
Б	Незастроенный земельный участок 1	5 500
В	Незастроенный земельный участок 2	5 800

Г	Незастроенный земельный участок 3	6 100
Д	Незастроенный земельный участок 4	5 600

Район города	Объект-аналог	Цена сделки купли-продажи, Usd
Б	Склад 1	43 900
В	Склад 2	46 500
Г	Склад 3	45 900
Д	Склад 4	44 000

Корректировка на торг составляет 5%

#### Лабораторное занятие №5. Анализ информации о рынке объектов оценки (2 часа)

Проанализируйте систему кадастровой оценки и налогообложения земель в Российской Федерации и Смоленской области по следующим критериям:

1. объект массовой оценки;
2. используемая терминология;
3. исполнитель массовой оценки;
4. заказчик массовой оценки;
5. периодичность проведения массовой оценки;

6. налоги на собственность;
7. база налогообложения.

### **Самостоятельная работа**

**Предполагает знакомство со следующими вопросами, а также подготовку ответов на них:**

#### **Лабораторное занятие №1.**

1. Место и роль земли в общественном производстве, взаимосвязь земли и других природных ресурсов.
2. Земля как главное средство производства в сельском хозяйстве.
3. Понятие «земля» в землеустройстве, средства производства, неразрывно связанные с землей и их экономическое значение
4. Земля как пространственный базис, как природный ресурс и объект социально-экономических связей.
5. Понятие земельных отношений и земельного строя, экономическая сущность форм землевладения и землепользования.
6. Землеустройство как социально-экономическое явление, взаимосвязь между земельными отношениями и землеустройством. Роль государства в развитии землеустройства.
7. Землеустройство как фактор природоохранной организации территории сельскохозяйственных предприятий.

#### **Лабораторное занятие №2.**

1. Роль и значение землеустройства в организации рационального использования земли.
2. Землевладение и землепользование (по новому закону о земле).
3. Исторический опыт землеустройства в Российской Федерации.
4. Генеральное межевание.
5. Развитие землеустройства.
6. Землеустройство как объективное социально-экономическое явление.

#### **Лабораторное занятие №3.**

1. Закономерности развития землеустройства.
2. Совершенствование содержания и методов землеустройства.
3. Определение и сущность землеустройства.
4. Состав и характеристика землеустроительных действий.
5. Связь землеустройства с системами ведения хозяйства, земельным кадастром и другими мероприятиями по использованию земли.
6. Виды землеустройства, их сходство и различие.
7. Задачи и содержание межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства.

#### **Лабораторное занятие №4.**

1. Принципы землеустройства.
2. Свойства земли как средства производства, их связь с природными условиями.
3. Учет свойств земли и природных условий при землеустройстве.
5. Экономические условия, оказывающие наибольшее влияние на землеустройство.
6. Социальные условия, учитываемые при землеустройстве.
7. Понятие об экономическом обосновании землеустройства.

#### **Лабораторное занятие №5.**

1. Система землеустройства в РФ. Схемы использования земель и землеустройства области и района.
2. Землеустроительная наука и ее развитие.
3. Методы научных исследований в землеустроительной науке.
4. Земельная реформа в РФ.
5. Задачи землеустройства по осуществлению земельной реформы в Российской Федерации.
6. Техногенное загрязнение земель России и необходимость землеустройства.
7. Землеустроительное проектирование в условиях техногенного загрязнения территории.

## 8. Формирование агроландшафтов при землеустройстве.

### **Учебно-методическое обеспечение для самостоятельной работы**

Написание рефератов должно способствовать закреплению и углублению знаний, а также выработке навыков самостоятельного мышления и умения решать поставленные перед магистрантом задачи. Содержание выполненной работы дает возможность углубить уровень знания изучаемой проблемы, показать знание литературы и сведений, собранных магистрантом, выполняющим реферативные работы.

Реферат дает возможность не только убедиться в уровне знаний магистрантов по изучаемому предмету, но, что не менее важно, установить

склонность магистрантов к научно-исследовательской работе. Рефераты могут быть представлены на конкурс НИРС университета или для участия в студенческих конференциях.

Рефераты магистранты выполняют самостоятельно и выступают с ним на практических занятиях, проводимых в форме семинаров по определенным темам. Кроме того, для наглядности по материалам, излагаемым в реферате, магистранты готовят презентации в виде рисунков, схем, которые помогают слушателям докладчика наглядно воспринимать материал.

Темы рефератов представлены ниже:

1. История оценки земель в России.
2. Нормативно-правовая основа оценочной деятельности в РФ.
3. Субъекты и объекты земельных отношений при проведении оценочной деятельности.
4. Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними.
5. Виды стоимости и цели проведения оценки земель.
6. Деление земельного фонда РФ на категории как основа для дифференцированного подхода к его оценке.
7. Понятие и состав земель населенных пунктов. Особенности состава земель для целей оценки.
8. Особенности кадастровой оценки земель НП.
9. Роль оценки земель в системе управления городскими землями.
10. Экономические и социальные факторы, влияющие на стоимость земель.
11. Юридические, политические, административные и физические факторы, влияющие на стоимость земель.
12. Учет экологических факторов при оценке земель.
13. Особенности проведения индивидуальной и массовой оценка земель.
14. Характеристики сделок с земельными участками, влияющие на их стоимость.
15. Основные этапы оценки земель.

### **Оформление реферата**

Реферат должен включать содержание, введение, основную часть раскрытия вопроса, заключение и список использованной литературы. Реферат пишется на листах формата А4, с левой стороны отступается 3,0 см, с правой 1,5 см, сверху и внизу по 2,0 см. Объем реферата ориентировочно 15 – 25 страниц.

Каждая ясно выраженная законченная мысль начинается с абзаца.

Заголовок печатается либо по середине по отношению к ниже написанному тексту, либо с красной строки.

Заголовки печатаются: прописными (заглавными) буквами или строчными (маленькими) буквами, при этом первая буква всегда заглавная.

Если заголовок короткий (менее 15 знаков), то он печатается в разрядку.

В конце заголовка точка не ставится.

В заголовке переносы не допускаются. Если заголовок большой (более 40 знаков), то он выполняется в несколько строк, при этом каждая строка по возможности должна иметь смысловое значение. Большой заголовок печатается через 1 интервал.

При печати текста через 1,5 интервала от заголовка до текста делают 3 интервала.



Если на странице пишут несколько коротких текстов с заголовками, то от последней строки текста до следующего заголовка пропускает 1 строку.

Реферат должен иметь титульный лист, на котором на верхней части пишется название учебного заведения, кафедры, имя, отчество и фамилия магистранта, курс, группа, факультет, затем посередине название темы исследования, с правой стороны фамилия и инициалы, а также ученая степень и звание научного руководителя. Внизу титульного листа – город и год написания работы.

Список литературы должен включать, главным образом, новейшие источники: действующие законы и нормативные акты, монографии, статьи, учебники, другие первоисточники по проблемам дисциплины. Особое внимание уделяется периодической печати, которая отражает проблематику, затронутую в реферате. При написании работы обязательны ссылки на используемые источники, статистические материалы.

## **6. Фонд оценочных средств**

компетенция	этапы формирования (семестр)	дисциплины, практики, НИР, ГИА	критерии	показатели (по уровням)
ОК-3 способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности	8	Б1.В.ДВ.9.2 Кадастровая оценка объектов недвижимости	<b>Знаниевый</b>	<p><b>Отлично:</b> В полном объеме использует экономические знания в области рынка недвижимости для разработки методики оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости и в том числе земельных участков различного назначения и использования. Знает законодательную базу в области кадастровой оценки.</p> <p><b>Хорошо:</b> Знает экономические законы и методы оценки объектов недвижимости с целью использования этих знаний при обосновании расчетов кадастровой оценки объектов недвижимости, но допускает незначительные ошибки.</p> <p><b>Удовлетворительно:</b> не в полном объеме знает законы рыночной среды в области недвижимости, не всегда может применить методику расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости, делает ошибки, но в состоянии их определить</p> <p><b>Неудовлетворительно:</b> Не знает законов экономики в области рынка недвижимости, не знает методику определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и в том числе земельных участков различного назначения и использования.</p>
			<b>Деятельностный</b>	<p><b>Отлично:</b> Умеет применять как общие, так и частные законы экономики в области рынка недвижимости, умеет использовать знания при проведении мероприятий по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости и в том числе земельных участков различного назначения и использования. Владеет навыками проведения кадастровых работ и определения кадастровой стоимости.</p> <p><b>Хорошо:</b> Практически в полном объеме умеет применять методику проведения мероприятий по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости и в том числе земельных участков различного назначения и использования, но допускает незначительные ошибки при проведении расчетов, владеет навыками проведения кадастровых работ.</p> <p><b>Удовлетворительно:</b> не в полной мере умеет использовать знания и навыки при проведении мероприятий по определению ка-</p>

				<p>дастровой стоимости объектов недвижимости и в том числе земельных участков, не умеет пользоваться в полном объеме законодательной базой при проведении кадастровых работ.</p> <p><b>Неудовлетворительно:</b> не умеет и не владеет методикой проведения кадастровых работ и определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и в том числе земельных участков различного назначения и использования.</p>
ПК-2 способность использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ	8	Б1.В.ДВ.9.2 Кадастровая оценка объектов недвижимости	<b>Знаниевый</b>	<p><b>Отлично:</b> Знает в полном объеме законы и принципы управления объектами недвижимости в целях определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и в том числе земельных участков, на основе проведения кадастровых и землеустроительных работ.</p> <p><b>Хорошо:</b> Знает в полном объеме законы и принципы управления объектами недвижимости в целях определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и в том числе земельных участков, на основе проведения кадастровых и землеустроительных работ, но допускает ошибки в области проведения расчетов. Знает, как исправить свои ошибки.</p> <p><b>Удовлетворительно:</b> Не в полном объеме знает законы и принципы управления объектами недвижимости для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, на основе проведения кадастровых и землеустроительных работ, допускает ошибки в области проведения расчетов, затрудняется самостоятельно исправить свои ошибки.</p> <p><b>Неудовлетворительно:</b> Не знает законы и принципы управления объектами недвижимости, методику определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, на основе проведения кадастровых и землеустроительных работ.</p>
			<b>Деятельностный</b>	<p><b>Отлично:</b> Умеет использовать теоретические знания в области управления объектами недвижимости и земельными участками, проводить расчеты кадастровой стоимости и владеет методикой применения теоретической базы в практической деятельности на рынке недвижимости.</p> <p><b>Хорошо:</b> Умеет использовать теоретические знания в области управления объектами недвижимости и земельными участками, проводить расчеты кадастровой стоимости, но допускает ошибки</p>

				<p>при применении теоретической базы в практической деятельности на рынке недвижимости.</p> <p><b>Удовлетворительно:</b> Не в полном объеме умеет использовать теоретические знания в области управления объектами недвижимости и земельными участками, проводить расчеты кадастровой стоимости, допускает ошибки при применении теоретической базы в практической деятельности на рынке недвижимости.</p> <p><b>Неудовлетворительно:</b> Не умеет использовать теоретические знания в области управления объектами недвижимости и земельными участками, проводить расчеты кадастровой стоимости, применять имеющуюся методику расчета в практической деятельности .</p>
ПК-9 способность использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости	8	Б1.В.ДВ.9.2 Кадастровая оценка объектов недвижимости	<b>Знаниевый</b>	<p><b>Отлично:</b> знает принципы, показатели и методики кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.</p> <p><b>Хорошо:</b> в основном знает (80% содержания дисциплины) принципы, показатели и методики кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.</p> <p><b>Удовлетворительно:</b> недостаточно знает (ниже 60% содержания дисциплины) принципы, показатели и методики кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.</p> <p><b>Неудовлетворительно:</b> не знает (ниже 50%) принципы, показатели и методики кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.</p>
			<b>Деятельностный</b>	<p><b>Отлично:</b> умеет использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости. Владеет методикой кадастрового учета и оценки земельных участков, формирования и сопровождения кадастровой документации.</p> <p><b>Хорошо:</b> в основном умеет использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости. Хорошо владеет методикой кадастрового учета и оценки земельных участков, формирования и сопровождения кадастровой документации.</p> <p><b>Удовлетворительно:</b> недостаточно умеет использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономиче-</p>

				<p>ской оценки земель и других объектов недвижимости. Недостаточно владеет методикой кадастрового учета и оценки земельных участков, формирования и сопровождения кадастровой документации.</p> <p><b>Неудовлетворительно:</b> не умеет использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости. Не владеет методикой кадастрового учета и оценки земельных участков, формирования и сопровождения кадастровой документации.</p>
--	--	--	--	--

## Текущий контроль

Текущий контроль осуществляется в форме контрольных вопросов и проверочных работ.

### Задания для проведения текущего контроля успеваемости

Охарактеризуйте следующие понятия:

1. Виды имущества. Понятие имущественных отношений.
2. Основные понятия объектов и субъектов отношений собственности и состав основных субъектов собственности имущества.
3. Механизм отнесения и перевода имущества к различным категориям. 18 Имущественное законодательство.
4. Основные физические и экономические характеристики имущества. Применение зарубежного опыта регулирования имущественных отношений в современных российских условиях.
5. Социальная база формирования спроса на имущество.
6. Основные модели отношений собственности на имущество.
7. Особенности получения имущества в пользование и владения на условиях краткосрочной и долгосрочной аренды, с выкупом права аренды у государственного или муниципального собственника имущества.
8. Объекты и субъекты права собственности на землю.
9. Права и обязанности собственников и арендаторов имущества.
10. Основные виды имущественных отношений.
11. Характеристика основных форм пользования имуществом, без приобретения права собственности и аренды.
12. Аренда имущества.
13. Лизинг. Оперативный лизинг. Финансовый лизинг.
14. Формы возникновения прав на имущество, в рамках приватизации, выкупа права собственности или аренды.
15. Основные документы, удостоверяющие права на имущество.
16. Механизм оформления документов на право пользования имуществом. Механизмы предоставления имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности, на правах собственности, пользования или аренды.
17. Организация проведения конкурсов, торгов и аукционов.
18. Прекращение и ограничение прав на владение имуществом.
19. Оборот имущества. Приватизация имущества, за плату и бесплатно.
20. Система формирования и функционирования рынка имущественных отношений.
21. Функции и особенности имущественного рынка. Участники рынка. Продавцы и покупатели имущества.
22. Стоимость имущества. Рыночная стоимость имущества. Кадастровая стоимость имущества.
23. Взаимодействие спроса и предложения в формировании рыночной стоимости имущества.
24. Факторы формирования спроса, факторы влияющие на рыночную стоимость имущества.
25. Нормативно-правовое определение понятия государственного и муниципального имущества.
26. Определение городской черты и муниципальной границы, порядок ее установления, согласования. Территориальное и функциональное зонирование территорий административных образований.
27. Имущество жилого фонда. Имущество нежилого фонда. Офисная недвижимость.
28. Генеральные планы градостроительного развития административного 19 образования. Понятие правового зонирования территории.
29. Единый градостроительный регламент.
30. Информационная система имущественных отношений.

31. Основные цели и принципы управления имуществом на государственном и муниципальном уровне.
32. Разграничение полномочий и ответственности в системе управления имуществомными отношениями.
33. Организационная структура органов управления имуществомными отношениями на уровне федерации и субъектов РФ.
34. Формы и методы управления имуществом.
35. Повышение эффективности использования имущества на всех уровнях власти.
36. Государственный имущественный кадастр.
37. Характеристика основных понятий Государственного имущественного кадастра.
38. Основные положения Государственного имущественного кадастра. Основные документы имущественного кадастра.
39. Постановление на кадастровый учет и порядок ведения имущественного кадастра.
40. Виды нормирования имущества для различных нужд, государственных и муниципальных потребностей.
41. Нормирование имущества в системе Строительных Норм и Правил и Санитарных норм и Правил.
42. Особенности нормирования имущества на региональном и федеральном уровнях.
43. Организация и осуществление Государственного имущественного контроля. Виды имущественного контроля.
44. Государственная концепция по использованию имущества на федеральном и региональном уровне
45. Ответственность за правонарушения в области пользования имуществом. Цели и содержание охраны имущества.
46. Экономические механизмы охраны и использования имущества. Федеральные, региональные и местные программы по охране имущества. Методы оценки эффективности использования имущества.
47. Характеристика и содержание экономико-правовой категории государственная кадастровая оценка имущества.
48. Понятие кадастровой оценки имущества в системе управления имуществомными отношениями.
49. Методика кадастровой оценки имущества.
50. Применение полученных результатов кадастровой оценки имущества.
51. Государственная кадастровая оценка имущества в России. Нормативно -правовая база ее осуществления и реализация на территории России. Особенности применения методик кадастровой оценки имущества для различных категорий имущества.
52. Основные проблемы реализации данных методик на территориях 20 различных муниципальных образований страны.
53. Основные принципы осуществления кадастровой оценки имущества. Особенности сбора и обработки статистической информации, используемой при осуществлении кадастровой оценки имущества для осуществления различных гражданско-правовых операций на имущественном рынке.
54. Купля-продажа имущества. Оформление договора продажи, стороны участника договора.
55. Платность пользования имуществом. Принципы установления платы за имущество. Категории плательщиков.
56. Поимущественные налоги в России и за рубежом. Налог на имущество. Земельный налог. Налог на недвижимость.
57. Арендная плата. Стоимость права аренды имущества. Договор аренды имущества.

**Образцы тестов для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины, а также для контроля самостоятельной работы обучающегося**

1. Кадастровая оценка земель – это:

- a) определение кадастровой стоимости земель, земельных участков на определенную дату для целей, предусмотренных законодательством;
- b) определение стоимости конкретного земельного участка на первое января года с учетом его характеристик и факторов оценки;
- c) определение кадастровой стоимости земель, земельных участков на любую дату для целей, предусмотренных законодательством;
- d) определение кадастровой стоимости земель, земельных участков на определенную дату для определенной цели

2. Главные отличия индивидуальной и кадастровой оценок заключаются:

- a) в масштабах проведения работ;
- b) точности полученных результатов;
- c) количестве объектов-аналогов; d) периодичности проведения.

3. При кадастровой стоимости земель рассчитывается стоимость для следующих видов использования:

- a) жилая многоквартирная зона;
- b) жилая усадебная зона (включая садоводческие товарищества и дачные кооперативы);
- c) общественно-деловая зона, производственная зона;
- d) рекреационная зона; e) индивидуальные гаражи.

4. Заказчики кадастровой оценки земли:

- a) районный исполнительный комитет;
- b) городской исполнительный комитет;
- c) физическое и юридическое лицо;
- d) администрация муниципального образования или субъекта РФ.

5. Периодичность проведения кадастровой оценки земель:

- a) по мере необходимости;
- b) один раз в пять лет;
- c) каждый год;
- d) не реже чем через четыре года.

6. Кадастровая стоимость используется:

- a) в качестве налоговой базы для расчета земельного налога;
- b) при определении стоимости земельного участка, являющегося предметом ипотеки;
- c) при выкупе земельного участка для частных нужд;
- d) в качестве налоговой базы для расчета налога на недвижимость.

7. Методы кадастровой оценки:

- a) рыночный метод;
- b) комбинированный метод;
- c) метод кадастровой оценки;
- d) сравнительный метод.

8. Этапы при оценке земель методом кадастровой оценки:

- a) расчет рыночной стоимости типичных земельных участков;
- b) расчет базовой стоимости земель населенного пункта;
- c) расчет кадастровых стоимостей земель в оценочных зонах;
- d) расчет кадастровых стоимостей земельных участков.

9. Следующим этапом после расчета кадастровой стоимости земель проводится:

- a) согласование результатов кадастровой оценки земель с Федеральной кадастровой палатой РФ;
- b) тестирование результатов кадастровой оценки земель;



- с) согласование результатов с местными исполнительными комитетами;
  - д) составление отчета и заключения об оценке.
10. Одним из перспективных направлений развития системы кадастровой оценки земель в стране являются:
- а) проведение кадастровой оценки рекреационных земель;
  - б) ежегодный пересчет кадастровой стоимости земель;
  - с) расчет кадастровой стоимости всего объекта недвижимого имущества;
  - д) расчет кадастровой стоимости интеллектуальной собственности.

### **Форма итогового контроля**

Экзамен – 8 семестр

### **Контрольные вопросы для экзамена по дисциплине:**

1. Особенности земельных участков и их оценки.
2. Имущественные права на земельные участки.
3. Категории и виды земель. Назначение земельных участков.
4. Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности.
5. Исполнители оценки.
6. Виды оценки и методы оценки земель и земельных участков.
7. Инфраструктура оценочной деятельности.
8. Состав земельного кадастра.
9. Порядок проведения индивидуальной оценки.
10. Порядок проведения кадастровой оценки.
11. Отчет и заключение об индивидуальной и кадастровой оценке земель.
12. Осмотр объекта оценки.
13. Сбор, обработка и анализ информации в индивидуальной и массовой оценке земель.
14. Информационные технологии в оценке.
15. Методы расчета стоимости в индивидуальной оценке.
16. Анализ рынка недвижимости.
17. Выбор методов оценки и методов расчета стоимости. Обоснование итоговой величины стоимости.
18. Виды земель в кадастровой оценке и периодичность проведения кадастровой оценки.
19. Участники процесса кадастровой оценки земель.
20. Модель кадастровой оценки.
21. Использование результатов кадастровой оценки.
22. Методы оценки и методы расчета стоимости в кадастровой оценке.
23. Факторы оценки в кадастровой оценке земель.
24. Расчет кадастровой стоимости земель и земельных участков.
25. Оценочное зонирование земель в кадастровой оценке.
26. Тестирование и согласование модели кадастровой оценки земель.
27. Утверждение результатов кадастровой оценки. Внесение результатов кадастровой оценки земель в регистр стоимости.
28. Проблемы и перспективы оценки земельных участков и иных объектов недвижимости.

### **Критерии выставления оценки на экзамене:**

#### **Отлично:**

Знает особенности использования основ экономических знаний в различных сферах деятельности и умеет использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности.

Знает особенности использования знаний для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ.

Умеет использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.

#### **Хорошо:**

В основном знает особенности использования основ экономических знаний в различных сферах деятельности и в основном умеет использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности.

В основном знает особенности использования знаний для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ.

В основном умеет использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.

**Удовлетворительно:**

Недостаточно знает особенности использования основ экономических знаний в различных сферах деятельности и недостаточно умеет использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности.

Недостаточно знает особенности использования знаний для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ.

Недостаточно умеет использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.

**Неудовлетворительно:**

Не знает особенности использования основ экономических знаний в различных сферах деятельности и не умеет использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности

Не знает особенности использования знаний для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ.

Не умеет использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.

## **7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы**

### **Рекомендуемая литература (основная):**

1. Котляров, М. А. Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов /М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. — 238 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-9916-9081-2. — Текст: электронный //Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/491046>

2. Экономика недвижимости: учебник для вузов /А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4. — Текст: электронный //Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/492939>

3. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов /С. Н. Максимов. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. — 423 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-10851-4. — Текст: электронный //Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/489680>

4. Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий. Практикум: практическое пособие для вузов /М. А. Котляров. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. — 123 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-13483-4. — Текст: электронный //Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/497503>

5. Бердникова, В. Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов /В. Н. Бердникова. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. — 147 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14586-1. — Текст: электронный //Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/490404>

6. Гровер, Р. Управление недвижимостью. Международный учебный курс: учебник для вузов / Р. Гровер, М. М. Соловьев. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. — 347 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-08197-8. — Текст: электронный //Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/470083>

### **Рекомендуемая литература (дополнительная):**

1. Методические рекомендации к практическим занятиям по курсу «Экономика недвижимости» для студентов экономического факультета [Текст] / Р.Г. Раджабов. – Персиановский:ДонГАУ, 2014. – 44 с..
2. Озеров Е.С. Экономика недвижимости: анализ доходности и оценка стоимости объекта. Учебн. пособие. – СПб: СПбГПУ, 2014. – 389 с.
3. Смагин В. Н., Киселева В. А. «Экономика недвижимости»: учебное пособие - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Эксмо, 2015г.
4. Петров. В. И. Оценка стоимости земельных участков: учеб. пособие для студентов и [магистрантов] по спец. "Финансы и кредит"; под ред. М. А. Федотовой; Финансовый ун-т при Правительстве РФ. – 4-е изд., перераб. – М.: Кнорус, 2012. – 263 с.
5. Калмыкова, Е.Ю. Экономика недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие / Е.Ю. Калмыкова. — Томск:ТПУ, 2011. - 139 с. Режим доступа: <http://ebs.rgazu.ru/?q=node/279>.

### **Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»**

- <http://www.nlr.ru> (Российская национальная библиотека);
- <http://www.viniti.ru> (Реферативный журнал);
- <http://www.library.ru> (Виртуальная справочная служба);
- <http://dic.academic.ru> (Словари и энциклопедии);
- <http://geo.web.ru> (Информационные Интернет-ресурсы Геологического факультета МГУ);
- <http://elibrary.ru> (Научная электронная библиотека);
- <http://www.sibran.ru> (Издательство Сибирского отделения Российской Академии Наук);
- <http://www.ribk.net> (Российский информационно-библиотечный консорциум);
- <http://www.consultant.ru> (Законодательство РФ, кодексы, законы, приказы и другие документы);
- <http://www.garant.ru> (Законодательство РФ, кодексы, законы, приказы и др. документы);
- <http://www.guz.ru> (Электронная библиотека ГУЗа);
- <http://www.roscadastre.ru> (Сайт некоммерческого партнерства «Кадастровые инженеры»);
- <http://www.gisa.ru> (Геоинформационный портал);
- <http://www.economy.gov.ru> (Министерство экономического развития РФ).

### **Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины**

1. Землеустройство и кадастр недвижимости : учеб. пособие/ [С.Н. Волков, А.А. Варламов, С.А. Гальченко и др.]; Гос. ун-т по землеустройству; Ин-т повышения квалификации "Информкадастр". -М., 2010. -336 с.
2. Комов Н.В., Родин А.З., Спиридонов В.Ф., Карцев Г.А., Мирошниченко С.Г., Волков С.Н., Емельянова Т.А. Пособие по землеустройству (Практическое руководство). – М: Юни-пресс, 2001. - 394 с.

### **8. Перечень информационных технологий**

Microsoft Open License (Windows XP, 7, 8, 10, Server, Office 2003-2016), лицензия 66975477 от 03.06.2016 (бессрочно).

Обучающимся обеспечен доступ к ЭБС «Юрайт», ЭБС «IPRbooks», доступ в электронную информационно-образовательную среду университета, а также доступ к современным профессиональным базам данных и информационным справочным системам.

### **9. Материально-техническая база**

Для осуществления образовательного процесса по дисциплине в университете

имеется следующая необходимая инструментальная база (уч. корпус № 1, ауд. 43, 10а):

- беспроводной интерактивный планшет;
- ноутбук HP;
- мультимедийный проектор BenQ

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

**Сертификат:** 6314D932A1EC8352F4BBFDEFD0AA3F30  
**Владелец:** Артеменков Михаил Николаевич  
**Действителен:** с 21.09.2022 до 15.12.2023