

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Кудрявцев Максим Геннадьевич
Должность: Проректор по образовательной деятельности
Дата подписания: 27.05.2026 16:45:41
Уникальный программный ключ:
79081a8a12523774121aa11064930e902400

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
МИНИСТЕРСТВА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
**«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
ИМЕНИ В.И. ВЕРНАДСКОГО»**
(Университет Вернадского)

Кафедра Экономики и финансов

Принято Ученым советом
Университета Вернадского
«26» марта 2026 г. протокол № 8



Рабочая программа дисциплины

Кадастровая и экономическая оценка земель и недвижимости

Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) программы Землеустройство и кадастры

Квалификация Бакалавр

Форма обучения очная

Балашиха 2026 г.

Рабочая программа разработана в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02
Землеустройство и кадастры

Рабочая программа дисциплины разработана доцентом кафедры Экономического развития сельских
территорий Макеевой Т.Ю.

Рецензент: д.э.н., профессор кафедры Экономического развития сельских территорий РГУНХ
Степаненко Е.И.

1 Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с установленными в ОПОП ВО индикаторами достижения компетенций

1.1 Перечень компетенций, формируемых учебной дисциплиной

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции
Профессиональная компетенция ПК-5 Способен применять знания об основах рационального использования земельных ресурсов, системных показателях повышения эффективности использования земель, экологической и экономической экспертизы программ, схем и проектов развития территорий	
ИДК-1 ПК-5 Способен оперировать техническими средствами при производстве работ по природообустройству и водопользованию при измерении основных параметров природных и технологических процессов	Знать (З): принципы, показатели и методики кадастровой оценки; принципы, показатели и методики кадастровой оценки; основные факторы и показатели, влияющие на кадастровую оценку земель и недвижимости; результаты проведения государственной кадастровой оценки земель
	Уметь (У): использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой оценки земель и недвижимости в своей практической деятельности; анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для оценки земель и недвижимости; применять подходы и методы, используемые при массовой и индивидуальной оценке недвижимости
	Владеть (В): способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой оценки земель и недвижимости; понятийным аппаратом в области кадастровой оценки земельных участков различного целевого назначения; навыками работы с информационными базами данных

2. Цели и задачи освоения учебной дисциплины, место дисциплины в структуре ОПОП ВО

Дисциплина Кадастровая и экономическая оценка земель и недвижимости относится к вариативной части основной профессиональной образовательной программы высшего образования 21.03.02 Землеустройство и кадастры профиль Землеустройство и кадастры.

Цель: формирование компетенций, направленных на овладение понятиями, теоретическими положениями, основными методами, а также практическими навыками ведения кадастровой и экономической оценки земельных участков и недвижимости.

Задачи: изучение сложившихся в мировой практике опыта кадастровой оценки земельных участков;

- формирование представлений об основных подходах к кадастровой и экономической оценке земельных участков;
- изучение методологии получения, обработки и использования кадастровой информации;
- изучение порядка кадастрового зонирования сельскохозяйственных угодий;
- формирование представлений об использовании современных методик кадастровой и экономической оценки земельных участков и недвижимости.

3. Объем учебной дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий, текущий и промежуточный контроль по дисциплине) и на самостоятельную работу обучающихся

3.1 Заочная форма обучения

Вид учебной работы	3 курс
Общая трудоемкость дисциплины, зачетных единиц	5

часов	180
Аудиторная (контактная) работа, часов	104
в т.ч. занятия лекционного типа	52
занятия семинарского типа	52
промежуточная аттестация	
Самостоятельная работа обучающихся, часов	67
Вид промежуточной аттестации	экзамен

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

4.1 Перечень разделов дисциплины с указанием трудоемкости аудиторной (контактной) и самостоятельной работы, видов контролей и перечня компетенций

Очная форма обучения

Наименование разделов и тем	Трудоемкость, часов			Наименование оценочного средства	Код ИДК
	всего	в том числе			
		аудиторной (контактной) работы	самостоятельной работы		
Раздел 1. Понятие и классификация объектов недвижимости	56	36	20	Практическое задание, тест	ПК-5
1.1. Экономическая сущность недвижимости и ее состав.	28	18	10		
1.2. Основные классификационные признаки земельного участка как объекта недвижимости	28	18	10		
Раздел 2. Теоретические положения кадастровой оценки земли и иных объектов недвижимости	66	36	30	Практическое задание, тест	ПК-5
2.1. Цена и стоимость объектов недвижимости, принципы оценки земли и иных объектов недвижимости	26	16	10		
2.2. Земельная рента, сущность и виды земельной ренты	28	18	10		
2.3. Подходы к оценке земель и прочих видов недвижимости	22	12	10		
Раздел 3. Методика государственной кадастровой оценки (ГКО) земель и недвижимости поселений	39	22	17	Практическое задание, тест	ПК-5
3.1. Правовые основы государственного регулирования.	21	12	9		
3.2. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель и недвижимости поселений	18	10	8		
Итого за семестр	171	104	67		
Промежуточная аттестация	9				
ИТОГО по дисциплине	180	104	67	Итоговое тестирование	

4.2 Содержание дисциплины по разделам

Раздел 1. Понятие и классификация объектов недвижимости

Цель: формирование теоретических знаний и практических навыков у обучающихся оценочной деятельности.

Задачи:

— усвоение базовых понятий в системе основных категорий оценочной деятельности

- усвоение основ функционирования оценки стоимости, знание истории возникновения, сущности, нормативно-правового регулирования оценочной деятельности
- усвоение основных функций участников оценочной деятельности, их взаимодействие;

Перечень учебных элементов раздела:

1.1. Экономическая сущность недвижимости и ее состав.

Понятие и сущность недвижимости. Понятие и классификация объектов недвижимости. Особенности оценки недвижимости

1.2. Основные классификационные признаки земельного участка как объекта недвижимости

Качественная оценка земель. Территориально-экономическое зонирование. Виды документации по градостроительному зонированию. Кадастровая и рыночная стоимости недвижимости. 3. Виды земельных платежей. Комплексное ценовое зонирование территории населенного пункта для дифференциации ставок земельного налога

Раздел 2. Теоретические положения кадастровой оценки земли и иных объектов недвижимости

Цель: формирование теоретических знаний и практических навыков у обучающихся о кадастровой оценке земли и иных объектов недвижимости.

Задачи:

- усвоение базовых понятий в системе основных категорий оценочной деятельности
- усвоение основ функционирования оценки стоимости, знание истории возникновения, сущности, нормативно-правового регулирования оценочной деятельности
- усвоение основных функций участников оценочной деятельности, их взаимодействие;

2.1. Цена и стоимость объектов недвижимости, принципы оценки земли и иных объектов недвижимости

Стоимостные аспекты на рынке недвижимости. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости. Основные положения процесса оценки объектов недвижимости, принципы оценки

2.2. Земельная рента, сущность и виды земельной ренты

Равновесие на рынке капитала. Фактор времени и дисконтированная стоимость. Рынок земли и земельная рента. Особенности земли как фактора производства. Равновесие на рынке земли. Земельная рента. Цена земли. Арендная плата

2.3. Подходы к оценке земель и прочих видов недвижимости

Общие положения рыночной оценки. Подходы к оценке недвижимости: доходный, сравнительный, затратный.

Раздел 3. Методика государственной кадастровой оценки (ГКО) земель и недвижимости поселений

3.1. Правовые основы государственного регулирования.

Электронная база Федеральной службы Росреестра. Публичная кадастровая карта. Регистрация прав собственности на владение домом или участком. Постановка объекта на участке на учет. Порядок ввода на участок инженерных сетей и коммуникаций с последующим подключением. Проведения сделок с недвижимостью. Цена объектов недвижимости и факторы ее определяющие.

3.2. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель и недвижимости поселений

Порядок проведения государственной кадастровой оценки Фонд данных государственной кадастровой оценки Расчет кадастровой стоимости земельного участка

Методика государственной кадастровой оценки населенных пунктов. Методика Государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения.

5. Оценочные материалы по дисциплине

Оценочные материалы по дисциплине представлены в виде фонда оценочных средств. Приложение к рабочей программе

6. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

6.1 Перечень учебно-методического обеспечения по дисциплине

№ п/п	Автор, название, место издания, издательство, год издания, количество страниц, режим доступа
	Методические указания по изучению дисциплины

6.2 Перечень учебных изданий, необходимых для освоения дисциплины

№ п/п	Автор, название, место издания, год издания, количество страниц	Ссылка на учебное издание в ЭБС
Основная:		
	Организация и особенности проектирования экологически безопасных агроландшафтов : учебное пособие / Л. П. Степанова, Е. В. Яковлева, Е. А. Коренькова [и др.] ; под общей редакцией Л. П. Степановой. — 3-е изд., стер. — Санкт-Петербург : Лань, 2019. — 268 с. — ISBN 978-5-8114-2638-6. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL:	https://e.lanbook.com/book/112063
	Ториков, В. Е. Агрохимические и экологические основы адаптивного земледелия : учебное пособие для вузов / В. Е. Ториков, Н. М. Белоус, О. В. Мельникова. — 2-е изд., стер. — Санкт-Петербург : Лань, 2022. — 228 с. — ISBN 978-5-8114-9396-8.	https://e.lanbook.com/book/193426
Дополнительная		
	Глухих, М. А. Землеустройство с основами геодезии : учебное пособие для вузов / М. А. Глухих. — 2-е изд., стер. — Санкт-Петербург : Лань, 2022. — 168 с. — ISBN 978-5-8114-9016-5. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL:	https://e.lanbook.com/book/183640
	Кондратьева, И. В. Экономика предприятия : учебное пособие для вузов / И. В. Кондратьева. — 2-е изд., стер. — Санкт-Петербург : Лань, 2021. — 232 с. — ISBN 978-5-8114-7254-3. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система.	https://e.lanbook.com/book/

6.3 Перечень электронных образовательных ресурсов

№ п/п	Электронный образовательный ресурс	Доступ в ЭОР (сеть Интернет, локальная сеть, авторизованный/свободный доступ)
1	Образовательная платформа Coursera. [Электронный ресурс]. - Режим доступа:-Загл. с экрана	https://www.coursera.org/
2	MachineLearning.ru	http://machinelearning.ru

6.4 Современные профессиональные базы данных, информационные справочные системы и лицензионное программное обеспечение

Современные профессиональные базы данных

<https://rosstat.gov.ru/> - Федеральная служба государственной статистики.

<https://cyberleninka.ru/> - научная электронная библиотека открытого доступа (Open Access).

<http://link.springer.com/> - полнотекстовая коллекция (база данных) электронных книг издательства Springer Nature.

<http://fcior.edu.ru/> - Федеральный центр информационно-образовательных ресурсов.

<https://agris.fao.org/agris-search/index.do> - Международная информационная система по сельскохозяйственным наукам и технологиям.

<http://window.edu.ru/> - Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам»

<https://gisinfo.ru/> - ГИС Панорама

<https://objectland.ru/> - Геоинформационная система ObjectLand (ГИС ObjectLand)

<http://roscadastr.com/map> - публичная кадастровая карта

<https://kartagov.ru/> - Публичная кадастровая карта Росреестра РФ - онлайн версия

Информационные справочные системы

1. Информационно-справочная система «Гарант». – URL: <https://www.garant.ru/>

2. Информационно-справочная система «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru/>

Лицензионное программное обеспечение

Microsoft Office (Access, Excel, PowerPoint, Word и т. д),

OpenOffice, Linux (бесплатное программное обеспечение широкого класса),

система дистанционного обучения Moodle (www.edu.rgazu.ru),

Вебинар (Adobe Connect v.8, Zomm, Google Meet, Skype, Мираполис), программное обеспечение электронного ресурса сайта, включая ЭБС AgriLib и видеоканал РГАЗУ (<http://www.youtube.com/rgazu>),

антивирусное программное обеспечение Dr. WEB Desktop Security Suite.

6.5 Перечень учебных аудиторий, оборудования и технических средств обучения

Предназначение помещения (аудитории)	Наименование корпуса, № помещения (аудитории)	Перечень оборудования (в т.ч. виртуальные аналоги) и технических средств обучения*
<i>Для занятий лекционного типа</i>	Учебно-административный корпус № 310	Учебная аудитория для проведения лекционных занятий (поточная). Специализированная мебель, перечень наборов демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий: экран стационарный DRAPER BARONET HW /10/120; видеопроектор Sanyo -PLC-X W250, ПК в сборе, Aquarius Std S 20S,36/систем. блок+монитор.

<p>Для занятий семинарского типа, групповых консультаций, промежуточной аттестации для занятий лекционного типа, семинарского типа (семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы), для проведения групповых консультаций и индивидуальной работы обучающихся с педагогическими работниками, для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации.</p>	<p>Учебно-административный корпус № 310</p>	<p>Специализированная мебель, Мультимедиа-проектор NEC V260X/10216020/170112/0000580/17, Персональный компьютер в сборе Intel – 9 шт. Выход в интернет, доступ в электронную информационно-образовательную среду университета</p>
<p>Для самостоятельной работы</p>	<p>Учебный лабораторный корпус № 320</p>	<p>Специализированная мебель, набор демонстрационного оборудования, персональные компьютеры 11 шт. на базе процессора Intel Pentium G620 ASUSP5KPL-CM/2048 RAM/DDR2/Intel Core 2Duo E7500, 2,9 MHz/AtiRadeon HD 4350 512 Mb/HDD 250/Win7-32/MSOffice 2010/Acer V203H, выход в интернет.</p>
	<p>Учебно-административный корпус. читальный зал библиотеки</p>	<p>персональные компьютеры 11 шт. на базе процессора AMD Ryzen 7 2700X, Кол-во ядер: 8; Дисплей 24", разрешение 1920 x 1080; оперативная память: 32Гб DDR4; жесткий диск: 2 Тб; Видео: GeForce GTX 1050, тип видеопамяти GDDR5, объем видеопамяти 2Гб; Звуковая карта: 7.1; привод: DVD-RW интерфейс SATA; Акустическая система 2.0, мощность не менее 2 Вт; ОС: Windows 10 64 бит, MS Office 2016 - пакет офисных приложений компании Microsoft; мышка+клавиатура; электронно – библиотечная система AgriLib, доступ в электронную образовательную среду университета</p>
	<p>Учебно-административный корпус. № 105. Учебная аудитория для учебных занятий обучающихся из числа инвалидов и лиц с ОВЗ</p>	<p>Специализированная мебель, набор демонстрационного оборудования. Автоматизированное рабочее место для инвалидов-колясочников с коррекционной техникой и индукционной системой ЭлСис 290; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей со стационарным видеоувеличителем ЭлСис 29 ON; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей с портативным видеоувеличителем ЭлСис 207 CF; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей с читающей машиной ЭлСис 207 CN; Аппаратный комплекс с функцией видеоувеличения и чтения для слабовидящих и незрячих пользователей ЭлСис 207 OS.</p>

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
МИНИСТЕРСТВА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
**«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
ИМЕНИ В.И. ВЕРНАДСКОГО»**
(Университет Вернадского)

**Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля и промежуточной
аттестации обучающихся по дисциплине
Кадастровая и экономическая оценка земель и недвижимости**

Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) программы Землеустройство и кадастры

Квалификация Бакалавр

Форма обучения очная

Балашиха 2026 г.

1 Описание показателей и критериев оценивания планируемых результатов обучения по учебной дисциплине

Код и наименование компетенции	Уровень освоения	Планируемые результаты обучения	Наименование оценочного средства
ПК-5 Способен применять знания об основах рационального использования земельных ресурсов, системных показателях повышения эффективности использования земель, экологической и экономической экспертизы программ, схем и проектов развития территорий	Пороговый (удовлетворительно)	Знает: принципы, показатели и методики кадастровой оценки, основные факторы и показатели, влияющие на кадастровую оценку земель и недвижимости Умеет: использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой оценки земель и недвижимости в своей практической деятельности. Владеет: способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой оценки земель и недвижимости; методикой расчетов экономических разделов планов, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами	Практическое задание Тест
	Продвинутый (хорошо)	Знает твердо: принципы, показатели и методики кадастровой оценки, основные факторы и показатели, влияющие на кадастровую оценку земель и недвижимости Умеет уверенно: использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой оценки земель и недвижимости в своей практической деятельности. Владеет уверенно: способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой оценки земель и недвижимости методикой расчетов экономических разделов планов, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами	
	Высокий (отлично)	Имеет сформировавшееся систематические знания: принципы, показатели и методики кадастровой оценки, основные факторы и показатели, влияющие на кадастровую оценку земель и недвижимости Имеет сформировавшееся систематическое умение: Показал сформировавшееся систематическое владение: способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой оценки земель и недвижимости методикой расчетов экономических разделов планов, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами	

2. Описание шкал оценивания

2.1 Шкала оценивания на этапе текущего контроля

Форма текущего контроля	Отсутствие усвоения (ниже порогового)*	Пороговый (удовлетворительно)	Продвинутый (хорошо)	Высокий (отлично)
Выполнение практического задания	не выполнено или все задания решены неправильно	Решено более 50% задания, но менее 70%	Решено более 70% задания, но есть ошибки	все задания решены без ошибок
Тест	Менее 51%	51-79%	80-90%	91% и более

* Студенты, показавшие уровень усвоения ниже порогового, не допускаются к промежуточной аттестации по дисциплине.

2.2 Шкала оценивания на этапе промежуточной аттестации (зачет и экзамен в

виде итогового теста, курсовая работа)

Форма промежуточной аттестации	Отсутствие усвоения (ниже порогового)	Пороговый (удовлетворительно)	Продвинутый (хорошо)	Высокий (отлично)
Выполнение итоговых тестов (не менее 15 вопросов на вариант)	Менее 51%	51-79%	80-90%	91% и более

3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

КОМПЛЕКТ ЗАДАЧ ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАДАНИЙ по дисциплине Кадастровая и экономическая оценка земель и недвижимости

Задача № 1. Чистый операционный доход составляет 500 тыс.д.е., при этом стоимость земли составляет 20% от стоимости недвижимости. Ставка капитализации для земли составляет 25%, зданий 20%. Требуется определить общую ставку капитализации и стоимость объекта недвижимости.

Задача № 2. Определить стоимость недвижимости и норму дохода при покупке доходной недвижимости (по модели оценки капитальных активов). Известно, что доходность государственных облигаций составляет 10%, среднерыночная доходность на фондовом рынке – 25%, уровень систематического риска – 2,5, дополнительная премия за закрытость компании – 5%, за инвестиции в малый бизнес – 8%. Норма возврата капитала – 10%, чистый операционный доход составляет 800 тыс.д.е.

Задача № 3. В качестве ставки дисконтирования, применяемой для оценки недвижимости, используется показатель средневзвешенной стоимости капитала (WACC). Известно, что компания выпустила 3 млн. обычных акций, 500 тыс. привилегированных акций с доходностью 8% и с номиналом 120 руб. и 300 тыс. облигаций с доходностью 12 % и номиналом 1000 руб. Обычные акции продаются по цене 50 руб. за штуку и имеют коэффициент бета -1,5. Рыночная надбавка за риск- 5%, доходность государственных облигаций – 8%. Налоговая ставка – 30%. Определите ставку дисконтирования (WACC).

Задача № 4. Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды бизнес-центра площадью 50 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 450 у.е./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости офисов арендаторами в 85%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 500 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,5 млн дол. в год. Считать, что показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 15%.

Задача № 5. Одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1200 кв. м; здание построено 7 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 60 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 300 у.е./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса 20%, удельные затраты на строительство подобного нового здания 850 у.е./кв.м. Для включения в отчетный доклад оценщика надо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость и остаточную стоимость земельного участка, на котором расположено здание.

Задача № 6. Требуется оценить дом, на основании данных об аналоге. Цена аналога 300 000 у.е. Имеется бассейн, его вклад в стоимость объекта составляет 25 000 у.е., хуже чем у объекта оценки, вклад ландшафта в стоимость – 10000 у.е., есть, вклад которого 3000 у.е, финансирование рыночное, размер участка сопоставимый, есть гараж.

У объекта оценки бассейна нет, ландшафт лучше, телефона нет, финансирование рыночное, размер участка сопоставимый, гараж есть.

Определить цену сравнительным подходом, составить корректировочную таблицу.

Задача № 7. Объект оценки – 10 квартирный жилой дом. Оценщик выявил 3 аналогичных, недавно проданных объекта, по которым известны следующие данные:

Аналог 1: 15 квартирный жилой дом, продан за 500 тыс. у.е.

Аналог 2: 20 квартирный жилой дом, продан за 600 тыс. у.е.

Аналог 3: 12 квартирный жилой дом, продан за 400 тыс. у.е.

У Аналога 1 окружающий ландшафт лучше, вклад 4000 у.е.

У объекта оценки и аналога 1и 2 есть бассейн, его вклад в стоимость составляет 14000; у

Аналога 3 нет бассейна.

Все объекты находятся на равном удалении от метро, кроме Аналога 3, он расположен в 2 кварталах от метро, остальные в 8 кварталах. Известно, что каждый следующий квартал от метро уменьшает стоимость объекта на 3000 у.е.

Аналог 1 продан 4 месяца назад, Аналог 2 – 6 месяца назад, Аналог 3 – 3 дня назад. Темпы роста цен на недвижимость составляют 0,5% в месяц.

Известно также, что Аналог 2 был продан на льготных условиях, что оценивается в – 12000 у.е. Заполнить корректировочную таблицу и определить стоимость объекта оценки.

Задача № 8. Требуется оценить участок земли в курортной зоне. Участки в данной местности давно не продавались. Но были недавние продажи домов с участком, их цена в диапазоне от 200 000 до 300 000 у.е.

■ **Задача № 9.** Задача 1. Определить затратным подходом стоимость дачи:

- 1. Площадь — 100 м²
- 2. Стоимость 1 м² здания - 2000 руб.
- 3. Площадь гаража - 20 м²
- 4. Стоимость 1 м² гаража - 1000 руб.
- 5. Стоимость других сооружений на даче - 20000 руб.
- 6. Устранимый физический износ дачи - 30000 руб.
- 7. Неустрашимый физический износ - 20000 руб.
- 8. Устранимый функциональный износ — 10000 руб.
- 9. Рыночная стоимость земельного участка - 50000 руб.

Задача № 10. Оценщик устанавливает наиболее эффективное использование свободного участка земли. При первом из возможных вариантов использования ожидается ЧОД в размере 90 000 у.е. в год. Затраты на создание улучшений составят 400 000 у. е. По мнению оценщика коэффициент капитализации для улучшений и земли составляет 19% и 13% соответственно. Определите стоимость земельного участка, долю земельного участка в стоимости объекта и общий коэффициент капитализации.

Комплект оценочных материалов по дисциплине

«Кадастровая и экономическая оценка земель и недвижимости»

Задания закрытого типа – 2 мин. на ответ, задания открытого типа – 5 мин. на ответ

№ п/п	Задание	Варианты ответов	Верный ответ или № верного ответа	Формируемая компетенция
Задания закрытого типа				
1.	В процесс оценки стоимости имущества организации входит:	1) согласование полученных результатов с заказчиком; 2) принятие решения оценщиком без согласования результатов с заказчиком; 3) принятие решений оценщиком о стоимости с учетом пожеланий заказчика.	1) согласование полученных результатов с заказчиком	ПК-5
2.	Какие показатели относятся к внешней информации?	1) макроэкономические (инфляция, процентная ставка за кредит, господдержка); 2) стоимость активов предприятия; 3) финансово-хозяйственной деятельности.	1) макроэкономические (инфляция, процентная ставка за кредит,	ПК-5

			господдержка);	
3.	Какой методический подход используют для определения стоимости имущества для целей налогообложения?	1) доходный; 2) затратный; 3) сравнительный.	2) затратный;	ПК-5
4.	Какой метод оценки основывается на прогнозировании ожидаемых доходов?	1) затратный; 2) доходный; 3) сравнительный	2) доходный	ПК-5
5.	Сущность метода капитализации доходов определяется формулой:	1) стоимость = чист.приб. : ставку капитализации; 2) стоимость = выручка : ставку капитализации; 3) стоимость = чист операционный доход : ставку капитализации;	3) стоимость = чист операционный доход : ставку капитализации;	ПК-5
6.	Принцип, характеризующий зависимость достижения максимальной стоимости объекта недвижимости в окружении совместимых гармонирующих объектов при совместимом характере землепользования называется:	1) принцип полезности; 2) принцип конкуренции 3) принцип соответствия	3) принцип соответствия	ПК-5
7.	По мере роста предложения на рынке недвижимости цена на объекты:	1) уменьшается 2) увеличивается 3) остается неизменной	1) уменьшается	ПК-5
8.	Осведомленный покупатель в условиях открытого рынка не заплатит за объект недвижимости, чем за объект подобной полезности:	1) больше 2) меньше 3) стоимость не зависит от осведомленности покупателя	1) больше	ПК-5
9.	Какие группы перечисленных объектов полностью относятся к объектам недвижимости:	1) земельные угодья, мосты, автомобили 2) полезные ископаемые, заводы, многолетние насаждения 3) шахты, земля, космические корабли	3) шахты, земля, космические корабли	ПК-5
10.	Какие из перечисленных объектов относятся к движимым объектам:	1) суда внутреннего плавания 2) предприятия 3) деньги, ценные бумаги	1) суда внутреннего плавания	ПК-5
11.	Скорректированная цена имущества — это:	1) цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки 2) цена объекта оценки, определяемая исходя из его	3) цена продажи объекта оценки имущества	ПК-5

		доходности для конкретного лица 3) цена продажи объекта оценки имущества после ее корректировки на различия с объектом сравнения	после ее корректировок и на различия с объектом сравнения	
12.	Чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения:	1) тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта. 2) тем меньший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта. 3) тем равновесней стоимость оцениваемого объекта.	1) тем больший «вес» имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.	ПК-5
13.	Как называется принцип, показывающий, чем более гармоничны элементы объекта, тем выше его стоимость на рынке:	1) принцип предельной продуктивности 2) принцип сбалансированности 3) принцип вклада	2) принцип сбалансированности	ПК-5
14.	Принцип вклада основан:	1) на измерении стоимости каждого элемента, вносимой им в общую стоимость объекта. 2) на определении стоимости недвижимости в случае использования объекта наилучшим образом 3) на определении стоимости последовательно внесенных улучшений	1) на измерении стоимости каждого элемента, вносимой им в общую стоимость объекта.	ПК-5
15.	В каких целях используется кадастровая стоимость земли?	1) инвестирования; 2) налогообложения; 3) залога.	2) налогообложения;	ПК-5

16. Задания открытого типа (в т.ч. примерные вопросы к зачету/экзамену)

1.	Что такое недвижимость?	Недвижимость — это земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства.	ПК-5
2.	Что такое Государственный земельный кадастр?	Государственный земельный кадастр — это система сведений, зафиксированных в официальных документах о земельных объектах.	ПК-5
3.	Что такое земельно-кадастровые работы?	Это совокупность услуг, основной задачей которых является полный обзор данных о жилом помещении и последующая их фиксация в файле. Эксперт изучает и анализирует объект, а затем регистрирует полученные сведения. В дальнейшем они помогают внести имущество в единый реестр и законно оформить право собственности.	ПК-5

4.	Что такое земельная рента?	Земельная рента — разновидность ренты, цена, уплачиваемая за использование ограниченного количества земли и других природных ресурсов.	ПК-5
5.	Виды земельной ренты	Абсолютная рента, Дифференциальная рента Монопольная рента.	ПК-5
6.	Что такое бонитировка почвы	Бонитировка почвы — это сравнительная оценка плодородия почв по их важнейшим агрономическим свойствам.	ПК-5
7.	Что такое доходный подход к оценке недвижимости?	Доходный подход — это подход к оценке стоимости бизнеса, который основывается на показателе дохода, определяющем стоимость бизнеса. Суть подхода сводится к тому, что текущая стоимость бизнеса ставится в зависимость от будущих доходов, которые он может принести. При этом должны учитываться продолжительность периода получения возможного дохода, а также степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.	ПК-5
8.	Что такое сравнительный подход к оценке недвижимости	Сравнительный подход к оценке недвижимости — это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта недвижимости с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.	ПК-5
9.	Что такое Затратный подход к оценке?	Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний.	ПК-5
10.	Что такое Износ зданий?	Износ характеризуется уменьшением со временем полезности здания (сооружения), его потребительской привлекательности и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие его конструктивную надежность, а также функциональное соответствие текущим потребностям.	ПК-5
11.	Виды износа в оценке недвижимости ?	Физический износ, Функциональный, Внешний	ПК-5
12.	Функциональный износ это	Функциональный износ - обесценивание актива, возникающее в результате отставания технико-технологических показателей от аналогов мирового уровня.	ПК-5
13.	Физический износ это	Физический износ - материальное изнашивание актива, постепенное снижение первоначальной стоимости. Может быть нескольких видов: механический, коррозия и усталость металла, деформация и разрушение.	ПК-5
14.	Внешний (экономический) износ	Внешний (экономический) износ — потеря стоимости, обусловленная изменением внешних по отношению к объекту оценки факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид	ПК-5

		продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям и т.п.	
15.	Государственная кадастровая оценка земель	Государственная кадастровая оценка земель - оценка земель для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения. Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по виду функционального использования.	ПК-5
16.	Объекты кадастровой оценки	Объекты кадастровой оценки – земельные участки, находящиеся в составе населенных пунктов. В этом контексте важно понимать особенности устройства административно-территориальных единиц. Они состоят из кадастровых кварталов, которые отличаются между собой размерами и назначением.	ПК-5
17.	Главная цель кадастровой оценки земли	Главная цель кадастровой оценки земли – формирование размера земельного налога, арендной платы и других платежей.	ПК-5
18.	Кадастровая стоимость земельного участка	Кадастровая стоимость земельного участка – величина, которая определяется по итогам государственной оценки земли с учётом классификации наделов согласно целевому назначению. Для каждой территории она вычисляется в индивидуальном порядке согласно законодательству об оценочной деятельности.	ПК-5
19.	Определение кадастровой стоимости	Определение кадастровой стоимости – расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости	ПК-5
20.	Объекты оценки	Объекты оценки – объекты недвижимости, учтенные в едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки.	ПК-5
21.	Рыночная стоимость объекта оценки	Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства	ПК-5
22.	Улучшения земельного участка	Улучшения земельного участка – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.	ПК-5
23.	Фактическое разрешенное использование объекта	Фактическое разрешенное использование объекта недвижимости – фактическое (текущее)	ПК-5

	недвижимости	использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости	
24.	Ценовая зона	Ценовая зона – часть территории, в границах которой определены близкие по значению удельные показатели средних рыночных цен типовых объектов недвижимости	ПК-5
25.	Ценообразующие факторы (характеристики) объекта недвижимости	Ценообразующие факторы (характеристики) объекта недвижимости – информация о физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках объектов, иная информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости	ПК-5
26.	Дата определения кадастровой стоимости	Дата определения кадастровой стоимости – день, по состоянию на который сформирован перечень объектов оценки	ПК-5
27.	Индивидуальная оценка	Индивидуальная оценка – процесс определения кадастровой стоимости индивидуально в отношении объекта недвижимости на основе подходов к оценке (сравнительный, и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке)	ПК-5
28.	Инженерная инфраструктура	Инженерная инфраструктура – система коммуникаций и объектов водоснабжения, канализации, тепло-, электро- и газоснабжения, связи.	ПК-5
29.	Инфляция	Инфляция – устойчивая тенденция повышения цен и заработной платы в денежном выражении	ПК-5
30.	Типовой объект оценки	Типовой объект оценки – объект недвижимости, основные физические и иные характеристики вида использования, которого наиболее соответствуют спросу и предложению на соответствующем сегменте рынка	ПК-5
31.	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка – кадастровая стоимость земельного участка в расчете на единицу его площади.	ПК-5
32.	Фактическое разрешенное использование объекта недвижимости	Фактическое разрешенное использование объекта недвижимости – фактическое (текущее) использование объекта недвижимости, не противоречащее установленным требованиям к использованию объекта недвижимости	ПК-5
33.	Инвестиционная стоимость недвижимости	Инвестиционная стоимость недвижимости — это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учёт возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.	ПК-5
34.	Ликвидационная стоимость объекта оценки	Ликвидационная стоимость объекта оценки – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции	ПК-5

		<p>объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p>	
35.	Что такое ЕГРН	<p>ЕГРН - (Единый государственный реестр недвижимости) — это электронная база данных, где содержится подробная информация обо всех объектах недвижимости на территории России, а также об их собственниках.</p>	ПК-5