

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:

ФИО: Ашмарина Светлана Игоревна

Должность: Ректор ФГБОУ ВО «Самарский государственный экономический университет»

Дата подписания: 29.01.2021 13:56:51

Уникальный программный ключ:

59650034d6e3a6baac49b7bd0f8e79fea1433ff3e82f1fc7e9279a031181baba

**Министерство науки и высшего образования Российской Федерации**  
**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение**  
**высшего образования**  
**«Самарский государственный экономический университет»**

**Институт** национальной и мировой экономики

**Кафедра** Землеустройства и кадастров

**УТВЕРЖДЕНО**

Ученым советом Университета

(протокол № 10 от 29 апреля 2020 г. )

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

**Наименование дисциплины** Б1.В.ДВ.09.01 Кадастровая оценка земель

**Основная профессиональная образовательная программа** Направление 21.03.02 ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ программа "Кадастр недвижимости"

Методический отдел УМУ  
« 16 » 04 / 2020 г.

Научная библиотека СГЭУ  
« 16 » 04 / 2020 г.

Рассмотрено к утверждению  
на заседании кафедры Землеустройства и  
кадастров  
(протокол № 8 от 08.03.2020 )  
Зав. кафедрой А.Г.Власов /А.Г.Власов/

Квалификация (степень) выпускника бакалавр

## Содержание (рабочая программа)

Стр.

- 1 Место дисциплины в структуре ОП
- 2 Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе
- 3 Объем и виды учебной работы
- 4 Содержание дисциплины
- 5 Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины
- 6 Фонд оценочных средств по дисциплине

Целью изучения дисциплины является формирование результатов обучения, обеспечивающих достижение планируемых результатов освоения образовательной программы.

## 1. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина Кадастровая оценка земель входит в вариативную часть (дисциплина по выбору) блока Б1. Дисциплины (модули)

Предшествующие дисциплины по связям компетенций: Статистика, Управление собственностью, Экономика недвижимости, Экономика, Топографическое черчение, Основы геодезии, Основы кадастра недвижимости, Материаловедение, Геодезические работы при ведении кадастра, Геодезия, Прикладная геодезия, Основы градостроительства и планировки населенных мест, Геоинформационные системы, Основы природопользования для землеустройства, Методы физико-географических исследований

## 2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе

Изучение дисциплины Кадастровая оценка земель в образовательной программе направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций:

### Общекультурные компетенции (ОК):

ОК-3 - способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
ОК-3	Знать	Уметь	Владеть (иметь навыки)
	ОК3з1: основы экономических явлений и процессов	ОК3у1: интерпретировать и анализировать экономические явления и процессы в соответствии с базовыми экономическими категориями	ОК3в1: методами анализа экономических процессов и явлений в различных сферах деятельности
	ОК3з2: основные экономические проблемы и методологические подходы к их описанию	ОК3у2: применять основы экономических знаний в различных сферах деятельности	ОК3в2: решать экономические задачи в различных сферах деятельности

### Профессиональные компетенции (ПК):

ПК-5 - способностью проведения и анализа результатов исследований в землеустройстве и кадастрах

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
ПК-5	Знать	Уметь	Владеть (иметь навыки)
	ПК5з1: основные принципы и методы исследований в землеустройстве и кадастрах; нормативную базу и	ПК5у1: применять методы исследования и нормативную базу для организации и проведения исследований в землеустройстве и	ПК5в1: навыками подготовки межевого плана, алгоритмами проведения исследования земель и объектов недвижимости в землеустройстве и кадастрах

	документальное оформление межевания земель, а также земельно-кадастровых работ	кадастрах; формировать межевой план и землеустроительное дело	
	ПК5з2: современные методики и технологии мониторинга земель и недвижимости	ПК5у2: выбрать и аргументировано обосновать применение современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости; дать оценку производимым работам и полученным результатам, а также рекомендации по повышению их эффективности	ПК5в2: методиками обработки и оценки результатов исследований в землеустройстве и кадастрах

### 3. Объем и виды учебной работы

Учебным планом предусматриваются следующие виды учебной работы по дисциплине:

#### Очная форма обучения

Виды учебной работы	Всего час/ з.е.
	Сем 7
Контактная работа, в том числе:	74.4/2.07
Занятия лекционного типа	18/0.5
Занятия семинарского типа	54/1.5
Индивидуальная контактная работа (ИКР)	0.4/0.01
Групповая контактная работа (ГКР)	2/0.06
Самостоятельная работа, в том числе:	97.6/2.71
Промежуточная аттестация	8/0.22
Вид промежуточной аттестации:	
Экзамен	Экз
Общая трудоемкость (объем части образовательной программы): Часы	180
Зачетные единицы	5

#### заочная форма

Виды учебной работы	Всего час/ з.е.
	Сем 8
Контактная работа, в том числе:	18.4/0.51
Занятия лекционного типа	8/0.22
Занятия семинарского типа	8/0.22
Индивидуальная контактная работа (ИКР)	0.4/0.01
Групповая контактная работа (ГКР)	2/0.06
Самостоятельная работа, в том числе:	154.6/4.29
Промежуточная аттестация	7/0.19
Вид промежуточной аттестации:	
Экзамен	Экз
Общая трудоемкость (объем части образовательной программы): Часы	180
Зачетные единицы	5

### 4. Содержание дисциплины

**4.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий:**

Тематический план дисциплины Кадастровая оценка земель представлен в таблице.

**Разделы, темы дисциплины и виды занятий  
Очная форма обучения**

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Контактная работа				Самостоятельная работа	Планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по образовательной программе	
		Лекции	Занятия семинарского типа		ИКР			ГКР
			Практич. занятия					
1.	Теория оценки земли	10	32			56	ОК3з1, ОК3з2, ОК3у1, ОК3у2, ОК3в1, ОК3в2, ПК5з1, ПК5з2, ПК5у1, ПК5у2, ПК5в1, ПК5в2	
2.	Кадастровая оценка земельных участков различных категорий	8	22			41,6	ОК3з1, ОК3з2, ОК3у1, ОК3у2, ОК3в1, ОК3в2, ПК5з1, ПК5з2, ПК5у1, ПК5у2, ПК5в1, ПК5в2	
	Контроль	8						
	<b>Итого</b>	<b>18</b>	<b>54</b>	<b>0.4</b>	<b>2</b>	<b>97.6</b>		

**заочная форма**

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Контактная работа				Самостоятельная работа	Планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по образовательной программе	
		Лекции	Занятия семинарского типа		ИКР			ГКР
			Практич. занятия					
1.	Теория оценки земли	6	6			86	ОК3з1, ОК3з2, ОК3у1, ОК3у2, ОК3в1, ОК3в2, ПК5з1, ПК5з2, ПК5у1, ПК5у2, ПК5в1, ПК5в2	
3.	Кадастровая оценка земельных участков различных категорий	2	2			68,6	ОК3з1, ОК3з2, ОК3у1, ОК3у2, ОК3в1, ОК3в2, ПК5з1, ПК5з2, ПК5у1, ПК5у2, ПК5в1, ПК5в2	
	Контроль	7						
	<b>Итого</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>0.4</b>	<b>2</b>	<b>154.6</b>		

**4.2 Содержание разделов и тем**

#### 4.2.1 Контактная работа

##### Тематика занятий лекционного типа

№п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Вид занятия лекционного типа*	Тематика занятия лекционного типа
1.	Теория оценки земли	лекция	Земля как особый объект оценки
		лекция	Теоретические основы оценки земельных ресурсов
		лекция	Методы анализа рынка земли
		лекция	Сравнительный подход в оценке земельных участков
		лекция	Доходный подход в оценке земельных участков
2.	Кадастровая оценка земельных участков различных категорий	лекция	Кадастровая оценка земель населенных пунктов
		лекция	Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения
		лекция	Государственная кадастровая оценка земель других категорий
		лекция	Требования к составлению отчета об оценке

\*лекции и иные учебные занятия, предусматривающие преимущественную передачу учебной информации педагогическими работниками организации и (или) лицами, привлекаемыми организацией к реализации образовательных программ на иных условиях, обучающимся

##### Тематика занятий семинарского типа

№п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Вид занятия семинарского типа**	Тематика занятия семинарского типа
1.	Теория оценки земли	практическое занятие	Земля как особый объект оценки
		практическое занятие	Теоретические основы оценки земельных ресурсов
		практическое занятие	Методы анализа рынка земли
		практическое занятие	Сравнительный подход в оценке земельных участков
		практическое занятие	Доходный подход в оценке земельных участков
2.	Кадастровая оценка земельных участков различных категорий	практическое занятие	Кадастровая оценка земель населенных пунктов
		практическое занятие	Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения
		практическое занятие	Государственная кадастровая оценка земель других категорий
		практическое занятие	Требования к составлению отчета об оценке

\*\* семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы и иные аналогичные занятия

##### Иная контактная работа

При проведении учебных занятий СГЭУ обеспечивает развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств (включая при необходимости проведение интерактивных лекций, групповых дискуссий, ролевых игр, тренингов, анализ ситуаций и имитационных моделей, преподавание дисциплин (модулей) в форме курсов, составленных на основе результатов научных исследований, проводимых

организацией, в том числе с учетом региональных особенностей профессиональной деятельности выпускников и потребностей работодателей).

Формы и методы проведения иной контактной работы приведены в Методических указаниях по основной профессиональной образовательной программе.

#### 4.2.2 Самостоятельная работа

№п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Вид самостоятельной работы ***
1.	Теория оценки земли	- подготовка доклада - подготовка электронной презентации - тестирование
2.	Кадастровая оценка земельных участков различных категорий	- подготовка доклада - подготовка электронной презентации - тестирование

\*\*\* самостоятельная работа в семестре, написание курсовых работ, докладов, выполнение контрольных работ

### 5. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

#### 5.1 Литература:

##### Основная литература

1. Васильева, Н. В. Основы землепользования и землеустройства : учебник и практикум для академического бакалавриата / Н. В. Васильева. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 376 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00498-4. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://www.biblio-online.ru/bcode/433388>

2. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для академического бакалавриата / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2019. — 153 с. — (Университеты России). — ISBN 978-5-534-07549-6. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://biblio-online.ru/bcode/438550>

##### Дополнительная литература

1. Мониторинг земель. Его содержание и организация: Учебное пособие / Шевченко Д.А., Лошаков А.В., Трубачева Л.В. - Ставрополь:СтГАУ, 2017. - 121 с.: ISBN - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/976434>

2. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие для академического бакалавриата / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2019. — 124 с. — (Университеты России). — ISBN 978-5-534-06702-6. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://www.biblio-online.ru/bcode/438459>

##### Литература для самостоятельного изучения

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
2. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 № 237-ФЗ
3. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ
4. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости"
5. Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"
6. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
7. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
8. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
9. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)»

10. Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

### **5.2. Перечень лицензионного программного обеспечения**

1. Microsoft Windows 10 Education / Microsoft Windows 7 / Windows Vista Business
2. Office 365 ProPlus, Microsoft Office 2019, Microsoft Office 2016 Professional Plus (Word, Excel, Access, PowerPoint, Outlook, OneNote, Publisher) / Microsoft Office 2007 (Word, Excel, Access, PowerPoint)

### **5.3 Современные профессиональные базы данных, к которым обеспечивается доступ обучающихся**

1. Профессиональная база данных «Мониторинг рынка недвижимости» (Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - <https://portal.rosreestr.ru>)
2. Профессиональная база данных «Фонд данных государственной кадастровой оценки» (Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - <https://rosreestr.ru>)
3. Профессиональная база данных РБК-Недвижимость (Портал «РБК-Недвижимость» - <http://realty.rbc.ru>)
4. Профессиональная база данных «Информационные системы Министерства экономического развития Российской Федерации в сети Интернет» (Портал «Официальная Россия» - <http://www.gov.ru/>)
5. Профессиональная база данных «Финансово-экономические показатели Российской Федерации» (Официальный сайт Министерства финансов РФ - <https://www.minfin.ru/ru/>)
6. Профессиональная база данных «Официальная статистика» (Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики - <http://www.gks.ru/>)

### **5.4. Информационно-справочные системы, к которым обеспечивается доступ обучающихся**

1. Информационно-справочная система «Консультант Плюс»
2. Информационно-справочная система «ГАРАНТ-Аналитик»

### **5.5. Специальные помещения**

Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран
Учебные аудитории для проведения практических занятий (занятий семинарского типа)	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Учебные аудитории для групповых и индивидуальных консультаций	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Учебные аудитории для текущего контроля и промежуточной аттестации	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска

	Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Помещения для самостоятельной работы	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Помещения для хранения и профилактического обслуживания оборудования	Комплекты специализированной мебели для хранения оборудования

Для проведения занятий лекционного типа используются демонстрационное оборудование и учебно-наглядные пособия в виде презентационных материалов, обеспечивающих тематические иллюстрации.

## 6. Фонд оценочных средств по дисциплине Кадастровая оценка земель:

### 6.1. Контрольные мероприятия по дисциплине

Вид контроля	Форма контроля	Отметить нужное знаком « + »
Текущий контроль	Оценка докладов	+
	Устный опрос	+
	Тестирование	+
	Практические задачи	-
	Оценка контрольных работ (для заочной формы обучения)	-
Промежуточный контроль	Экзамен	+

Порядок проведения мероприятий текущего и промежуточного контроля определяется Методическими указаниями по основной профессиональной образовательной программе высшего образования, утвержденными Ученым советом ФГБОУ ВО СГЭУ №10 от 29.04.2020г.

### 6.2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе Общекультурные компетенции (ОК):

ОК-3 - способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
	Знать	Уметь	Владеть (иметь навыки)
Пороговый	ОК3з1: основы экономических явлений и процессов	ОК3у1: интерпретировать и анализировать экономические явления и процессы в соответствии с	ОК3в1: методами анализа экономических процессов и явлений в различных сферах деятельности

		базовыми экономическими категориями	
Повышенный	ОК3з2: основные экономические проблемы и методологические подходы к их описанию	ОК3у2: применять основы экономических знаний в различных сферах деятельности	ОК3в2: решать экономические задачи в различных сферах деятельности

### Профессиональные компетенции (ПК):

ПК-5 - способностью проведения и анализа результатов исследований в землеустройстве и кадастрах

Планируемые результаты обучения по программе	<b>Планируемые результаты обучения по дисциплине</b>		
	Знать	Уметь	Владеть (иметь навыки)
Пороговый	ПК5з1: основные принципы и методы исследований в землеустройстве и кадастрах; нормативную базу и документальное оформление межевания земель, а также земельно-кадастровых работ	ПК5у1: применять методы исследования и нормативную базу для организации и проведения исследований в землеустройстве и кадастрах; формировать межевой план и землеустроительное дело	ПК5в1: навыками подготовки межевого плана, алгоритмами проведения исследования земель и объектов недвижимости в землеустройстве и кадастрах
Повышенный	ПК5з2: современные методики и технологии мониторинга земель и недвижимости	ПК5у2: выбрать и аргументировано обосновать применение современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости; дать оценку производимым работам и полученным результатам, а также рекомендации по повышению их эффективности	ПК5в2: методиками обработки и оценки результатов исследований в землеустройстве и кадастрах

### 6.3. Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Контролируемые планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по программе	Вид контроля/используемые оценочные средства	
			Текущий	Промежуточный
1.	Теория оценки земли	ОК3з1, ОК3з2, ОК3у1, ОК3у2, ОК3в1, ОК3в2, ПК5з1, ПК5з2, ПК5у1, ПК5у2, ПК5в1, ПК5в2	Оценка докладов Устный опрос Тестирование	Экзамен

2.	Кадастровая оценка земельных участков различных категорий	ОКЗз1, ОКЗз2, ОКЗу1, ОКЗу2, ОКЗв1, ОКЗв2, ПК5з1, ПК5з2, ПК5у1, ПК5у2, ПК5в1, ПК5в2	Оценка докладов Устный опрос Тестирование	Экзамен
----	---	--	---	---------

#### 6.4.Оценочные материалы для текущего контроля

##### Примерная тематика докладов

Раздел дисциплины	Темы
Раздел 1. Теория оценки земли	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Структура земельного фонда РФ</li> <li>2. Структура земельного фонда Самарской области</li> <li>3. Структура доходов от недвижимости в РФ</li> <li>4. Структура доходов от недвижимости в Самарской области</li> <li>5. Теоретические подходы к оценке стоимости земельных участков.</li> <li>6. Факторы, влияющие на стоимость земельных участков.</li> <li>7. Порядок проведения оценки рыночной и кадастровой стоимости.</li> <li>8. Порядок оспаривания кадастровой стоимости.</li> <li>9. Проблемы государственной кадастровой оценки земель.</li> <li>10. Перспективы развития государственной кадастровой оценки земель</li> <li>11. Анализ рынка земель сельскохозяйственного назначения Самарской области</li> <li>12. Анализ рынка земель населенных пунктов Самарской области</li> <li>13. Анализ рынка земель промышленности Самарской области</li> <li>14. Методы корреляционно-регрессионного анализа в оценке земельных участков</li> <li>15. Методы экспертной оценки при определении стоимости земельных участков</li> <li>16. Особенности определения ставки капитализации и ставки дисконтирования при реализации методов доходного подхода в оценке земли</li> <li>17. Метод опционов в оценке земли</li> </ol>
Раздел 2. Кадастровая оценка земельных участков различных категорий	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов: понятие, виды исходной информации, оценочный показатель, ценообразующие факторы, методика проведения.</li> <li>2. Методика ценового зонирования территорий различных населенных пунктов.</li> <li>3. Виды функционального использования земель, методы расчета показателей по видам использования.</li> <li>4. Проблемы государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов.</li> <li>5. Факторы, определяющие цену почвы.</li> <li>6. Доходный подход к оценке сельскохозяйственных угодий.</li> <li>7. Оценка сельхозугодий методом капитализации земельной ренты.</li> <li>8. Оценка сельхозугодий методом сравнения продаж, по стоимости базового участка.</li> <li>9. Оценка стоимости земли с учетом экологического состояния.</li> <li>10. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения: группы земель, методика оценки.</li> <li>11. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий: понятие, система показателей, методика проведения.</li> <li>12. Проблемы государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.</li> <li>13. Государственная кадастровая оценка земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики,</li> </ol>

	<p>земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.</p> <p>14. Государственная кадастровая оценка земель особо охраняемых территорий и объектов.</p> <p>15. Государственная кадастровая оценка земель лесного фонда.</p> <p>16. Государственная кадастровая оценка земель водного фонда.</p> <p>17. Виды экспертизы отчетов об оценке</p> <p>18. Основные ошибки при составлении отчетов об оценке земли</p>
--	---

### Вопросы для устного опроса

Раздел дисциплины	Вопросы
<p><b>Раздел 1. Теория оценки земли</b></p>	<p><b>Тема 1. Земля как особый объект оценки</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Земля как природный объект и как фактор производства. Объекты земельных отношений.</li> <li>2. Категории земель.</li> <li>3. Особенности земельного участка как объекта оценки.</li> <li>4. Земля как товар.</li> <li>5. Право собственности на земельные ресурсы. Вещные права. Обременения.</li> <li>6. Рента и ее виды.</li> </ol> <p><b>Тема 2. Теоретические основы оценки земельных ресурсов</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Понятие оценочной деятельности. Субъекты, объекты оценочной деятельности.</li> <li>2. Цели оценки земли.</li> <li>3. Основные принципы оценки объектов собственности.</li> <li>4. Правовые основы оценки.</li> <li>5. Регулирование оценочной деятельности.</li> <li>6. Требования к договору на оценку. Задание на оценку и его разделы.</li> <li>7. Общие требования к отчету об оценке.</li> <li>8. Стоимость и цена земли. Виды стоимости.</li> <li>9. Подходы и методы оценки земли.</li> </ol> <p><b>Тема 3. Методы анализа рынка земли</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Рынок земли. Его характеристики и сегменты</li> <li>2. Анализ рынка земли и использование его результатов в процессе оценки недвижимости.</li> <li>3. Методы анализ рынка земли.</li> <li>4. Анализ наиболее эффективного использования участка.</li> </ol> <p><b>Тема 4. Сравнительный подход в оценке земельных участков</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Общие требования к реализации сравнительного подхода к оценке земли</li> <li>2. Метод сравнения рыночных продаж.</li> <li>3. Метод выделения.</li> <li>4. Метод распределения.</li> <li>5. Особенности оценки сельскохозяйственных угодий методами сравнительного подхода.</li> <li>6. Оценка стоимости земли с учетом экологического состояния.</li> </ol> <p><b>Тема 5. Доходный подход в оценке земельных участков</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Метод оценки земель по остаточной стоимости. Техника остатка.</li> <li>2. Метод капитализации земельной ренты.</li> <li>3. Метод предполагаемого использования.</li> <li>4. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения методами доходного подхода.</li> </ol>

<p><b>Раздел 2. Кадастровая оценка земельных участков различных категорий</b></p>	<p><b>Тема 6. Кадастровая оценка земель населенных пунктов</b>  1. Основные понятия государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов.  2. Методика ценового зонирования земель населенных пунктов.  3. Виды функционального использования земель.  4. Методы оценки земель населенных пунктов.</p> <p><b>Тема 7. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения</b>  1. Группы земель сельскохозяйственного назначения  2. Методы кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения  3. Понятие государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий  4. Методика проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения</p> <p><b>Тема 8. Государственная кадастровая оценка земель других категорий</b>  1. Государственная кадастровая оценка земель промышленности, энергетики, транспорта.  2. Государственная кадастровая оценка земель особо охраняемых территорий и объектов.  3. Государственная кадастровая оценка земель лесного фонда.  4. Государственная кадастровая оценка земель водного фонда.</p> <p><b>Тема 9. Требования к составлению отчета об оценке</b>  1. Согласование результатов оценки. Методы согласования. Итоговая стоимость оценки.  2. Отчет об оценке. Требования к составлению отчета об оценке.  3. Основные ошибки при составлении отчета об оценке.  4. Экспертиза отчетов об оценке земли.</p>
---	--

**Задания для тестирования по дисциплине для оценки сформированности компетенций**  
<https://lms2.sseu.ru/course/index.php?categoryid=514>

- К какой категории земель относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты?
  - к землям сельскохозяйственного назначения
  - к землям предприятий промышленности, транспорта, обороны
  - к землям населенных пунктов
  - к землям природоохранного назначения.
- Индивидуальный расчет может применяться при определении кадастровой стоимости в следующих случаях:
  - требуется определение стоимости конкретных объектов недвижимости с целью обеспечения достаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости или в случае невозможности продолжения фактического использования объекта недвижимости;
  - невозможности расчета с применением моделирования стоимости, в том числе статистической обработки объектов, в силу недостаточного количества информации о рынке (сегменте рынка) объектов недвижимости;
  - определение кадастровой стоимости особо сложных объектов недвижимости, обладающих уникальными характеристиками;
  - все вышеперечисленное.
- Для незастроенного земельного участка при отсутствии установленного вида разрешенного использования принимается тот вид разрешенного использования, который обеспечивает такому земельному участку ... рыночную стоимость с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования.

- минимальную
- средневзвешенную
- максимальную

4. Определить последовательность определения кадастровой стоимости земельных участков жилой застройки:

- А) определение удельного показателя кадастровой стоимости для каждой группы (подгруппы) земельных участков;
- Б) определение кадастровой стоимости земельных участков в составе группы (подгруппы);
- В) группировка земельных участков на территории субъекта Российской Федерации.

5. Установить последовательность этапов метода моделирования на основе укрупненных показателей кадастровой стоимости:

- А. Определяется среднее значение УПКС объектов недвижимости, имеющих сходство по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости, существующих в пределах территориальной единицы (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации), в которой расположен объект недвижимости.
- Б. Определяется уровень детализации расположения объекта недвижимости (кадастровый квартал, населенный пункт, муниципальное образование, субъект Российской Федерации).
- В. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем умножения среднего значения УПКС объектов недвижимости, схожих по виду использования групп (подгрупп) объектов недвижимости по кадастровому кварталу (в случае отсутствия в кадастровом квартале - в населенном пункте, муниципальном образовании, субъекте Российской Федерации), в котором расположен объект недвижимости, на его площадь, объем, иные характеристики.

6. Кадастровая стоимость земельных участков с более чем одним видом разрешенного использования принимается по ... значению

- наибольшему
- наименьшему
- среднему

7. Определить величину действительного валового дохода при следующих условиях: площадь 100 кв.м, арендная ставка 6000 руб/кв.м/год, загрузка 90%, операционные расходы 100 000 руб./год.

8. Расчет кадастровой стоимости земель населенных пунктов осуществляется на основе построения ... моделей

- эталонных
- статистических
- укрупненных

9. Какой подход используется в первую очередь для земельных участков жилой застройки?

- затратный
- сравнительный
- доходный

10. На основании анализа информации о рынке земельных участков в составе земель населенных пунктов, состава факторов стоимости и сведений о значениях факторов стоимости для каждого вида разрешенного использования земель проводится ... земельных участков в составе земель населенных пунктов.

11. Определение удельного показателя кадастровой стоимости для земельных участков жилой застройки включает:

- А) определение УПКС типового (эталонного) земельного участка подгруппы земельных участков;
- Б) определение кадастровой стоимости земельных участков в группе путем умножения площади этих земельных участков на УПКС типового (эталонного) земельного участка в группе.
- В) определение перечня ценообразующих факторов для каждой из групп земельных участков;
- Г) определение для каждой группы земельных участков земельного участка, обладающего в

разрезе ценообразующих факторов наиболее вероятными характеристиками по отношению к земельным участкам (типовой (эталонный) земельный участок);

Д) сбор достаточной рыночной информации на земельные участки по каждой из полученных подгрупп;

Е) объединение типовых (эталонных) земельных участков в подгруппы на основе схожести их характеристик, определенных в разрезе ценообразующих факторов для группы земельных участков;

Ж) проведение для подгруппы статистического анализа связи между рыночной ценой и (или) рыночной стоимостью типовых (эталонных) земельных участков и ценообразующими факторами и последующее установление уравнения данной связи (статистической (регрессионной) модели) для подгруппы.

12. Стоимость земельных участков для целей налогообложения - ... стоимость

- кадастровая

- рыночная

- ликвидационная

13. Рассчитать стоимость земельного участка населенного пункта, если чистый операционный доход единого объекта недвижимости = 300 000 руб., стоимость улучшений – 600 000 рублей, ставка капитализации для улучшений – 15%, для земли – 10%.

14. Как определяются удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков, пригодных под пашню?

- методом капитализации земельной ренты.

- с использованием рыночной оценки земельного участка (индивидуальной).

- с использованием рыночной оценки эталонного земельного участка.

- с использованием моделей на основе сравнительного подхода.

15. Как определяется удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков, на которых располагаются леса?

- методом капитализации земельной ренты

- с использованием рыночной оценки земельного участка (индивидуальной)

- с использованием рыночной оценки эталонного земельного участка (индивидуальной).

- в размере среднего для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда.

16. Установите последовательность действий при проведении группировки земельных участков в процессе их кадастровой оценки:

А Описание земельных участков в разрезе факторов стоимости

Б Объединение земельных участков в группы на основе схожести характеристик, установленных в разрезе факторов стоимости.

В Определение перечня факторов стоимости земельных участков для субъекта РФ

17. Удельный показатель стоимости земель сельскохозяйственного назначения, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в составе эталонного земельного участка осуществляется путем деления рыночной стоимости эталонных земельных участков на их ...

18. Нормативная урожайность пшеницы – 27 ц/га. Площадь поля – 120 га. Рыночная цена продукции - 8000 руб. / т. Валовой доход с земельного участка сельскохозяйственного назначения составляет ... рублей.

19. Определить земельную ренту сельскохозяйственных угодий, пригодных под пашню. Нормативная урожайность пшеницы – 27 ц/га. Площадь поля – 120 га. Рыночная цена продукции - 8000 руб. / т. Затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции – 500 000 рублей.

20. Определить кадастровую стоимость сельскохозяйственных угодий, пригодных под пашню. Нормативная урожайность пшеницы – 27 ц/га. Площадь поля – 120 га. Рыночная цена продукции - 8000 руб. / т. Затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции – 500 000 рублей. Коэффициент капитализации составляет 18%. Значение округлить до целых чисел.

### 6.5. Оценочные материалы для промежуточной аттестации

#### Фонд вопросов для проведения промежуточного контроля в форме экзамена

Раздел дисциплины	Вопросы
Раздел 1. Теория оценки земли	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Земля как природный объект, как природный ресурс и недвижимое имущество.</li> <li>2. Объекты земельных отношений. Земельный фонд РФ и Самарской области.</li> <li>3. Земельный участок. Проведение процедуры кадастрового учета земельного участка и государственной регистрации прав на него.</li> <li>3. Право собственности на землю. Вещные права. Обременения.</li> <li>4 Особенности земельного участка как объекта оценки.</li> <li>5. Понятие оценочной деятельности. Субъекты, объекты оценочной деятельности.</li> <li>6. Цели оценки земельных участков.</li> <li>7. Основные принципы оценки объектов собственности.</li> <li>8. Правовые основы оценки земли.</li> <li>9. Регулирование оценочной деятельности. Стандарты оценки.</li> <li>10. Основания для проведения оценки. Требования к договору на оценку. Задание на оценку и его разделы.</li> <li>11. Порядок проведения оценки. Общие требования к отчету об оценке.</li> <li>12. Стоимость и цена земли. Факторы, влияющие на стоимость земельных участков.</li> <li>13. Виды стоимости.</li> <li>14. Подходы к оценке земли: сравнительный, затратный и доходный. Методы оценки.</li> <li>15. Рынок земли. Его характеристики. Сегменты рынка земли.</li> <li>16. Анализ рынка земли и использование его результатов в процессе оценки недвижимости.</li> <li>17. Анализ наиболее эффективного использования участка: критерии, этапы и методы.</li> <li>18. Сравнительный подход к оценке земельных участков.</li> <li>19. Метод сравнения рыночных продаж (сравнительный подход).</li> <li>20. Метод выделения.</li> <li>21. Метод распределения.</li> <li>22. Метод оценки земель по остаточной стоимости.</li> <li>23. Метод капитализации земельной ренты.</li> <li>24. Метод предполагаемого использования.</li> </ol>
Раздел 2. Кадастровая оценка земельных участков различных категорий	<ol style="list-style-type: none"> <li>25. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов.</li> <li>26. Виды функционального использования земель, методы расчета показателей по видам использования.</li> <li>27. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения: группы земель, методика оценки.</li> <li>28. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий: понятие, система показателей, методика проведения.</li> <li>29. Государственная кадастровая оценка земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения.</li> <li>30. Государственная кадастровая оценка земель особо охраняемых территорий и</li> </ol>

	<p>объектов.</p> <p>31. Государственная кадастровая оценка земель лесного фонда.</p> <p>32. Государственная кадастровая оценка земель водного фонда.</p> <p>33. Согласование результатов оценки. Методы согласования.</p> <p>34. Отчет об оценке. Требования к составлению отчета об оценке.</p> <p>35. Экспертиза отчетов об оценке земли.</p>
--	---

## 6.6. Шкалы и критерии оценивания по формам текущего контроля и промежуточной аттестации

### Шкала и критерии оценивания

Оценка	Критерии оценивания для мероприятий контроля с применением 4-х балльной системы
«отлично»	ОК3з1, ОК3з2, ОК3у1, ОК3у2, ОК3в1, ОК3в2, ПК5з1, ПК5з2, ПК5у1, ПК5у2, ПК5в1, ПК5в2
«хорошо»	ОК3з1, ОК3з2, ОК3у1, ОК3в1, ПК5з1, ПК5з2, ПК5у1, ПК5в1
«удовлетворительно»	ОК3з1, ОК3у1, ОК3в1, ПК5з1, ПК5у1, ПК5в1
«неудовлетворительно»	Результаты обучения не сформированы на пороговом уровне