

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Воронежский государственный технический университет»

**УТВЕРЖДАЮ**  
Декан дорожно-транспортного факультета  
В.Л. Тюнин /  
2022 г.



**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА  
дисциплины (модуля)**

**«Массовая ( кадастровая) оценка»**

*наименование дисциплины (модуля) в соответствии с учебным планом*

Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Профиль Городской кадастр

Квалификация выпускника бакалавр

Нормативный период обучения 4 года / 4 года и 11 м.

Форма обучения очная / заочная

Год начала подготовки 2023

Автор программы

Е.В. Григораш / Григораш Е.В./

Заведующий кафедрой  
Кадастра недвижимости,  
землеустройства и геодезии

Н.И. Трухина / Трухина Н.И./

Руководитель ОПОП

Н.И. Трухина / Трухина Н.И./

**Воронеж 2022**

## ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

### 1.1. Цели дисциплины

«Массовая (кадастровая) оценка» является дисциплиной освоения процесса использования механизма индивидуальной оценки в процессе снижения кадастровой стоимости (методы массовой оценки), выбора рациональных методов при снижении кадастровой стоимости. Полученные знания позволяют студентам определять кадастровую стоимость методами массовой оценки, принимать адекватные решения при выборе методов.

### 1.2. Задачи освоения дисциплины

- изучение теоретические основы оценки стоимости земли и природных ресурсов,
- изучение правовых обеспечение оценки стоимости земли и природных ресурсов,
- изучение назначения оценки рыночной и кадастровой стоимости земли,
- изучение методов оценки рыночной стоимости земли,
- изучение особенностей оценки рыночной стоимости земель,
- изучение специфики индивидуальной и массовой кадастровой оценки.

## 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина (модуль) «Массовая (кадастровая) оценка» относится к дисциплинам части, формируемой участниками образовательных отношений блока Б.1 учебного плана.

## 3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Процесс изучения дисциплины «Массовая (кадастровая) оценка» направлен на формирование следующих компетенций:

ПК-4 Способен анализировать рынок недвижимости и определять состав ценообразующих факторов для определения кадастровой стоимости

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции
ПК-4	<u>Знать</u> законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке объектов недвижимости и оценочной деятельности
	<u>Уметь</u> определять кадастровую стоимость методами массовой оценки, оформлять акт по результатам проведения работ по оценке объекта недвижимости
	<u>Владеть</u> методами определения кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета

#### 4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Общая трудоемкость дисциплины «Массовая (кадастровая) оценка» составляет 4 зачетных(е) единиц(ы).

Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий

##### Очная форма обучения

Вид учебной работы	Всего часов	Семестры			
		8			
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>	<b>40</b>	<b>40</b>			
В том числе:					
Лекции	20	20			
Практические занятия (ПЗ), в том числе в форме практической подготовки ( <i>при наличии</i> )	20	20			
Лабораторные работы (ЛР), в том числе в форме практической подготовки ( <i>при наличии</i> )					
<b>Самостоятельная работа</b>	<b>104</b>	<b>104</b>			
Курсовой проект(работа) (есть, нет)	+	+			
Контрольная работа(есть, нет)	-	-			
Вид промежуточной аттестации (зачет, зачет с оценкой, экзамен)	Зачет с оценкой	Зачет с оценкой			
Общая трудоемкость	час	144	144		
	зач. ед.	4	4		

##### Заочная форма обучения (*при наличии*)

Вид учебной работы	Всего часов	Семестры			
		10			
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>	<b>10</b>	<b>10</b>			
В том числе:					
Лекции	4	4			
Практические занятия (ПЗ), в том числе в форме практической подготовки ( <i>при наличии</i> )	6	6			
Лабораторные работы (ЛР), в том числе в форме практической подготовки ( <i>при наличии</i> )					
<b>Самостоятельная работа</b>	<b>130</b>	<b>130</b>			
Курсовой проект(работа) (есть, нет)	+	+			
Контрольная работа(есть, нет)	-	-			
Вид промежуточной аттестации (зачет, зачет с оценкой, экзамен)	Зачет с оценкой	Зачет с оценкой			
Общая трудоемкость	час	144	144		
	зач. ед.	4	4		

## 5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

### 5.1 Содержание разделов дисциплины и распределение трудоемкости по видам занятий

#### очная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	Лаб. зан.	СРС	Всего, час
1	<i>Теоретические основы оценки стоимости земли и природных ресурсов</i>	<i>Земля как природный ресурс. Классификация природных ресурсов. Объекты оценки стоимости природных ресурсов. Природные объекты как недвижимое имущество.</i>	2	2		14	18
		<i>Земельный участок как объект недвижимости. Рента – как основной компонент оценки земельного капитала. Отрицательная стоимость земли. Основы земельных отношений. Общая модель земельного рынка.</i>	2	2		10	14
2	<i>Правовое обеспечение оценки стоимости земли и природных ресурсов</i>	<i>Государственное регулирование земельных отношений. Правовой режим земельного участка.</i>	2	2		10	14
3	<i>Кадастровая оценка земель. Государственный земельный кадастр</i>	<i>Кадастровая оценка городской земли. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель. Кадастровая оценка земель лесного фонда.</i>	2	2		10	14
4	<i>Основные понятия, принципы и подходы, используемые в оценке земли</i>	<i>Особенности земли, как товара. Основные принципы оценки рыночной стоимости земли. Факторы, влияющие на рыночную стоимость земли. Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости земли</i>	2	2		10	14
5	<i>Назначение оценки рыночной стоимости земли</i>	<i>Информационное обеспечение для оценки земли. Процесс оценки стоимости земельного участка.</i>	2	2		10	14
6	<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Необходимость анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земли</i>	<i>Критерии анализа наиболее эффективного использования. Методы оценки наиболее эффективного использования недвижимости.</i>	2	2		10	14
7	<i>Методы оценки рыночной стоимости земли</i>	<i>Метод капитализации земельной ренты. Метод предполагаемого использования. Метод остатка. Метод сравнения продаж. Метод распределения.</i>	2	2		10	14
8	<i>Методы оценки рыночной стоимости земли</i>	<i>Метод выделения. Метод определения затрат на освоение. Метод определения затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры. Метод по условиям типовых инвестиционных контрактов.</i>	2	2		10	14
9	<i>Оценка стоимости частичных имущественных прав</i>	<i>Оценка права аренды земельного участка.</i>	2	2		10	

	<i>на землю Общине понятия оценки частичных имущественных прав</i>						14
10	<i>Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственно го назначения</i>		2	2		10	14
<b>Итого</b>			<b>20</b>	<b>20</b>		<b>104</b>	<b>144</b>

### заочная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	Лаб. зан.	СРС	Всего, час
1	<i>Теоретические основы оценки стоимости земли и природных ресурсов</i>	<i>Земля как природный ресурс. Классификация природных ресурсов. Объекты оценки стоимости природных ресурсов. Природные объекты как недвижимое имущество. Земельный участок как объект недвижимости. Рента – как основной компонент оценки земельного капитала. Отрицательная стоимость земли. Основы земельных отношений. Общая модель земельного рынка.</i>	2			10	12
2	<i>Правовое обеспечение оценки стоимости земли и природных ресурсов</i>	<i>Государственное регулирование земельных отношений. Правовой режим земельного участка.</i>		2		12	14
3	<i>Кадастровая оценка земель. Государственный земельный кадастр</i>	<i>Кадастровая оценка городской земли. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель. Кадастровая оценка земель лесного фонда.</i>		2		12	14
4	<i>Основные понятия, принципы и подходы, используемые в оценке земли</i>	<i>Особенности земли, как товара. Основные принципы оценки рыночной стоимости земли. Факторы, влияющие на рыночную стоимость земли. Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости земли</i>		2		12	14
5	<i>Назначение оценки рыночной стоимости земли</i>	<i>Информационное обеспечение для оценки земли. Процесс оценки стоимости земельного участка.</i>				12	12
6	<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Необходимость анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земли</i>	<i>Критерии анализа наиболее эффективного использования. Методы оценки наиболее эффективного использования недвижимости.</i>				12	12
7	<i>Методы оценки рыночной стоимости земли</i>	<i>Метод капитализации земельной ренты. Метод предполагаемого использования. Метод остатка. Метод сравнения продаж. Метод распределения.</i>				12	12
8	<i>Методы оценки рыночной стоимости земли</i>	<i>Метод выделения. Метод определения затрат на освоение. Метод определения затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры.</i>				12	12

		<i>Метод по условиям типовых инвестиционных контрактов.</i>					
9	<i>Оценка стоимости частичных имущественных прав на землю Общие понятия оценки частичных имущественных прав</i>	<i>Оценка права аренды земельного участка.</i>				12	12
10	<i>Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения</i>					12	12
<i>контроль</i>							4
<i>Итого</i>			4	6		130	144

## 5.2 Перечень лабораторных работ\*\*

*Не предусмотрено учебным планом*

## 6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ ПРОЕКТОВ (РАБОТ) И КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ

В соответствии с учебным планом освоение дисциплины предусматривает выполнение курсового проекта (работы) в 8 семестре.

Примерная тематика курсового проекта (работы): «Формирование отчета о снижении кадастровой стоимости земельного участка».

Задачи, решаемые при выполнении курсового проекта:

- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление отчета об оценке
- Вывод

### Курсовой проект включают в себя :

1. Основные факты и выводы.....
- 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....
- 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....
- 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....
- 1.4. Сертификат качества .....
- 1.5. Сделанные допущения, ограничивающие условия .....
2. Задание на оценку .....
3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике .....
4. Применяемые стандарты оценки.....



4.1.	<u>Определение применяемых видов стоимости</u> .....
4.2.	<u>Состав оцениваемых прав</u> .....
4.3.	<u>Обременения оцениваемых прав</u> .....
4.4.	<u>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</u> .....
5.	<u>Описание объекта оценки</u> .....
5.1.	<u>Идентификация объекта оценки</u> .....
5.2.	<u>Количественные и качественные характеристики объекта оценки</u> .....
5.3.	<u>Краткая характеристика местоположения объекта оценки</u> .....
5.4.	<u>Описание процесса осмотра оцениваемого имущества</u> .....
5.5.	<u>Фотоматериалы, характеризующие вид и состояние объекта оценки</u> .....
6.	<u>Анализ рынка недвижимости</u> .....
6.1.	<u>Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки</u> .....
6.2.	<u>Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект</u> .....
6.3.	<u>Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен</u> .....
6.4.	<u>Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости</u> .....
6.5.	<u>Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах</u> .....
7.	<u>Анализ наиболее эффективного использования</u> .....
7.1.	<u>Анализ вариантов использования участка как условно свободного</u> .....
7.2.	<u>Анализ наилучшего использования земельного участка с существующими улучшениями</u> .....
8.	<u>Процесс оценки</u> .....
8.1.	<u>Последовательность определения стоимости объекта</u> .....
8.2.	<u>Характеристика подходов и методов оценки для земельных участков</u> .....
8.3.	<u>Выбор и обоснование возможных подходов к оценке</u> .....
8.4.	<u>Установление рыночной стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода</u> .....
9.	<u>Согласование результатов</u> .....
10.	<u>Результаты оценки</u> .....
11.	<u>Применяемая терминология и определения</u> .....
12.	<u>Используемые литература и источники</u> .....
	<u>Приложение №1 Копии документов Заказчика</u> .....

Приложение №2 Объекты-аналоги.....

Приложение №3 Копии документов оценщика.....

Учебным планом по дисциплине

не предусмотрено выполнение контрольной работы (контрольных работ).

## 7. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

7.1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

### 7.1.1 Этап текущего контроля

Результаты текущего контроля знаний и межсессионной аттестации оцениваются по следующей системе:

«аттестован»;

«не аттестован».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Аттестован	Не аттестован
ПК-4	<i>знать</i> законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке объектов недвижимости и оценочной деятельности	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсового проекта	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	<i>уметь</i> определять кадастровую стоимость методами массовой оценки, оформлять акт по результатам проведения работ по оценке объекта недвижимости	Решение стандартных практических задач, написание курсового проекта	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	<i>владеть</i> методами определения кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсового проекта	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

### 7.1.2 Этап промежуточного контроля знаний

Результаты промежуточного контроля знаний оцениваются в 8 семестре для очной формы обучения, в 10 семестре для заочной формы обучения по системе:

«отлично»;

«хорошо»;

«удовлетворительно»;

«неудовлетворительно»



Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Отлично	Хорошо	Удовл	Неудовл
ПК-4	<i>знать</i> законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке объектов недвижимости и оценочной деятельности	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	<i>уметь</i> определять кадастровую стоимость методами массовой оценки, оформлять акт по результатам проведения работ по оценке объекта недвижимости	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	<i>владеть</i> методами определения кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов

## 7.2 Примерный перечень оценочных средств (типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности)

### 7.2.1 Примерный перечень заданий для подготовки к тестированию

1. Какие из нижеследующих пунктов учитываются при выборе сопоставимых объектов (аналогов) в сравнительном подходе:
  - а) местоположение;
  - б) условия финансирования;
  - в) физические характеристики;
  - г) право собственности на объект недвижимости;
2. Что из перечисленного ниже не является особенностью земли как товара:
  - а) ограниченность;
  - б) уникальность;
  - в) долговечность;
  - г) неограниченность в способах использования;
  - д) многофункциональность.
3. Рассчитайте ставку капитализации, если известны следующие данные: безрисковая ставка – 6 %; премия за риск инвестиций – 7 %; поправка на ликвидность – 3 %; поправка за инвестиционный менеджмент – 4%; норма возврата по методу Ринга, оставшийся срок экономической жизни – 20 лет
  - а) 25 %;
  - б) 21 %;

в) 13 %.

4. Отрицательная стоимость земли возникает в следующих случаях, за исключением:

а) земельные участки обременены обязательствами по восстановлению нормального состояния окружающей среды;

б) арендная плата, подлежащая выплате, не превышает рыночную стоимость аренды;

в) владелец обязан осуществить затраты на мелиорацию в размерах, превышающих стоимость имущества, свободного от таких обязательств.

5. Земельный участок продан за 378 000 долл. Потенциальный валовой ежемесячный доход составляет 5 000 долл., операционные расходы, включая потери при сборе арендной платы, - около 1 000 долл. в месяц. Какая ставка капитализации имела место в данном случае:

а) 12,7 %;

б) 15,9 %;

в) 1,3 %.

6. Какая из следующих ставок капитализации учитывает только ставку дохода на инвестиции:

а) ставка капитализации земли;

б) ставка капитализации объекта недвижимости;

б) ставка капитализации зданий.

7. Право собственности на земельный участок распространяется на: ГК РФ, ст. 261.

а) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения;

б) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения, находящиеся под ним полезные ископаемые и другие природные ресурсы;

в) поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся в границах этого участка.

8. Отметьте пункт, относящийся к правовому обеспечению оценки земли:

а) имущественные права на землю;

б) градостроительные и иные ограничения в использовании земли;

в) законодательное регулирование оценки земли;

г) а) и в);

д) а), б) и в).

9. Оценить участок земли, если имеется следующая информация о продаже трех типичных застроенных участков в данном районе:

№ участка	Цена продажи участка с улучшениями	Стоимость улучшений, с учетом износа
1	220 000	158 000
2	220 000	140 000
3	190 000	150 000

а) 85 000;

б) 60 670;

в) 56 000.

10. Верно ли утверждение, что ставка капитализации для зданий, рассчитываемая в методе остатка для земли, равна сумме ставки дохода на инвестиции и нормы возврата капитала:

- а) верно;
- б) неверно.

11. Существуют следующие виды износа для зданий, используемые для расчетов в методе выделения и методе остатка для земли (необходимо выбрать правильный ответ):

- а) физическое устаревание, функциональное устаревание, ускоренный износ;
- б) физическое устаревание, функциональное устаревание, внешнее воздействие;
- в) устаревание окружающей среды, неустранимое устаревание, долгосрочный износ.

12. Каким образом вносятся поправки (корректировки) к цене объекта-аналога в сравнительном подходе?

- а) сначала на зависимой основе, затем на независимой;
- б) сначала на независимой основе, затем на зависимой;
- в) порядок внесения поправок не имеет значения.

13. Какой из подходов к оценке объекта недвижимости требует отдельной оценки стоимости земли:

- а) сравнительный;
- б) затратный;
- в) доходный.

14. При оценке земельного участка дата проведения оценки соответствует:

- а) дате составления отчета об оценке;
- б) дате подписания договора на оценку;
- в) дате составления технического задания на оценку;
- г) дате последнего осмотра объекта оценки.

15. Верно или неверно утверждение: «Дата оценки всегда совпадает с датой осмотра земельного участка»?

- а) верно;
- б) неверно.

16. Какие факторы напрямую не влияют на рынок недвижимости, в частности рынок земельных участков:

- а) налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью;
- б) внешняя политика государства;
- в) экологическое положение в регионе.

17. Какой метод оценки земельных участков следует выбрать в первую очередь для оценки земельного участка, свободного в текущий момент, но в ближайшее время застраиваемого многоэтажным жилым домом:

- а) метод капитализации земельной ренты;
- б) метод сравнения продаж;
- в) метод распределения;

- г) метод предполагаемого использования;
- д) ничего из перечисленного.

18. Вещными правами не являются:

- а) право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- б) право постоянного пользования земельным участком;
- в) сервитуты;
- г) право пользования;
- д) право хозяйственного ведения имуществом;
- е) право оперативного управления имуществом.

### **7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач**

1. Чистый операционный доход объекта недвижимости 70 000 долл., коэффициент капитализации для улучшений 20 %, коэффициент капитализации для земли 17 %, доля земли в стоимости объекта недвижимости составляет 0,25. Определите стоимость земли:

- а) 115 000 долл.;
- б) 90 900 долл.;
- в) 57 000 долл.

2. Государственный земельный кадастр содержит информацию:

- а) о землях, находящихся в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальных образований;
- б) о категориях земель, качественных характеристиках и народнохозяйственной ценности земель;
- в) о категориях земель, качественных характеристиках и народнохозяйственной ценности земель, а также о правовом режиме земель, их распределении по собственникам земли, землевладельцам, землепользователям и арендаторам.

3. Для земель, частично изъятых из оборота, не разрешены следующие виды сделок:

- а) передача в аренду;
- б) продажа;
- в) передача в залог.

4. Отметьте неправильные на Ваш взгляд утверждения:

- а) сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком;
- б) сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередач, связи и других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;
- в) обременение земельного участка сервитутом лишает собственника участка права распоряжения этим участком;
- г) сервитутом могут обременяться здания и сооружения.

5. Рассчитайте ставку капитализации, если ежегодная норма возврата на инвестиции определяется по методу Инвуда при следующих условиях: срок владения зданием – 6 лет, ставка доходности инвестиций – 14 %.

- а) 25,7 %;
- б) 18,3 %;
- в) 13,2 %.

6. Какие расходы не следует учитывать при построении потока денежных средств в методе предполагаемого использования:

- а) налог на имущество;
- б) затраты на строительство;
- в) проценты по ипотечному кредиту;
- г) следует учитывать все указанные расходные статьи.

7. Субъектами права собственности могут быть:

- а) частные лица (физические и юридические);
- б) государство;
- в) органы местного самоуправления;
- г) а) и б);
- д) а), б) и в).

8. Определить стоимость участка, для которого лучшим и наиболее эффективным использованием является строительство бизнес-центра. Стоимость строительства равна 500 000, чистый операционный доход по прогнозу оценивается в 120 000, коэффициенты капитализации для земли и для здания – 8 % и 10 % соответственно.

- а) 928 500 долл.;
- б) 875 000 долл.;
- в) 239 400 долл.

9. Каково наилучшее использование для участка, по которому имеется следующая информация:

	Жилое	Офисное	Коммерческое
Стоимость строительства зданий	2 300 000	3 370 000	4 650 000
Чистый операционный доход	335 000	540 000	980 000
Коэффициент капитализации зданий	12 %	11 %	13 %
Коэффициент капитализации земли	10 %		

- а) жилой многоквартирный дом;
- б) офисное здание;
- в) коммерческое (розничная торговля).

10. Какое из ниже перечисленных прав не является частичным имущественным правом:

- а) право постоянного (бессрочного) пользования;
- б) право собственности
- в) право пожизненного наследуемого владения.

11. Что не является обременением земельного участка:

- а) сервитут;

- б) право залога;
  - в) право извлечения доходов.
12. Совершение сделок, приобретение прав и их государственная регистрация возможны:
- а) только до кадастрового учета участка;
  - б) только после кадастрового учета участка;
  - в) во время кадастрового учета участка.
13. Какой из нижеприведенных методов чаще всего не применим к оценке рыночной стоимости незастроенных земельных участков:
- а) метод сравнения продаж;
  - б) метод остатка;
  - в) метод выделения;
  - г) метод предполагаемого использования.
14. Если сравниваемый элемент земельного участка-аналога превосходит по качеству элемент оцениваемого земельного участка, то поправка вносится:
- а) со знаком плюс к стоимости оцениваемого участка;
  - б) со знаком минус к стоимости оцениваемого участка;
  - в) со знаком плюс к стоимости земельного участка-аналога;
  - г) со знаком минус к стоимости земельного участка-аналога.
15. К методам оценки стоимости земельных участков, основанных на сравнительном подходе к оценке, не относится:
- а) метод выделения;
  - б) метод распределения;
  - в) метод остатка;
  - г) метод сравнения продаж.
16. Оценка земельных участков может проводиться с целью:
- а) определения налогооблагаемой базы;
  - б) вовлечения земельных участков в активный рыночный оборот;
  - в) определения залоговой стоимости земельного участка при ипотечном кредитовании;
  - г) определения страховой стоимости застроенных земельных участков;
  - д) а), б) и г);
  - е) а), б), в) и г).
17. К какой категории земли относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты:
- а) к землям сельскохозяйственного назначения;
  - б) к землям предприятий промышленности, транспорта, обороны;
  - в) к землям поселений;
  - г) к землям особо охраняемых территорий;
  - д) все ответы неверны.
18. При определении наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка учитываются:
- а) физические возможности для предполагаемого использования;
  - б) правовая обоснованность предполагаемого использования;

- в) финансовая осуществимость предполагаемого использования;
- г) предполагаемое использование приводит к наивысшей стоимости земельного участка;
- д) а) и г);
- е) а), б), в) и г).

### **7.2.3 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач**

1. При оценке застроенного земельного участка по технике остатка дохода для земли используются все нижеперечисленные показатели, за исключением:
  - а) чистого операционного дохода, приносимого объектом недвижимости;
  - б) нормы дохода на капитал для земельного участка;
  - в) нормы возврата капитала для земельного участка;
  - г) срока службы здания, расположенного на земельном участке;
  - д) используются все вышеперечисленные показатели.
2. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе:
  - а) местоположение;
  - б) плодородие почвы;
  - в) величина доходов населения;
  - г) инженерно-геологические характеристики земли;
  - д) все факторы оказывают существенное воздействие.
3. Что из нижеследующего не включено в понятие природного объекта:
  - а) участки леса;
  - б) замкнутые водные объекты;
  - в) неотъемлемые права;
  - г) экологические блага.
4. Какой из видов износа рассчитывается в оценке земельных участков:
  - а) физический;
  - б) внешний;
  - в) функциональный;
  - г) б, в;
  - д) а, б, в.
5. При проведении оценки земельного участка проведение осмотра объекта:
  - а) обязательно лишь в исключительных случаях;
  - б) обязательно;
  - в) обязательно только в случае, когда заказчиком являются государственные органы;
  - г) не обязательно.
6. Какие из нижеперечисленных параметров не учитываются при сегментации рынка земельных участков:
  - а) по географическому признаку;
  - б) по типу прав собственности;
  - в) по назначению (использованию);
  - г) по ставке доходности.
7. Если при расчете ставки капитализации для зданий предполагается



увеличение стоимости здания, то норма возврата капитала:

- а) прибавляется к ставке доходности на капитал;
- б) вычитается из ставки доходности на капитал;
- в) не учитывается.

8. В каком порядке вносятся поправки к цене объекта-аналога в сравнительном подходе:

- а) сначала денежные, затем процентные;
- б) сначала процентные, затем денежные поправки;
- в) порядок внесения поправок не имеет значения.

9. Сбор внешней информации предполагает:

- а) сбор данных о физических характеристиках объекта оценки;
- б) анализ затрат на строительство объекта оценки;
- в) анализ внутренней документации объекта оценки;
- г) анализ перспектив развития рынка недвижимости.

10. Что не является отличительной особенностью рынка земельных участков:

- а) уникальность каждого объекта;
- б) условия финансирования;
- в) высокая ликвидность;
- г) сложные юридические права.

11. Что из нижеследующего не является корректировками, применяемыми при оценке земельного участка методом сравнительного анализа продаж:

- а) процентная корректировка;
- б) корректировка по единицам сравнения;
- в) абсолютная корректировка;
- г) корректировка к цене всего объекта сравнения
- в) долларовая корректировка всего объекта оценки.

12. Какой вид стоимости из нижеперечисленных может превышать рыночную стоимость оцениваемого объекта – земельного участка:

- а) инвестиционная;
- б) стоимость для целей налогообложения;
- в) залоговая;
- г) ликвидационная;
- д) все ответы неверны.

13. Рассчитайте ставку капитализации, если ежегодная норма возврата на капитал определяется по методу Хоскольда при следующих условиях: срок владения зданием – 7 лет, ставка доходности инвестиций – 11 %, безрисковая ставка – 6 %.

- а) 24,3 %;
- б) 22,9 %;
- в) 10,6 %.

14. Земельный участок продан за 378 000 долл. Потенциальный валовой ежемесячный доход составляет 5 000 долл., операционные расходы, включая потери при сборе арендной платы, - около 1 000 долл. в месяц. Какая ставка капитализации имела место в данном случае:

- а) 12,7 %;

- б) 15,9 %;
- в) 1,3 %.

#### **7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету**

1. Земля как природный ресурс. Классификация природных ресурсов.
2. Объекты оценки стоимости природных ресурсов.
3. Природные объекты как недвижимое имущество.
4. Земельный участок как объект недвижимости.
5. Рента – как основной компонент оценки земельного капитала.
6. Отрицательная стоимость земли.
7. Основы земельных отношений. Общая модель земельного рынка.
8. Государственное регулирование земельных отношений
9. Правовой режим земельного участка.
10. Кадастровая оценка городской земли.
11. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель.
12. Кадастровая оценка земель лесного фонда.
13. Особенности земли, как товара.
14. Основные принципы оценки рыночной стоимости земли.
15. Факторы, влияющие на рыночную стоимость земли.
16. Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости земли
17. Информационное обеспечение для оценки земли.
18. Процесс оценки стоимости земельного участка.
19. Критерии анализа наиболее эффективного использования.
20. Методы оценки наиболее эффективного использования недвижимости.
21. Метод капитализации земельной ренты.
22. Метод предполагаемого использования.
23. Метод остатка.
24. Метод сравнения продаж.
25. Метод распределения.
26. Метод выделения.
27. Метод определения затрат на освоение.
28. Метод определения затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры.
29. Метод по условиям типовых инвестиционных контрактов.
30. Оценка права аренды земельного участка.

#### **7.2.5 Примерный перечень вопросов для подготовки к экзамену**

*Не предусмотрено учебным планом*

#### **7.2.6 Методика выставления оценки при проведении промежуточной аттестации**

### 7.2.7 Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Контролируемые разделы дисциплины (темы)	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1	<i>Теоретические основы оценки стоимости земли и природных ресурсов</i>	ПК-4.	Тест, устный опрос
2	<i>Правовое обеспечение оценки стоимости земли и природных ресурсов</i>	ПК-4.	Тест, устный опрос
3	<i>Кадастровая оценка земель Государственный земельный кадастр</i>	ПК-4.	Тест, устный опрос
4	<i>Основные понятия, принципы и подходы, используемые в оценке земли</i>	ПК-4.	Тест, устный опрос
5	<i>Назначение оценки рыночной стоимости земли</i>	ПК-4.	Тест, устный опрос
6	<i>Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли Необходимость анализа наилучшего и наиболее эффективного использования земли</i>	ПК-4.	Тест, устный опрос
7	<i>Методы оценки рыночной стоимости земли</i>	ПК-4.	Зачет, требования к курсовому проекту
8	<i>Оценка стоимости частичных имущественных прав на землю Общие понятия оценки частичных имущественных прав</i>	ПК-4.	Зачет, требования к курсовому проекту
9	<i>Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения</i>	ПК-4.	Зачет, требования к курсовому проекту

### 7.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Тестирование осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных тест-заданий на бумажном носителе. Время тестирования 30 мин. Затем осуществляется проверка теста экзаменатором и выставляется оценка согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение стандартных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение прикладных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Защита курсового проекта осуществляется согласно требованиям, предъявляемым к работе, описанным в методических материалах. Примерное время защиты на одного студента составляет 20 мин.

## 8 УЧЕБНО МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### 8.1 Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

1. Экономика недвижимости [Текст] : методические указания к выполнению курсовой работы для студентов, обучающихся по направлениям подготовки: 120700.62 "Землеустройство и кадастры" (профиль: Городской кадастр). 080100.62 "Экономика" (профиль: Экономика предприятий и организаций) / Воронеж. гос. архитектур.-строит. ун-т ; [сост. Н. И. Трухина, И. И. Чернышихина, Г. Ю. Лютая]. - Воронеж : [б. и.], 2013 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2013). - 27 с.

2. Экономика недвижимости [Текст]: методические указания к проведению практических занятий для студентов бакалавриата/магистратуры, обучающихся по направлениям подготовки: 21.03.02 и 21.04.02 "Землеустройство и кадастры" (профиль/программа "Городской кадастр"), для студентов бакалавриата, обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 "Экономика" (профиль: "Экономика предприятий и организаций")/ сост.: Н.И.Трухина, И.И.Чернышихина, Н.Ю. Батехова.- Воронеж:[б.и.], 2014.

3. Трухина, Наталья Игоревна. Основы экономики недвижимости: Теория и практика [Текст] : учебное пособие : допущено ВГАСУ / Трухина Наталья Игоревна, Баринов Валерий Николаевич, Чернышихина Ирина Ивановна ; Воронеж. гос. архитектур.-строит. ун-т. - Воронеж : [б. и.], 2014 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2014). - 184 с.

4. Киндеева, Елена Агзамовна. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав / Киндеева, Елена Агзамовна, Пискунова, Марианна Гирфановна. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2011 (Тверь : ОАО "Тверской полиграф. комбинат"). - 805 с. - (Настольная книга специалиста). - ISBN 978-5-9916-1003-2. - ISBN 978-5-9788-0178-1 : 351-00.

5. Круглякова, Виктория Марковна. Оценка объектов недвижимости [Текст] : практикум для бакалавров и магистров / Круглякова, Виктория Марковна, Мищенко, Валерий Яковлевич, Борисов, Алексей Николаевич. - Москва : АСВ, 2012 (М. : ППП "Тип. "Наука"). - 151 с. - Библиогр.: с. 147-148 (27 назв.). - ISBN 978-5-93093-914-9 : 344-00.

6. Трухина, Наталья Игоревна. Экономика предприятия и производства [Текст] : учебное пособие. - Воронеж : [б. и.], 2014 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2014). - 123 с. - ISBN 978-5-89040-486-2 : 44-58.

7. Трухина Н.И. Основы экономики недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Трухина Н.И., Баринов В.Н., Чернышихина И.И.— Электрон. текстовые данные.— Воронеж: Воронежский государственный

архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 189 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30845>.— ЭБС «IPRbooks»

8. Иванова Елена Николаевна. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс]: электрон. учебник: рек. УМО / Иванова Елена Николаевна. - М.: Кнорус, 2010. - 1 электрон. опт. диск: цв., зв.

9. Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков [Электронный ресурс]: электрон. учебник: рек. УМО / В. И. Петров. - М.: Кнорус, 2010. - 1 электрон. опт. диск : цв., зв.

## **8.2 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень лицензионного программного обеспечения, ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем**

1. [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
2. <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>
3. Официальные сайты: Росстат, ЦБ РФ, Минфин России, Росреестр
4. Каталог АРБИКОН (Ассоциации Региональных Библиотечных Консорциумов), «Строй Консультант», правовая система «Гарант», интернет.

## **9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА**

Компьютерный класс с программным обеспечением Microsoft Office, АСТ-тестирование.

## **10 МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

По дисциплине «Массовая (кадастровая) оценка» читаются лекции, проводятся практические занятия, выполняется курсовой проект.

Основой изучения дисциплины являются лекции, на которых излагаются наиболее существенные и трудные вопросы, а также вопросы, не нашедшие отражения в учебной литературе.

Практические занятия направлены на приобретение практических навыков расчета инженерных систем теплогазоснабжения, подбора основного и вспомогательного оборудования. Занятия проводятся путем решения конкретных задач в аудитории.

Большое значение по закреплению и совершенствованию знаний имеет самостоятельная работа студентов. Информацию о всех видах самостоятельной работы студенты получают на занятиях.

Методика выполнения курсового проекта изложена в учебно-методическом пособии. Выполнять этапы курсового проекта должны своевременно и в установленные сроки.

Контроль усвоения материала дисциплины производится проверкой курсового проекта, защитой курсового проекта. Освоение дисциплины оценивается на зачете.

Вид учебных занятий	Деятельность студента (особенности деятельности студента инвалида и лица с ОВЗ, при наличии таких обучающихся)
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; помечать важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначение вопросов, терминов, материала, которые вызывают трудности, поиск ответов в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на лекции или на практическом занятии.
Практические занятия	Конспектирование рекомендуемых источников. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы. Прослушивание аудио- и видеозаписей по заданной теме, выполнение расчетно-графических заданий, решение задач по алгоритму.
Подготовка к дифференцированному зачету	При подготовке к зачету необходимо ориентироваться на конспекты лекций, рекомендуемую литературу и решение задач на практических занятиях.

Лист регистрации изменений

№ п/п	Перечень вносимых изменений	Дата внесения изменений	Подпись заведующего кафедрой, ответственной за реализацию ОПОП