

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
СТАВРОПОЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**УТВЕРЖДАЮ**

Директор/Декан  
института агробиологии и  
природных ресурсов  
Есаулко Александр Николаевич

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Рабочая программа дисциплины**

**Б1.В.ДВ.01.01 Оценка земли и недвижимости**

21.03.02 Землеустройство и кадастры

Кадастр недвижимости

бакалавр

очная

## 1. Цель дисциплины

Целью освоения дисциплины «Оценка земли и недвижимости» является теоретическое освоение основных её разделов и методически обоснованное понимание возможности и роли курса при решении задач, связанных определением стоимости недвижимости. Освоение дисциплины направлено на приобретение теоретических знаний и практических навыков по расчёту стоимости объекта недвижимости.

## 2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций ОП ВО и овладение следующими результатами обучения по дисциплине:

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
ПК-2 Способен осуществлять разработку проектной землеустроительной документации, описание местоположения, установление на местности границ объектов землеустройства и проводить природно-сельскохозяйственное районирование земель	ПК-2.1 Разрабатывает землеустроительную документацию для формирования описания местоположения объектов землеустройства на основе геодезических и картографических работ с использованием нормативно правовых актов и геоинформационных систем	<b>знает</b> Основы осуществления поиска, хранения, обработки и анализа информации с помощью различных информационных технологий <b>умеет</b> Самостоятельно находить необходимую информацию из различных источников и баз данных при помощи компьютерных и прочих информационных технологий <b>владеет навыками</b> Навыками пользования информационными технологиями для осуществления поиска, хранения, обработки и анализа информации
ПК-2 Способен осуществлять разработку проектной землеустроительной документации, описание местоположения, установление на местности границ объектов землеустройства и проводить природно-сельскохозяйственное районирование земель	ПК-2.2 Определяет единицы природно-хозяйственного районирования для зонирования территории объектов землеустройства с целью классификации земель по пригодности для использования в сельском хозяйстве	<b>знает</b> научно-техническую информацию отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости <b>умеет</b> применять научно-техническую информацию отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости <b>владеет навыками</b> навыками изучения научно-технической информации отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости

## 3. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Оценка земли и недвижимости» является дисциплиной части, формируемой участниками образовательных отношений программы.

Изучение дисциплины осуществляется в 7 семестре(-ах).

Для освоения дисциплины «Оценка земли и недвижимости» студенты используют знания, умения и навыки, сформированные в процессе изучения дисциплин:

Агроэкологическое планирование использования земель  
Основы землеустроительной экспертизы  
Основы использования земель в сельском хозяйстве  
Управление земельными ресурсами  
Экологическая экспертиза в недвижимости  
Мониторинг состояния и использования земель в землеустройстве  
Проектная работа  
Технологическая практика  
Государственный контроль за использованием земельных ресурсов  
Использование БПЛА в области кадастра недвижимости  
Землеустройство  
Кадастровая оценка и бонитировка почв  
Технологическая практика  
Фотограмметрия и дистанционное зондирование  
Геодезия  
Картография  
Технологическая практика  
Агроэкологическое планирование использования земель  
Основы землеустроительной экспертизы  
Основы использования земель в сельском хозяйстве  
Управление земельными ресурсами  
Экологическая экспертиза в недвижимости  
Мониторинг состояния и использования земель в землеустройстве  
Проектная работа  
Технологическая практика  
Государственный контроль за использованием земельных ресурсов  
Использование БПЛА в области кадастра недвижимости  
Землеустройство  
Кадастровая оценка и бонитировка почв  
Технологическая практика  
Фотограмметрия и дистанционное зондирование  
Геодезия  
Картография  
Технологическая практика  
Агроэкологическое планирование использования земель  
Основы землеустроительной экспертизы  
Основы использования земель в сельском хозяйстве  
Управление земельными ресурсами  
Экологическая экспертиза в недвижимости  
Мониторинг состояния и использования земель в землеустройстве  
Проектная работа  
Технологическая практика  
Государственный контроль за использованием земельных ресурсов  
Использование БПЛА в области кадастра недвижимости  
Землеустройство  
Кадастровая оценка и бонитировка почв  
Технологическая практика  
Фотограмметрия и дистанционное зондирование  
Геодезия  
Картография  
Основы использования земель в сельском хозяйстве

Агроэкологическое планирование использования земель  
Основы землеустроительной экспертизы  
Основы использования земель в сельском хозяйстве  
Управление земельными ресурсами  
Экологическая экспертиза в недвижимости  
Мониторинг состояния и использования земель в землеустройстве  
Проектная работа  
Технологическая практика  
Государственный контроль за использованием земельных ресурсов  
Использование БПЛА в области кадастра недвижимости  
Землеустройство  
Кадастровая оценка и бонитировка почв  
Технологическая практика  
Фотограмметрия и дистанционное зондирование  
Геодезия  
КартографияГеодезия  
Агроэкологическое планирование использования земель  
Основы землеустроительной экспертизы  
Основы использования земель в сельском хозяйстве  
Управление земельными ресурсами  
Экологическая экспертиза в недвижимости  
Мониторинг состояния и использования земель в землеустройстве  
Проектная работа  
Технологическая практика  
Государственный контроль за использованием земельных ресурсов  
Использование БПЛА в области кадастра недвижимости  
Землеустройство  
Кадастровая оценка и бонитировка почв  
Технологическая практика  
Фотограмметрия и дистанционное зондирование  
Геодезия  
КартографияФотограмметрия и дистанционное зондирование  
Агроэкологическое планирование использования земель  
Основы землеустроительной экспертизы  
Основы использования земель в сельском хозяйстве  
Управление земельными ресурсами  
Экологическая экспертиза в недвижимости  
Мониторинг состояния и использования земель в землеустройстве  
Проектная работа  
Технологическая практика  
Государственный контроль за использованием земельных ресурсов  
Использование БПЛА в области кадастра недвижимости  
Землеустройство  
Кадастровая оценка и бонитировка почв  
Технологическая практика  
Фотограмметрия и дистанционное зондирование  
Геодезия  
КартографияЗемлеустройство

Агроэкологическое планирование использования земель  
Основы землеустроительной экспертизы  
Основы использования земель в сельском хозяйстве  
Управление земельными ресурсами  
Экологическая экспертиза в недвижимости  
Мониторинг состояния и использования земель в землеустройстве  
Проектная работа  
Технологическая практика  
Государственный контроль за использованием земельных ресурсов  
Использование БПЛА в области кадастра недвижимости  
Землеустройство  
Кадастровая оценка и бонитировка почв  
Технологическая практика  
Фотограмметрия и дистанционное зондирование  
Геодезия  
КартографияКартография  
Агроэкологическое планирование использования земель  
Основы землеустроительной экспертизы  
Основы использования земель в сельском хозяйстве  
Управление земельными ресурсами  
Экологическая экспертиза в недвижимости  
Мониторинг состояния и использования земель в землеустройстве  
Проектная работа  
Технологическая практика  
Государственный контроль за использованием земельных ресурсов  
Использование БПЛА в области кадастра недвижимости  
Землеустройство  
Кадастровая оценка и бонитировка почв  
Технологическая практика  
Фотограмметрия и дистанционное зондирование  
Геодезия  
КартографияГосударственный контроль за использованием земельных ресурсов  
Агроэкологическое планирование использования земель  
Основы землеустроительной экспертизы  
Основы использования земель в сельском хозяйстве  
Управление земельными ресурсами  
Экологическая экспертиза в недвижимости  
Мониторинг состояния и использования земель в землеустройстве  
Проектная работа  
Технологическая практика  
Государственный контроль за использованием земельных ресурсов  
Использование БПЛА в области кадастра недвижимости  
Землеустройство  
Кадастровая оценка и бонитировка почв  
Технологическая практика  
Фотограмметрия и дистанционное зондирование  
Геодезия  
КартографияИспользование БПЛА в области кадастра недвижимости

Агроэкологическое планирование использования земель  
 Основы землеустроительной экспертизы  
 Основы использования земель в сельском хозяйстве  
 Управление земельными ресурсами  
 Экологическая экспертиза в недвижимости  
 Мониторинг состояния и использования земель в землеустройстве  
 Проектная работа  
 Технологическая практика  
 Государственный контроль за использованием земельных ресурсов  
 Использование БПЛА в области кадастра недвижимости  
 Землеустройство  
 Кадастровая оценка и бонитировка почв  
 Технологическая практика  
 Фотограмметрия и дистанционное зондирование  
 Геодезия  
 Картография  
 Мониторинг состояния и использования земель в землеустройстве  
 Агроэкологическое планирование использования земель  
 Основы землеустроительной экспертизы  
 Основы использования земель в сельском хозяйстве  
 Управление земельными ресурсами  
 Экологическая экспертиза в недвижимости  
 Мониторинг состояния и использования земель в землеустройстве  
 Проектная работа  
 Технологическая практика  
 Государственный контроль за использованием земельных ресурсов  
 Использование БПЛА в области кадастра недвижимости  
 Землеустройство  
 Кадастровая оценка и бонитировка почв  
 Технологическая практика  
 Фотограмметрия и дистанционное зондирование  
 Геодезия  
 Картография  
 Кадастровая оценка и бонитировка почв

Освоение дисциплины «Оценка земли и недвижимости» является необходимой основой для последующего изучения следующих дисциплин:

Подготовка к сдаче и сдача государственного экзамена  
 Выполнение и защита выпускной квалификационной работы  
 Преддипломная практика  
 Основы территориального планирования  
 Экологическая оценка земель  
 Комплексные системы наблюдения беспилотных авиационных систем  
 Экономика и управление  
 Комплексные кадастровые работы  
 Государственная регистрация и учет земельных участков  
 Экономика недвижимости  
 Правовое обеспечение землеустройства и кадастров

**4. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу с обучающимися с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся**

Общая трудоемкость дисциплины «Оценка земли и недвижимости» в соответствии с рабочим учебным планом и ее распределение по видам работ представлены ниже.

Семестр	Трудоемк	Контактная работа с преподавателем, час	Самостоя-	Контроль,	Форма
---------	----------	---	-----------	-----------	-------

	ость час/з.е.	лек- ции	практические занятия	лабораторные занятия	тельная ра- бота, час	час	промежуточной аттестации (форма контроля)
7	108/3	36		36	36		За
в т.ч. часов: в интерактивной форме		8		8			
практической подготовки		36		36	36		

Семестр	Трудоёмк ость час/з.е.	Внеаудиторная контактная работа с преподавателем, час/чел					
		Курсовая работа	Курсовой проект	Зачет	Дифференцирован ный зачет	Консультации перед экзаменом	Экзамен
7	108/3			0.12			

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

№	Наименование раздела/темы	Семестр	Количество часов					Формы текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации	Оценочное средство проверки результатов достижения индикаторов компетенций	Код индикат оров достиж ения компете нций
			всего	Лекции	Семинарск ие занятия		Самостоятельная работа			
					Практические	Лабораторные				
1.	1 раздел. Оценка земли и недвижимости									
1.1.	Основные понятия недвижимости. Классификация объектов недвижимости	7	8	4	4	2			ПК-2.1, ПК-2.2	
1.2.	Информационное обеспечение оценки недвижимо-сти. Нормативно-правовая основа оценки	7	8	4	4	2			ПК-2.1, ПК-2.2	
1.3.	Регулирование оценочной деятельности. Принципы оценки земельных участков	7	8	4	4	2			ПК-2.1, ПК-2.2	
1.4.	Методика кадастровой оценки земель. Земельный налог и арендная плата.	7	8	4	4	2			ПК-2.1, ПК-2.2	
1.5.	Особенности оценки недвижимости. Сбор и анализ информации, необходимой для оценки недвижимости	7	8	4	4	8			ПК-2.1, ПК-2.2	
1.6.	Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.	7	8	4	4	8			ПК-2.1, ПК-2.2	
1.7.	Оценка стоимости недвижимости затратным подходом.	7	8	4	4	8			ПК-2.1, ПК-2.2	
1.8.	Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом.	7	8	4	4	2			ПК-2.1, ПК-2.2	

1.9.	Оценка стоимости недвижимости доходным подходом. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости	7	8	4		4	2			ПК-2.1, ПК-2.2
	Промежуточная аттестация	За								
	Итого		108	36		36	36			
	Итого		108	36		36	36			

### 5.1. Лекционный курс с указанием видов интерактивной формы проведения занятий

Тема лекции (и/или наименование раздел) (вид интерактивной формы проведения занятий)/ (практическая подготовка)	Содержание темы (и/или раздела)	Всего, часов / часов интерактивных занятий/ практическая подготовка
Основные понятия недвижимости. Классификация объектов недвижимости		4/2
Информационное обеспечение оценки недвижимо-сти. Нормативно-правовая основа оценки		4/2
Регулирование оценочной деятельности. Принципы оценки земельных участков		4/-
Методика кадастровой оценки земель. Земельный налог и арендная плата.		4/-
Особенности оценки недвижимости. Сбор и анализ информации, необходимой для оценки недвижимости		4/-
Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.		4/-
Оценка стоимости недвижимости затратным подходом.		4/-
Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом.		4/-
Оценка стоимости недвижимости доходным подходом. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости		4/-

Итого		36
-------	--	----

### 5.2.2. Лабораторные занятия с указанием видов проведения занятий в интерактивной форме

Наименование раздела дисциплины	Формы проведения и темы занятий (вид интерактивной формы проведения занятий)/(практическая подготовка)	Всего, часов / часов интерактивных занятий/ практическая подготовка	
		вид	часы
Основные понятия недвижимости. Классификация объектов недвижимости		лаб.	4
Информационное обеспечение оценки недвижимо-сти. Нормативно-правовая основа оценки		лаб.	4
Регулирование оценочной деятельности. Принципы оценки земельных участков		лаб.	4
Методика кадастровой оценки земель. Земельный налог и арендная плата.		лаб.	4
Особенности оценки недвижимости. Сбор и анализ информации, необходимой для оценки недвижимости		лаб.	4
Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.		лаб.	4
Оценка стоимости недвижимости затратным подходом.		лаб.	4
Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом.		лаб.	4

Оценка стоимости недвижимости доходным подходом. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости		лаб.	4
--	--	------	---

**5.3. Курсовой проект (работа) учебным планом не предусмотрен**

**5.4. Самостоятельная работа обучающегося**

Темы и/или виды самостоятельной работы	Часы
	2
	2
	2
	2
	8
	8
	8

	2
	2

## 6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

Учебно-методическое обеспечение для самостоятельной работы обучающегося по дисциплине «Оценка земли и недвижимости» размещено в электронной информационно-образовательной среде Университета и доступно для обучающегося через его личный кабинет на сайте Университета. Учебно-методическое обеспечение включает:

1. Рабочую программу дисциплины «Оценка земли и недвижимости».
2. Методические рекомендации для организации самостоятельной работы обучающегося по дисциплине «Оценка земли и недвижимости».
3. Методические рекомендации по выполнению письменных работ ( ) (при наличии).
4. Методические рекомендации по выполнению контрольной работы студентами заочной формы обучения (при наличии)
5. Методические указания по выполнению курсовой работы (проекта) (при наличии).

Для успешного освоения дисциплины, необходимо самостоятельно детально изучить представленные темы по рекомендуемым источникам информации:

№ п/п	Темы для самостоятельного изучения	Рекомендуемые источники информации (№ источника)		
		основная (из п.8 РПД)	дополнительная (из п.8 РПД)	метод. лит. (из п.8 РПД)
1	Основные понятия недвижимости. Классификация объектов недвижимости.	Л1.1	Л2.1, Л2.2	
2	Информационное обеспечение оценки недвижимости. Нормативно-правовая основа оценки.	Л1.1	Л2.1, Л2.2	
3	Регулирование оценочной деятельности. Принципы оценки земельных участков	Л1.1	Л2.1, Л2.2	
4	Методика кадастровой оценки земель. Земельный налог и арендная плата..	Л1.1	Л2.1, Л2.2	
5	Особенности оценки недвижимости. Сбор и анализ информации, необходимой для оценки недвижимости.	Л1.1	Л2.1, Л2.2	
6	Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.	Л1.1	Л2.1, Л2.2	
7	Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. .	Л1.1	Л2.1, Л2.2	
8	Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом..	Л1.1	Л2.1, Л2.2	
9	Оценка стоимости недвижимости доходным подходом. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости.	Л1.1	Л2.1, Л2.2	

## 7. Фонд оценочных средств (оценочных материалов) для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине «Оценка земли и недвижимости»

## 7.1. Перечень индикаторов компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

Индикатор компетенции (код и содержание)	Дисциплины/элементы программы (практики, ГИА), участвующие в формировании индикатора компетенции	
---	--	--

## 7.2. Критерии и шкалы оценивания уровня усвоения индикатора компетенций, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Оценка знаний, умений и навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций по дисциплине «Оценка земли и недвижимости» проводится в форме текущего контроля и промежуточной аттестации.

Текущий контроль проводится в течение семестра с целью определения уровня усвоения обучающимися знаний, формирования умений и навыков, своевременного выявления преподавателем недостатков в подготовке обучающихся и принятия необходимых мер по её корректировке, а также для совершенствования методики обучения, организации учебной работы и оказания индивидуальной помощи обучающемуся.

Промежуточная аттестация по дисциплине «Оценка земли и недвижимости» проводится в виде Зачет.

За знания, умения и навыки, приобретенные студентами в период их обучения, выставляются оценки «ЗАЧТЕНО», «НЕ ЗАЧТЕНО». (или «ОТЛИЧНО», «ХОРОШО», «УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО», «НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО» для дифференцированного зачета/экзамена)

Для оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности в университете применяется балльно-рейтинговая система оценки качества освоения образовательной программы. Оценка проводится при проведении текущего контроля успеваемости и промежуточных аттестаций обучающихся. Рейтинговая оценка знаний является интегрированным показателем качества теоретических и практических знаний и навыков студентов по дисциплине.

### Состав балльно-рейтинговой оценки студентов очной формы обучения

Для студентов очной формы обучения знания по осваиваемым компетенциям формируются на лекционных и практических занятиях, а также в процессе самостоятельной подготовки.

В соответствии с балльно-рейтинговой системой оценки, принятой в Университете студентам начисляются баллы по следующим видам работ:

№ контрольной точки	Оценочное средство результатов индикаторов достижения компетенций	Максимальное количество баллов
---------------------	---	--------------------------------

### Критерии и шкалы оценивания результатов обучения на промежуточной аттестации

При проведении итоговой аттестации «зачет» («дифференцированный зачет», «экзамен») преподавателю с согласия студента разрешается выставлять оценки («отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «зачет») по результатам набранных баллов в ходе текущего контроля успеваемости в семестре по выше приведенной шкале.

В случае отказа – студент сдает зачет (дифференцированный зачет, экзамен) по приведенным выше вопросам и заданиям. Итоговая успеваемость (зачет, дифференцированный зачет, экзамен) не может оцениваться ниже суммы баллов, которую студент набрал по итогам текущей и промежуточной успеваемости.

При сдаче (зачета, дифференцированного зачета, экзамена) к заработанным в течение семестра студентом баллам прибавляются баллы, полученные на (зачете, дифференцированном зачете, экзамене) и сумма баллов переводится в оценку.

### Критерии и шкалы оценивания ответа на зачете

По дисциплине «Оценка земли и недвижимости» к зачету допускаются студенты, выполнившие и сдавшие практические работы по дисциплине, имеющие ежемесячную аттестацию и без привязке к набранным баллам. Студентам, набравшим более 65 баллов, зачет выставляется по

результатам текущей успеваемости, студенты, не набравшие 65 баллов, сдают зачет по вопросам, предусмотренным РПД. Максимальная сумма баллов по промежуточной аттестации (зачету) устанавливается в 15 баллов

Вопрос билета	Количество баллов
Теоретический вопрос	до 5
Задания на проверку умений	до 5
Задания на проверку навыков	до 5

#### Теоретический вопрос

5 баллов выставляется студенту, полностью освоившему материал дисциплины или курса в соответствии с учебной программой, включая вопросы рассматриваемые в рекомендованной программой дополнительной справочно-нормативной и научно-технической литературы, свободно владеющему основными понятиями дисциплины. Требуется полное понимание и четкость изложения ответов по экзаменационному заданию (билету) и дополнительным вопросам, заданных экзаменатором. Дополнительные вопросы, как правило, должны относиться к материалу дисциплины или курса, не отраженному в основном экзаменационном задании (билете) и выявляют полноту знаний студента по дисциплине.

4 балла заслуживает студент, ответивший полностью и без ошибок на вопросы экзаменационного задания и показавший знания основных понятий дисциплины в соответствии с обязательной программой курса и рекомендованной основной литературой.

3 балла дан недостаточно полный и недостаточно развернутый ответ. Логика и последовательность изложения имеют нарушения. Допущены ошибки в раскрытии понятий, употреблении терминов. Студент не способен самостоятельно выделить существенные и несущественные признаки и причинно-следственные связи. Студент может конкретизировать обобщенные знания, доказав на примерах их основные положения только с помощью преподавателя. Речевое оформление требует поправок, коррекции.

2 балла дан неполный ответ, представляющий собой разрозненные знания по теме вопроса с существенными ошибками в определениях. Присутствуют фрагментарность, нелогичность изложения. Студент не осознает связь данного понятия, теории, явления с другими объектами дисциплины. Отсутствуют выводы, конкретизация и доказательность изложения. Речь неграмотная. Дополнительные и уточняющие вопросы преподавателя не приводят к коррекции ответа студента не только на поставленный вопрос, но и на другие вопросы дисциплины.

1 балл дан неполный ответ, представляющий собой разрозненные знания по теме вопроса с существенными ошибками в определениях. Присутствуют фрагментарность, нелогичность изложения. Студент не осознает связь данного понятия, теории, явления с другими объектами дисциплины. Отсутствуют выводы, конкретизация и доказательность изложения. Речь неграмотная. Дополнительные и уточняющие вопросы преподавателя не приводят к коррекции ответа студента не только на поставленный вопрос, но и на другие вопросы дисциплины.

0 баллов - при полном отсутствии ответа, имеющего отношение к вопросу.

#### Задания на проверку умений и навыков

5 баллов Задания выполнены в обозначенный преподавателем срок, письменный отчет без замечаний. Работа выполнена в полном объеме с соблюдением необходимой последовательности.

4 балла Задания выполнены в обозначенный преподавателем срок, письменный отчет с небольшими недочетами.

2 баллов Задания выполнены с задержкой, письменный отчет с недочетами. Работа выполнена не полностью, но объем выполненной части таков, что позволяет получить правильные результаты и выводы.

1 баллов Задания выполнены частично, с большим количеством вычислительных ошибок, объем выполненной части работы не позволяет сделать правильных выводов.

0 баллов Задания выполнены, письменный отчет не представлен или работа выполнена не полностью, и объем выполненной части работы не позволяет сделать правильных выводов.

### 7.3. Примерные оценочные материалы для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины «Оценка земли и недвижимости»

Вопросы к экзамену:

1. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.
2. Недвижимость как экономическое благо.
3. Недвижимость как товар.
4. Недвижимость как источник дохода.
5. Необходимость определения рыночной стоимости недвижимости, находящейся в государственной собственности.
6. Необходимость определения рыночной стоимости недвижимости, находящейся в частной собственности.
7. Виды стоимости.
8. Сделки на российском рынке недвижимости.
9. Государственная политика в развитии рынка недвижимости.
10. Программы экономического и социального развития на рынке недвижимости.
11. Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу недвижимости.
12. Гражданское регулирование оценки.
13. Государственная и муниципальная собственность.
14. Вещные права.
15. Нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в области оценки недвижимости.
16. Формы саморегулирования оценочной деятельности.
17. Формы государственного регулирования оценочной деятельности.
18. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.
19. Принцип полезности.
20. Принцип замещения.
21. Принцип ожидания.
22. Принцип остаточной продуктивности.
23. Принцип вклада.
24. Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи.
25. Принцип сбалансированности.
26. Принцип оптимальных величин.
27. Принцип экономического разделения.
28. Принцип спроса и предложения.
29. Принцип конкуренции.
30. Принцип соответствия.
31. Принцип изменения.
32. Принцип наиболее эффективного использования.
33. Оспаривание результатов кадастровой оценки
34. Земельный налог.
35. Арендная плата за землю.
36. Основные факторы, определяющие сегментирование рынка недвижимости, их влияние на формирование стоимости.
37. Исходная информация для оценки объектов недвижимости. Источники информации.
38. Понятие ипотеки.
39. Ипотечный кредит с постоянными платежами.
40. Ипотечные кредиты с переменными выплатами.
41. Влияние условий финансирования на цену недвижимости.
42. Переуступка закладных и понятие дисконтных пунктов.
43. Техника простой инвестиционной группы.
44. Техника Эллвуда и формат Акерсона.
45. Факторы, учитываемые при оценке инвестиционной привлекательности.
46. Методы оценки инвестиционной привлекательности.
47. Показатели инвестиционной привлекательности.
48. Направления и критерии анализа наиболее эффективного использования.
49. Наиболее эффективное использование участка как незастроенного и как застроенного.

50. Содержание, основные этапы и область применения затратного подхода.
51. Понятия восстановительной стоимости здания, стоимости воспроизводства и замещения.
52. Методы расчета восстановительной стоимости
53. Понятие накопленного износа. Отличие понятия оценочного износа от бухгалтерской амортизации.
54. Виды износа. Методы определения величины износа.
55. Содержание, основные этапы и область применения сравнительного подхода.
56. Сегментирование рынка и отбор аналогов.
57. Виды поправок, методы и порядок их расчета и внесения.
58. Приведение цен аналогов к оцениваемому объекту. Анализ полученных данных и окончательный вывод о стоимости объекта.
59. Доходный подход к оценке недвижимости.
60. Метод капитализации дохода.
61. Метод дисконтированных денежных потоков.
62. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости.

#### Тематика рефератов

1. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости
2. История развития оценочной деятельности в России
3. Доходный подход к оценке недвижимости
4. Сегментирование рынка и отбор аналогов
5. Земельный налог.
6. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности
7. Нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в области оценки недвижимости.
8. Формы саморегулирования оценочной деятельности.
9. Формы государственного регулирования оценочной деятельности.
10. Гражданское регулирование оценки.
11. Виды стоимости.
12. Сделки на российском рынке недвижимости
13. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.

#### Практико-ориентированные задания:

##### Задача №1

Дано:

Физический износ объекта оценки составляет 10%, функциональное устаревание составляет 15%, внешнее устаревание составляет 5%.

Найти:

Сколько составляет накопленный износ в процентах?

##### Задача №2

Дано:

Вследствие воздействия внешних факторов, чистый операционный доход от оцениваемого объекта снизился с 80 до 63 тыс. руб. с 1 кв. м арендопригодной площади. Общая площадь объекта составляет 1 000 кв. м. Коэффициент арендопригодной площади равен 0,8. Среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов составляет 10%. Предполагается, что негативное внешнее воздействие относится только к улучшениям участка и сохранится в течение неопределённо долгого периода времени.

Найти:

Определить величину внешнего устаревания?

##### Задача №3

Дано:

После строительства нового шоссе в стороне от объекта оценки арендная ставка снизилась

с 500 до 400 руб. за кв. м в год. Заполняемость объекта снизилась на 10%. Площадь объекта - 800 кв. м. Среднерыночная ставка капитализации для подобного типа объектов составляет 10%. Предполагается, что негативное внешнее воздействие относится только к улучшениям участка и сохранится в течение неопределённо долгого периода времени.

Найти:

Определить величину внешнего устаревания в денежном выражении?

Задача №4

Дано:

Стоимость улучшений как новых составляет 1 млн. руб. Физический износ составляет 10%, функциональное устаревание составляет 15%, внешнее устаревание составляет 5%.

Найти:

Сколько составляет стоимость улучшений с учетом накопленного износа?

Задача №5

Дано:

Стоимость расположенного на земельном участке здания составляет 3000 тыс. руб., оставшийся срок его экономической жизни 25 лет. Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу. Ставка дохода на инвестиции составляет 18%. Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб.

Найти:

Определите рыночную стоимость земельного участка?

Задача №6

Дано:

Определите стоимость земельного участка под строительство многоэтажного гаража-стоянки на 150 легковых автомашин. Строительство одного гаражного места по типовому проекту стоит 120 тыс. руб., а годовой чистый операционный доход от всего объекта прогнозируется в 3 млн. руб. По рыночным данным, коэффициент капитализации для зданий такого типа составляет 15%, а для земельного участка — 12%.

Найти:

Определите рыночную стоимость земельного участка?

Задача №7

Дано:

Объект сравнения обременен действующим договором аренды. Оставшийся срок действия договора аренды составляет 5 лет. Рыночная арендная плата составляет 60000 руб. в год за объект. Контрактная - 50000 руб. в год за объект. Риск инвестиций для аналогичных объектов составляет 12%. Предполагается: контрактная и рыночная арендные ставки за оставшийся срок действия договора не изменятся

Найти:

Поправка на состав передаваемых прав составляет (результат округлен до десятков)?

Задача №8

Дано:

Объект сравнения продан 5 месяцев назад (считая от даты оценки). Анализ рынка показал устойчивую тенденцию роста цен на данный тип недвижимости на 1% в месяц.

Найти:

Какой процент составит корректировка на время продажи?

Задача №9

Дано:

В аналогичном офисном здании 40% помещений выходит окнами на свалку, что приводит к снижению арендной ставки для этих помещений на 20%. Валовой рентабельный мультипликатор для такого типа объектов составляет 8.

Найти:

Определите корректировку в процентах?

Задача №10

Дано:

Корректировка к цене аналога на местоположение составила минус 8%, а на дату продажи плюс 3%. Элементы сравнения влияют на стоимость объекта независимо друг от друга

Найти:

Определите итоговую корректировку?

Задача №11

Дано:

Корректировка к цене аналога на местоположение составила минус 8%, а на дату продажи плюс 3%. Элементы сравнения влияют на стоимость объекта зависимо друг от друга

Найти:

Определите итоговую корректировку?

Задача №12

Дано:

Вам необходимо оценить стоимость двухкомнатной квартиры в семнадцатизэтажном доме 1990 года по-стройки. Найдены следующие сделки купли-продажи квартир:

№1 двухкомнатная квартира в 17-тиэтажном доме 1984 года постройки продана за 65 т.руб.,

№2 трехкомнатная квартира в 17-тиэтажном доме 1984 года постройки продана за 80 т.руб.,

№3 трехкомнатная квартира в 17-тиэтажном доме 1990 года постройки продана за 84 т.руб.

Остальные характеристики идентичны.

Найти:

Рассчитайте рыночную стоимость оцениваемой квартиры?

Задача №13

Дано:

Оцениваемое отремонтированное здание имеет площадь 150 кв. Аналог, требующий ремонта, площадью 135 кв.м продан пять месяцев назад за 750 000 у.е. Стоимость ремонта на дату оценки - 150 у.е. за 1 кв.м. Темп роста стоимости недвижимости – 2% в месяц.

Найти:

Определите рыночную стоимость здания?

Задача №14

Дано:

Офисный объект недвижимости имеет следующие характеристики: площадь офисных помещений (Соф) 400 кв.м. коридорный коэффициент (соотношение арендуемой площади и фактически используемой) - 1,1. Арендная ставка - 300 у.е./ кв.м / год, среднегодовой коэффициент заполнения площадей - 90%, по-тери от недосбора арендных платежей - 5%.

Найти:

Какова величина действительного валового дохода (ДВД) от аренды?

Задача №15

Дано:

Финансирование осуществляется на 70% за счет собственных средств и на 30% за счет кредита. Требования доходности для привлеченных средств 6 %, а для собственных 16%.

Найти:

Определить общий коэффициент капитализации по методу инвестиционной группы?

Задача №16

Дано:

Рыночная норма доходности на инвестиции в аналогичные объекты недвижимости составляет 16%, оставшийся срок экономической жизни объекта - 10 лет, доля земли в стоимости

для аналогичных объектов - 30%. Для расчета использовать модель Инвуда.

Найти:

Какова ставка капитализации единого объекта недвижимости?

Задача №17

Дано:

Данные анализа рынка объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому: аналог 1 может быть про-дан по цене 100 000 руб., приносит чистый операционный доход (ЧОД) 5000 руб.; аналог 2 - по цене 250 000 руб., ЧОД - 15 000 руб.; аналог 3 - по цене 80 000 руб., ЧОД - 3 500 руб. Весовые коэффициенты аналогов: 0,35, 0,2, 0,45 соответственно.

Найти:

Какова величина коэффициента капитализации для оцениваемого объекта ?

Задача №18

Дано:

Чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости 50 000 руб., требуемая инвестором норма дохода на инвестиции в подобные объекты 15%, оставшийся срок экономической жизни 20 лет, стоимость земельного участка 30 000 руб. Стоимость участка предполагается неизменной в течение всего срока жизни объекта. Использовать линейный закон возмещения стоимости улучшений (метод Ринга).

Найти:

Какова стоимость объекта недвижимости?

Задача №19

Дано:

Чистый операционный доход от объекта недвижимости (земля + улучшения) составляет 100 000 руб. в год, стоимость строительства аналогичного объекта в текущих ценах 500 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12%.

Найти:

Какова стоимость объекта недвижимости?

Задача №20

Дано:

Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 1000 руб./кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., ставка капитализации - 10%.

Найти:

Какова стоимость объекта недвижимости?

Задача №20

Дано:

Четырехзвездочная гостиница в центральной части города приносит годовой чистый операционный доход 1 300 000 руб. Известно, что гостиница 1 была продана за 8 400 000 руб. ее использование приносит чистый операционный доход в 1 000 000 руб.

Гостиница 2 была продана за 8 000 000 руб. ее использование приносит чистый операционный доход в 1 200 000 руб.

Гостиница 3 была продана за 11 550 000 руб., ее использование приносит чистый операционный доход в 1 500 000 руб.

Найти:

Какова стоимость объекта недвижимости?

Задача №21

Дано:

Объект приносит чистый доход в размере 10 000 у.е. ежегодно с уплатой в конце каждого периода.

Предполагается, что к моменту продажи через 5 лет его стоимость увеличится на 30%.

Ставка дисконтирования для подобных объектов равна 15%. Норма для компенсации изменения стоимости равна норме прибыли.

Найти:

Какова стоимость объекта?

Задача №22

Дано:

Объект приносит арендодателю доход в размере 50 у.е./кв. м в месяц с уплатой в конце каждого периода. Ставка дисконтирования равна 12%. Ожидается, что по истечении 5 лет арендодателю удастся продать объект по цене 50 000 у.е. / кв. м. Площадь объекта – 1000 кв. м

Найти:

Какова стоимость объекта?

Задача №23

Дано:

Объект приносит арендодателю доход в размере 600 у.е./кв. м в год. По условиям договора оплата производится в расчете за 1 год с уплатой в середине каждого года. Ставка дисконтирования равна 12%. Ожидается, что по истечении 5 лет арендодателю удастся продать объект по цене 50 000 у.е. / кв. м. Площадь объекта – 1000 кв. м

Найти:

Какова стоимость объекта?

Задача №24

Дано:

Согласно заключенному арендному договору объект приносит арендодателю доход в размере 900 900 руб. в месяц с уплатой в конце каждого периода. Ставка дисконтирования равна 12%, договор заключен на 5 лет.

Найти:

Какова текущая стоимость потока дохода от сдачи объекта в аренду?

## **8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины**

а) Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

### **основная**

Л1.1 Свитин В. А. Теоретические основы кадастра [Электронный ресурс]: учеб. пособие; СПО, ВО - Бакалавриат, Магистратура. - Москва: ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2020. - 256 с. – Режим доступа: <http://new.znaniium.com/go.php?id=1090546>

### **дополнительная**

Л2.1 сост.: О. В. Булавинова, А. В. Лошаков, С. В. Одинцов, Л. В. Кипа, М. Г. Касмынина, Д. И. Иванников, М. А. Филимонов ; Ставропольский ГАУ Оценка объектов недвижимости: учеб.-метод. пособие для студентов направления 21.03.02 "Землеустройство и кадастры". - Ставрополь, 2022. - 1,36 МБ

Л2.2 А. В. Лошаков, Н. Ю. Хасай, С. В. Одинцов, М. С. Мельник, М. Г. Касмынина ; Ставропольский ГАУ Основы кадастра недвижимости: учеб. пособие по направлению 21.03.02 "Землеустройство и кадастры". - Ставрополь, 2022. - 1,74 МБ

## **9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины**

№	Наименование ресурса сети «Интернет»	Электронный адрес ресурса
---	--------------------------------------	---------------------------

1	Последние законы 2025 года: самые важные новшества	<a href="http://www.consultant.ru/">http://www.consultant.ru/</a>
2	Оценка недвижимости	<a href="http://ndvgmct.ucoz.ru/index/0-2">http://ndvgmct.ucoz.ru/index/0-2</a>

## 10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Специфика изучения учебной дисциплины «Оценка земли и недвижимости» обусловлена формой обучения студентов (очная), ее местом в подготовке бакалавра и временем, отведенным на освоение курса рабочим учебным планом.

Курс обучения делится на время, отведенное для занятий, проводимых в аудиторной форме (лекции, лабораторные занятия) и время, выделенное на внеаудиторное освоение дисциплины, большую часть из которого составляет самостоятельная работа студента.

Лекционная часть учебного курса для студентов проводится в форме обзоров по основным темам. Лабораторные занятия предусмотрены для закрепления теоретических знаний, углубленного рассмотрения наиболее сложных проблем дисциплины, выработки навыков структурно-логического построения учебного материала и отработки навыков

самостоятельной подготовки. Самостоятельная работа студента включает в себя изучение теоретического материала курса, выполнение практических и творческих заданий, подготовку к контрольно-обобщающим мероприятиям.

Для освоения курса дисциплины студенты должны:

- изучить материал лекционных и лабораторных занятий в полном объеме по разделам курса;
- выполнить задание, отведенное на самостоятельную работу: подготовить и защитить реферат по утвержденной преподавателем теме, подготовиться к устному опросу, контрольной работе или коллоквиуму;
- продемонстрировать сформированность компетенций, закрепленных за курсом дисциплины во время мероприятий текущего и промежуточного контроля знаний.

Посещение лекционных и лабораторных занятий для студентов очной формы является обязательным.

Уважительными причинами пропуска аудиторных занятий является:

- освобождение от занятий по причине болезни, выданное медицинским учреждением,
- распоряжение по деканату, приказ по вузу об освобождении в связи с участием в внутривузовских, межвузовских и пр. мероприятиях,
- официально оформленное свободное посещение занятий.

Пропущенные темы лекционных занятий должны быть законспектированы в тетради для лекций, конспект представляется преподавателю для ликвидации пропуска. Пропущенные лабораторные занятия отрабатываются в виде устной защиты лабораторного занятия во время консультаций по дисциплине.

Контроль сформированности компетенций в течение семестра проводится в форме устного опроса на лабораторных занятиях, выполнения контрольных работ, коллоквиумов по теоретическому курсу дисциплины.

## 11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства и информационных справочных систем (при необходимости).

### 11.1 Перечень лицензионного программного обеспечения

1. Kaspersky Endpoint Security 12.11 - Антивирус
2. Microsoft Windows Server STDCORE AllLngLicense/Software AssurancePack Academic OLV 16Licenses LevelE AdditionalProduct CoreLic 1Year - Серверная операционная система

### 11.3 Перечень программного обеспечения отечественного производства

1. Kaspersky Endpoint Security 12.11 - Антивирус

При осуществлении образовательного процесса студентами и преподавателем используются следующие информационно справочные системы: СПС «Консультант плюс», СПС «Гарант».

**12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине**

№ п/п	Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Номер аудитории	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
1	Учебная аудитория для проведения занятий всех типов (в т.ч. лекционного, семинарского, практической подготовки обучающихся), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации		
		280/ФА ЗР	специализированная мебель на 47 посадочных мест, персональные компьютеры – 1 шт., информационные плакаты – 1 шт., интерактивная доска – 1 шт., трибуна для лектора – 1 шт., микрофон – 1 шт., документ камера 1 шт., проектор – 1 шт., подключение к сети «Интернет», доступ в электронную информационно-образовательную среду университета, выход в корпоративную сеть университета
2	Помещение для самостоятельной работы обучающихся, подтверждающее наличие материально-технического обеспечения, с перечнем основного оборудования		

### 13. Особенности реализации дисциплины лиц с ограниченными возможностями здоровья

Обучающимся с ограниченными возможностями здоровья предоставляются специальные учебники и учебные пособия, иная учебная литература, специальные технические средства обучения коллективного и индивидуального пользования, предоставление услуг ассистента (помощника), оказывающего обучающимся необходимую техническую помощь, а также услуги сурдопереводчиков и тифлосурдопереводчиков.

а) для слабовидящих:

- на промежуточной аттестации присутствует ассистент, оказывающий студенту необходимую техническую помощь с учетом индивидуальных особенностей (он помогает занять рабочее место, передвигаться, прочитать и оформить задание, в том числе записывая под диктовку);

- задания для выполнения, а также инструкция о порядке проведения промежуточной аттестации оформляются увеличенным шрифтом;

- задания для выполнения на промежуточной аттестации зачитываются ассистентом;

- письменные задания выполняются на бумаге, надиктовываются ассистенту;

- обеспечивается индивидуальное равномерное освещение не менее 300 люкс;

- студенту для выполнения задания при необходимости предоставляется увеличивающее устройство;

в) для глухих и слабослышащих:

- на промежуточной аттестации присутствует ассистент, оказывающий студенту необходимую техническую помощь с учетом индивидуальных особенностей (он помогает занять рабочее место, передвигаться, прочитать и оформить задание, в том числе записывая под диктовку);

- промежуточная аттестация проводится в письменной форме;

- обеспечивается наличие звукоусиливающей аппаратуры коллективного пользования, при необходимости поступающим предоставляется звукоусиливающая аппаратура индивидуального пользования;

- по желанию студента промежуточная аттестация может проводиться в письменной форме;

д) для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата (тяжелыми нарушениями двигательных функций верхних конечностей или отсутствием верхних конечностей):

- письменные задания выполняются на компьютере со специализированным программным обеспечением или надиктовываются ассистенту;

- по желанию студента промежуточная аттестация проводится в устной форме.

Рабочая программа дисциплины «Оценка земли и недвижимости» составлена на основе Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования - бакалавриат по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры (приказ Минобрнауки России от 12.08.2020 г. № 978).

Автор (ы)

\_\_\_\_\_ проф. КЗКиЛА, ксхн Лошаков Александр  
Викторович

Рецензенты

Рабочая программа дисциплины «Оценка земли и недвижимости» рассмотрена на заседании Кафедра землеустройства, кадастра и ландшафтной архитектуры протокол № 32 от 31.03.2026 г. и признана соответствующей требованиям ФГОС ВО и учебного плана по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_ Лошаков Александр Викторович

Рабочая программа дисциплины «Оценка земли и недвижимости» рассмотрена на заседании учебно-методической комиссии Институт агробиологии и природных ресурсов протокол № 8 от 09.04.2026 г. и признана соответствующей требованиям ФГОС ВО и учебного плана по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Руководитель ОП \_\_\_\_\_