

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Кудрявцев Михаил Владимирович ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО

Образования Министерства сельского хозяйства Российской Федерации

Дата подписания: 21.08.2025 «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ НАРОДНОГО

Уникальный программный ключ: ХОЗЯЙСТВА ИМЕНИ В.И. ВЕРНАДСКОГО»

790a1a8df2525774421adc1fc96453f0e902bfb0

(Университет Вернадского)

Кафедра Экономического развития сельских территорий

Принято Ученым советом
Университета Вернадского
«28» августа 2025 г. протокол № 1



УТВЕРЖДАЮ
Проректор по образовательной деятельности
_____ Кудрявцев М.Г.
«28» августа 2025 г.

Рабочая программа дисциплины

Земельно-имущественные отношения и оценка рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса

Направление подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) программы Кадастр земель и землеустройство

Квалификация Магистр

Форма обучения **заочная**

Балашиха 2025 г.

Рабочая программа разработана в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры

Рабочая программа дисциплины разработана доцентом кафедры «Экономического развития сельских территорий» к.э.н., Макеевой Т.Ю.

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

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

1.1 Перечень компетенций, формируемых учебной дисциплиной

| Индикаторы достижения компетенций | Планируемые результаты обучения |
|--|--|
| <p>Профессиональная компетенция ПК-2 Способен разрабатывать и осуществлять технико-экономическое обоснование планов, проектов и схем использования земельных ресурсов и территориального планирования.</p> | |
| <p>ИД-1_{ПК-2} Знает порядок (алгоритм) определения (пересчета) стоимости земель и объектов недвижимости, особенности ценообразования, экономические основы ценообразования, порядок установления ценообразующих факторов.</p> | <p>Знать (З): Законодательство РФ, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, законодательство РФ по налогообложению в сфере земельно-имущественных отношений, факторы, влияющие на стоимость земли, среди которых местоположение и окружение, целевое назначение участка, физические характеристики, транспортная доступность и инфраструктура.</p> <p>Уметь (У): использовать принципы экономики недвижимости: принцип экономического размера (определять оптимальный масштаб землепользования), принцип экономического разделения (права на недвижимость следует комбинировать таким образом, чтобы стоимость недвижимости при этом возрастала), принцип зависимости (стоимость объекта недвижимости зависит от состояния внешней среды).</p> <p>Владеть (В): навыками анализ документов, послуживших основанием для расчета кадастровой стоимости, анализ сведений об объектах недвижимости в ГКН для расчета кадастровой стоимости.</p> |
| <p>ИД-2_{ПК-2} Анализирует результаты определения, изменения и (или) оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости.</p> | <p>Знать (З): показатели стоимостной оценки земли различных операциях, включая сделки покупки-продажи, определение ставок земельного налога, ипотечные операции, заключение договоров аренды и другие.</p> <p>Уметь (У): оформлять акт по результатам проведения работ по оценке объекта недвижимости, использовать электронную цифровую подпись.</p> <p>Владеть (В): навыками подготовки акта расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости средствами автоматизированной информационной системы по ведению ГКН, навыками проверки акта определения кадастровой стоимости объекта недвижимости.</p> |
| <p>ИД-3_{ПК-2} Выявляет и формулирует актуальные методологические проблемы в области технико-экономического обоснования планов, проектов и схем использования земельных ресурсов и территориального планирования.</p> | <p>Знать (З): виды стоимости объектов недвижимости: рыночная, страховая, инвестиционная, ликвидационная, балансовая, залоговая, кадастровая.</p> <p>Уметь (У): использовать методы оценки объектов недвижимости: метод балансовой стоимости, метод восстановительной стоимости, метод замещения, метод сравнения, метод прямой капитализации, метод дисконтированных денежных потоков.</p> <p>Владеть (В): навыками внесения кадастровой стоимости объектов недвижимости в ГКН.</p> |

2. Цели и место дисциплины в структуре ОПОП ВО

Дисциплина «Земельно-имущественные отношения и оценка рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса» относится к части, формируемой участниками образовательных отношений образовательной программы высшего образования Направление подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры Направленность (профиль) программы Кадастр недвижимости

Целью изучения дисциплины «Земельно- имущественные отношения и оценка рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса» является формирование у обучающихся комплекса практических навыков по оценке стоимости земельно-имущественного комплекса, понимания экономического механизма стоимости, необходимых для принятия аргументированных решений по управлению земельно-имущественным комплексом предприятий и муниципальных образований.

Для достижения цели дисциплины решаются следующие **задачи**:

1. формирование понятий о земельно-имущественном комплексе в целом, и особенностях его оценки;
2. получение компетенций по анализу, синтезу условий и факторов, влияющих на оценку земли и объектов недвижимости.
3. формирование знаний в практической деятельности, решать практические задачи согласно алгоритмам, установленным нормативными правовыми актами Российской Федерации, органов власти субъектов Российской Федерации при реализации методов доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке объектов земельно-имущественного комплекса

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

| Вид учебной работы | 2 курс |
|--|--------------|
| Общая трудоемкость дисциплины, зачетных единиц | 3 |
| часов | 108 |
| Аудиторная (контактная) работа, часов | 12,25 |
| в т.ч. занятия лекционного типа | 6 |
| занятия семинарского типа | 6 |
| промежуточная аттестация | 0,25 |
| Самостоятельная работа обучающихся, часов | 91,75 |
| в т.ч. курсовая работа | - |
| Контроль | 4 |
| Вид промежуточной аттестации | зачет |

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

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

| Наименование разделов и тем | Трудоемкость, часов | | | Наименование оценочного средства | Код компетенции |
|--|---------------------|--------------------------------|------------------------|------------------------------------|-----------------|
| | всего | в том числе | | | |
| | | аудиторной (контактной) работы | самостоятельной работы | | |
| Раздел 1. Основы теории стоимости земельного-имущественного комплекса. Система оценочной деятельности и основные формы её регулирования | 43 | 13 | 30 | Доклад, Практическое задание, тест | ПК-2 |
| 1.1. Понятие земельного-имущественного комплекса и обязательность проведение оценки | 20 | 8 | 15 | | |
| 1.2. Структура и особенности рынка недвижимости | 23 | 5 | 15 | | |
| Раздел 2. Реализация методов доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке объекта земельного-имущественного комплекса. | 60,75 | 26 | 34,75 | Доклад, Практическое задание, тест | ПК-2 |
| 2.1. Применение методов доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке объекта земельного-имущественного комплекса | 30 | 13 | 20 | | |
| 2.2. Оценка стоимости прав аренды недвижимости, залоговой и страховой и прочих видов стоимости объектов недвижимости | 30,75 | 13 | 14,75 | | |
| Итого за семестр | 103,75 | 39 | 64,75 | | ПК-2 |
| Промежуточная аттестация | 4,25 | 0,25 | | Тест | |
| ИТОГО по дисциплине | 108 | 54,25 | 64,75 | | |

4.2 Содержание дисциплины по разделам

Раздел 1. Основы теории стоимости земельного-имущественного комплекса. Система оценочной деятельности и основные формы её регулирования

Цель- формирование понятий о земельно-имущественном комплексе и особенностях его оценки.

Задачи – формирование понятий о земельно-имущественного комплекса, назначение и обязательность проведение оценки, основные виды стоимости объектов недвижимости; характеристика оценочных принципов недвижимого имущества; охарактеризовать функции саморегулируемых организаций оценщиков, а также

зарубежные и российских стандартов оценочной деятельности; характеристика рынка недвижимости, его анализ и сегментация.

Приобретаемые компетенции: ПК-2

Перечень учебных элементов раздела:

1.1. Понятие земельно-имущественного комплекса и обязательность проведение оценки

1.2. Структура и особенности рынка недвижимости

Раздел 2. Реализация методов доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке объекта земельно-имущественного комплекса.

Цель- формирование знаний в практической деятельности, решать практические задачи согласно алгоритмам, установленным нормативными правовыми актами Российской Федерации, органов власти субъектов РФ при реализации методов доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке объектов земельно-имущественного комплекса

Задачи – получение компетенций расчету стоимости объектов недвижимости посредством применения доходного, сравнительного и затратного подходов; определение рыночной стоимости прав аренды недвижимости, залоговой и страховой стоимости объектов недвижимости, выкупной цены при изъятии объектов земельно-имущественного комплекса и земельных участков для государственных и муниципальных нужд; общая характеристика процесса оценки недвижимости.

Приобретаемые компетенции: ПК-2

Перечень учебных элементов раздела:

2.1. Применение методов доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке объекта земельно-имущественного комплекса

2.2. Оценка стоимости прав аренды недвижимости, залоговой и страховой и прочих видов стоимости объектов недвижимости

5. Оценочные материалы по дисциплине

Оценочные материалы по дисциплине представлены в виде фонда оценочных средств.

6. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

6.1 Перечень учебно-методического обеспечения по дисциплине

| № п/п | Автор, название, место издания, издательство, год издания, количество страниц, режим доступа |
|-------|--|
| 1 | Методические указания по изучению дисциплины |

6.2 Перечень учебных изданий, необходимых для освоения дисциплины

Основная литература:

1. Управление государственной и муниципальной собственностью (имуществом) : учебник и практикум для вузов / Г. С. Изотова, С. Г. Еремин, А. И. Галкин ; под редакцией С. Е. Прокофьева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 312 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14602-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/511907>

2. Комаров, С. И. Прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов и объектов недвижимости : учебник для вузов / С. И. Комаров, А. А. Рассказова. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 298 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06225-0. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/516137>

3. Сапёров, С. А. Правовое регулирование земельных и градостроительных отношений. Оборот и использование недвижимости : учебное пособие для вузов / С. А. Сапёров. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 394 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14317-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/520009>

Дополнительная литература:

1. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для вузов / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 153 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-07549-6. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/514697>

2. Васильева, Н. В. Основы землепользования и землеустройства : учебник и практикум для вузов / Н. В. Васильева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 401 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-18093-0. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/534262>

3. Васильева, Н. В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель: учебное пособие для среднего профессионального образования / Н. В. Васильева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 148 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18084-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/534241>

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

Современные профессиональные базы данных, информационные справочные системы, цифровые электронные библиотеки и другие электронные образовательные ресурсы

1. Договор о подключении к Национальной электронной библиотеке и предоставлении доступа к объектам Национальной электронной библиотеки №101/НЭБ/0502-п от 26.02.2020 5 лет с пролонгацией

2. Соглашение о бесплатном тестовом доступе к Polpred.com. Обзор СМИ 27.04.2016 бессрочно

3. Соглашение о бесплатном тестовом доступе к Polpred.com. Обзор СМИ 02.03.2020 бессрочно

4. Информационно-справочная система «Гарант» – URL: <https://www.garant.ru/>
Информационно-справочная система Лицензионный договор № 261709/ОП-2 от 25.06.2021

5. «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru/> свободный доступ

6. Электронно-библиотечная система AgriLib <http://ebs.rgunh.ru/> (свидетельство о государственной регистрации базы данных №2014620472 от 21.03.2014).

Доступ к электронной информационно-образовательной среде, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

1. Система дистанционного обучения Moodle www.portfolio.rgunh.ru (свободно распространяемое)

2. Право использования программ для ЭВМ Mirapolis HCM в составе функциональных блоков и модулей: Виртуальная комната.

3. Инновационная система тестирования – программное обеспечение на платформе 1С (Договор № К/06/03 от 13.06.2017). Бессрочный.

4. Образовательный интернет – портал Университета Вернадского (свидетельство о регистрации средства массовой информации Эл № ФС77-51402 от 19.10.2012).

Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение

1. OpenOffice – свободный пакет офисных приложений (свободно распространяемое)

2. linuxmint.com <https://linuxmint.com/> (свободно распространяемое)

3. Электронно-библиотечная система AgriLib <http://ebs.rgunh.ru/> (свидетельство о государственной регистрации базы данных №2014620472 от 21.03.2014) собственность университета.

4. Официальная страница ФГБОУ ВО МСХ РФ «Российский государственный университет народного хозяйства имени В.И. Вернадского» <https://vk.com/rgunh.ru> (свободно распространяемое)

5. Портал ФГБОУ ВО МСХ РФ «Российский государственный университет народного хозяйства имени В.И. Вернадского» (свободно распространяемое) <https://zen.yandex.ru/id/5fd0b44cc8ed19418871dc31>

6. Антивирусное программное обеспечение Dr. WEB Desktop Security Suite (Сублицензионный договор №13740 на передачу неисключительных прав на программы для ЭВМ от 01.07.2021).

6.4 Перечень учебных аудиторий, оборудования и технических средств обучения

| | |
|---|---|
| Учебная аудитория для проведения лекционных занятий (поточная). Специализированная мебель, доска меловая, мультимедийное оборудование, проектор, экран настенный | 143907, Московская область, г. Балашиха, ул. шоссе Энтузиастов, д.50, каб. 129 Площадь помещения 118,1 кв.м № по технической инвентаризации 140, этаж 1 |
| Учебная аудитория для занятий лекционного типа, семинарского типа (семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы), для проведения групповых консультаций и индивидуальной работы обучающихся с педагогическими работниками, для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации. Специализированная мебель, доска меловая. Мультимедийное оборудование, проектор, экран настенный | 143907, Московская область, г. Балашиха, ул. шоссе Энтузиастов, д. 50, каб. 125 Площадь помещения 51,6 кв.м № по технической инвентаризации 136, этаж 1 |
| Помещение для самостоятельной работы. Персональные компьютеры в сборке с выходом в интернет. | 143907, Московская область, г. Балашиха, ул. шоссе Энтузиастов, д. 50, читальный зал Площадь помещения 497,4 кв. м. № по технической инвентаризации 177, этаж 1 |
| Помещение для самостоятельной работы. Специализированная мебель, персональные компьютеры в сборке с выходом в интернет. | 143900, Московская область, г. Балашиха, ул. Юлиуса Фучика д.1, каб. 320 Площадь помещения 49,7 кв. м. № по технической инвентаризации 313, этаж 3 |

| | |
|--|--|
| <p>Учебная аудитория для учебных занятий обучающихся из числа инвалидов и лиц с ОВЗ. Специализированная мебель. Автоматизированное рабочее место для инвалидов-колясочников с коррекционной техникой и индукционной системой ЭлСис 290; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей со стационарным видеоувеличителем ЭлСис 29 ON; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей с портативным видеоувеличителем ЭлСис 207 CF; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей с читающей машиной ЭлСис 207 CN; Аппаратный комплекс с функцией видеоувеличения и чтения для слабовидящих и незрячих пользователей ЭлСис 207 OS.</p> | <p>143907, Московская область, г. Балашиха, ул. шоссе Энтузиастов, д. 50, каб. 105 Площадь помещения 52,8 кв. м. № по технической инвентаризации 116, этаж 1</p> |
|--|--|

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

**Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля и
промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине**

**Земельно-имущественные отношения и оценка
рыночной стоимости земельно-имущественного
комплекса**

Направление подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) программы Кадастр земель и землеустройство

Квалификация Магистр

Форма обучения заочная

Балашиха 2025 г.

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

| Код и наименование компетенции | Уровень освоения | Планируемые результаты обучения |
|--|-------------------------------|--|
| ПК-2 Способен разрабатывать и осуществлять технико-экономическое обоснование планов, проектов и схем использования земельных ресурсов и территориального планирования. | Пороговый (удовлетворительно) | <p>Знать (З): Законодательство РФ, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, законодательство РФ по налогообложению в сфере земельно-имущественных отношений, факторы, влияющие на стоимость земли, среди которых местоположение и окружение, целевое назначение участка, физические характеристики, транспортная доступность и инфраструктура. Показатели стоимостной оценки земли различных операциях, включая сделки покупки-продажи, определение ставок земельного налога, ипотечные операции, заключение договоров аренды и другие. Виды стоимости объектов недвижимости: рыночная, страховая, инвестиционная, ликвидационная, балансовая, залоговая, кадастровая.</p> <p>Уметь (У): использовать принципы экономики недвижимости: принцип экономического размера (определять оптимальный масштаб землепользования), принцип экономического разделения (права на недвижимость следует комбинировать таким образом, чтобы стоимость недвижимости при этом возрастала), принцип зависимости (стоимость объекта недвижимости зависит от состояния внешней среды). Оформлять акт по результатам проведения работ по оценке объекта недвижимости, использовать электронную цифровую подпись. Использовать методы оценки объектов недвижимости: метод балансовой стоимости, метод восстановительной стоимости, метод замещения, метод сравнения, метод прямой капитализации, метод дисконтированных денежных потоков.</p> <p>Владеть (В): навыками анализ документов, послуживших основанием для расчета кадастровой стоимости, анализ сведений об объектах недвижимости в ГКН для расчета кадастровой стоимости. Навыками подготовки акта расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости средствами автоматизированной информационной системы по ведению ГКН, навыками проверки акта определения кадастровой стоимости объекта недвижимости. Навыками внесения кадастровой стоимости объектов недвижимости в ГКН.</p> |
| | Продвинутой (хорошо) | <p>Знает твердо: Законодательство РФ, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, законодательство РФ по налогообложению в сфере земельно-имущественных отношений, факторы, влияющие на стоимость земли, среди которых местоположение и окружение, целевое назначение участка, физические характеристики, транспортная доступность и инфраструктура. Показатели стоимостной оценки земли различных операциях, включая сделки покупки-продажи, определение ставок земельного налога, ипотечные операции, заключение договоров аренды и другие. Виды стоимости объектов недвижимости:</p> |

| | | |
|--|--------------------------|--|
| | | <p>рыночная, страховая, инвестиционная, ликвидационная, балансовая, залоговая, кадастровая.</p> <p>Умеет уверенно: использовать принципы экономики недвижимости: принцип экономического размера (определять оптимальный масштаб землепользования), принцип экономического разделения (права на недвижимость следует комбинировать таким образом, чтобы стоимость недвижимости при этом возрастала), принцип зависимости (стоимость объекта недвижимости зависит от состояния внешней среды). Оформлять акт по результатам проведения работ по оценке объекта недвижимости, использовать электронную цифровую подпись. Использовать методы оценки объектов недвижимости: метод балансовой стоимости, метод восстановительной стоимости, метод замещения, метод сравнения, метод прямой капитализации, метод дисконтированных денежных потоков.</p> <p>Владеет уверенно: навыками анализ документов, послуживших основанием для расчета кадастровой стоимости, анализ сведений об объектах недвижимости в ГКН для расчета кадастровой стоимости. Навыками подготовки акта расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости средствами автоматизированной информационной системы по ведению ГКН, навыками проверки акта определения кадастровой стоимости объекта недвижимости. Навыками внесения кадастровой стоимости объектов недвижимости в ГКН.</p> |
| | <p>Высокий (отлично)</p> | <p>Имеет сформировавшееся систематические знания: Законодательство РФ, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации, законодательство РФ по налогообложению в сфере земельно-имущественных отношений, факторы, влияющие на стоимость земли, среди которых местоположение и окружение, целевое назначение участка, физические характеристики, транспортная доступность и инфраструктура. Показатели стоимостной оценки земли различных операциях, включая сделки покупки-продажи, определение ставок земельного налога, ипотечные операции, заключение договоров аренды и другие. Виды стоимости объектов недвижимости: рыночная, страховая, инвестиционная, ликвидационная, балансовая, залоговая, кадастровая.</p> <p>Имеет сформировавшееся систематическое умение: использовать принципы экономики недвижимости: принцип экономического размера (определять оптимальный масштаб землепользования), принцип экономического разделения (права на недвижимость следует комбинировать таким образом, чтобы стоимость недвижимости при этом возрастала), принцип зависимости (стоимость объекта недвижимости зависит от состояния внешней среды). Оформлять акт по результатам проведения работ по оценке объекта недвижимости, использовать электронную цифровую подпись. Использовать методы оценки объектов недвижимости: метод балансовой стоимости, метод восстановительной стоимости, метод замещения, метод</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>сравнения, метод прямой капитализации, метод дисконтированных денежных потоков.</p> <p>Показал сформировавшееся систематическое владение: навыками анализ документов, послуживших основанием для расчета кадастровой стоимости, анализ сведений об объектах недвижимости в ГКН для расчета кадастровой стоимости. Навыками подготовки акта расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости средствами автоматизированной информационной системы по ведению ГКН, навыками проверки акта определения кадастровой стоимости объекта недвижимости. Навыками внесения кадастровой стоимости объектов недвижимости в ГКН.</p> |
|--|--|--|

2. Описание шкал оценивания

2.1 Шкала оценивания на этапе текущего контроля

| Форма текущего контроля | Отсутствие усвоения (ниже порогового)* | Пороговый (удовлетворительно) | Продвинутый (хорошо) | Высокий (отлично) |
|----------------------------------|---|--|--|-------------------------------|
| Выполнение практического задания | не выполнена или все задания решены неправильно | Решено более 50% задания, но менее 70% | Решено более 70% задания, но есть ошибки | все задания решены без ошибок |

2.2 Шкала оценивания на этапе промежуточной аттестации (зачет)

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

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

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

(в соответствии пунктом 5 рабочей программы дисциплины)

КОМПЛЕКТ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАДАНИЙ

по дисциплине

«Земельно-имущественные отношения и оценка рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса»

Выполнение методических рекомендаций и решение задач по дисциплине.

Примерный вариант практического задания

Оценка и обоснование наилучшего использования земельно-имущественного комплекса с учетом развития территории

Исходные данные:

Вы — консультант, приглашенный для оценки рыночной стоимости и выработки рекомендаций по объекту: земельно-имущественному комплексу (ЗИК) в городе-миллионнике. Комплекс включает:

• **Земельный участок** категории земель населенных пунктов, разрешенное использование — для объектов торговли (или общественно-деловые зоны), площадь 2,5 га, форма — прямоугольная, с фронтальным доступом к федеральной трассе.

• **Имущество:** Одноэтажное здание склада 1970-х годов постройки, площадью 5000 кв.м. (кадастровая стоимость здания незначительна, физический износ — 70%). Инженерные сети на границе участка.

• **Правовой статус:** Земля и здание находятся в собственности компании. Обременений и арендаторов нет.

Ситуация: Муниципалитет утвердил новый план развития района, согласно которому через 2 года в 1 км от участка откроется станция метро. В районе наблюдается дефицит современных торгово-развлекательных и офисных площадей. Клиент рассматривает три сценария: 1) Продать комплекс как есть; 2) Реконструировать склад в логистический центр; 3) Снести склад и построить многофункциональный комплекс (МФК).

Задание:

1. Проведите сравнительный анализ **наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)** для трех предложенных сценариев с учетом правовых градостроительных ограничений и перспектив развития территории.

2. Для выбранного вами как консультант варианта ННЭИ:

○ Опишите поэтапный план действий (правовых, проектных, согласительных) для его реализации.

○ **Рассчитайте рыночную стоимость ЗИК** на дату оценки, используя **затратный подход** (с учетом стоимости сноса и нового строительства/реконструкции) и **метод капитализации земельной ренты** (сравнив с аналогичными участками под застройку). Объясните, почему вы выбрали именно эти методы.

3. Дайте рекомендации клиенту: продавать сейчас, ждать роста стоимости в связи со стройкой метро или начать подготовку к реализации проекта? Обоснуйте финансово и юридически.

ТЕМЫ ДОКЛАДОВ

1. Сравнительный анализ международных стандартов оценки (IVSC, ТЕГОВА) и Российских федеральных стандартов оценки (ФСО): проблемы гармонизации и применения в условиях национального рынка.
2. Эволюция принципа наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) в цифровую эпоху: оценка объектов с гибридным назначением (коворкинги, логистические хабы, data-центры).
3. Оценка экосистемных услуг земельных участков: возможность и перспективы интеграции в традиционные модели оценки рыночной стоимости.
4. Федеральная государственная информационная система ведения ЕГРН: назначение, структура, функции.
5. Выполнение кадастровых процедур с применением прикладных информационных систем. Электронные сервисы Росреестра.
6. Особенности оценки рыночной стоимости объектов незавершенного строительства: риски, методы дисконтирования и учет правового статуса. (Практико-ориентированная, высокая доля рисков)
7. Оценка предприятий как имущественных комплексов: разграничение стоимости бизнеса (гудвилла) и стоимости недвижимого имущества в рамках затратного и доходного подходов.
8. Оценка стоимости арендных прав на земельные участки государственной и муниципальной собственности при сложной структуре обременений и ограничений.
9. Государственные услуги, оказываемые Росреестром: перечень услуг, порядок и стоимость предоставления. Внутриведомственное и межведомственное информационное взаимодействие. Участники процесса, содержание и понятие.
10. Информационное взаимодействие при ведении ЕГРН: порядок информационного взаимодействия с иными государственными или муниципальными информационными системами; формы представления информации в рамках организации информационного взаимодействия.
11. Основы государственной политики по развитию земельного фонда. Правовые основы ведения ЕГРН.
12. Судебная практика земельных споров. Федеральные информационные ресурсы. Информационные порталы.
13. Проблемы информационного обеспечения по данным качественных характеристик земель. Тенденции развития информационного поля в рамках оценки ресурсного потенциала земель.
14. Основные проблемы и пути решения действующих кадастров.
15. Мировые тенденции развития кадастров. Особенности цифровизации ведения и формирования кадастров. Взаимодействие кадастров с цифровым землепользованием.
16. Участие России в международных проектах по цифровизации и развитию кадастровых систем.
17. Правовые и оценочные последствия установления публичных сервитутов: влияние на рыночную стоимость земельных участков и методы его измерения.
18. Проблемы оценки убытков при изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд: упущенная выгода и компенсация инвестиций.
19. Особенности оценки земельно-имущественных комплексов для целей структурирования проектного финансирования и секьюритизации.
20. Моделирование рисков при оценке инвестиционных проектов в недвижимость

Комплект оценочных материалов по дисциплине «Земельно-имущественные отношения и оценка рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса»

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

| № п/п | Задание | Варианты ответов | Верный ответ или № верного ответа | Формируемая компетенция |
|-------------------------------|--|---|---|-------------------------|
| Задания закрытого типа | | | | |
| 1. | Какой метод оценки земельных участков является наиболее предпочтительным при наличии достаточного количества данных о недавних сделках купли-продажи аналогичных участков? | 1) Метод капитализации земельной ренты. 2) Метод сравнения продаж. 3) Метод распределения. | 2) Метод сравнения продаж. | ПК-2 |
| 2. | При расчете рыночной стоимости затратным подходом стоимость земельно-имущественного комплекса определяется как... | 1) Стоимость замещения улучшений минус накопленный износ плюс стоимость земли. 2) Стоимость воспроизводства улучшений минус предпринимательская прибыль. 3) Стоимость замещения или воспроизводства улучшений (с учетом предпринимательской прибыли) минус все виды накопленного износа плюс рыночная стоимость земельного участка. | 3) Стоимость замещения или воспроизводства улучшений (с учетом предпринимательской прибыли) минус все виды накопленного износа плюс рыночная стоимость земельного участка. | ПК-2 |
| 3. | Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) применяется для... | 1) Определения кадастровой стоимости земельного участка. 2) Определения рыночной стоимости, выявляя наиболее вероятное и разумное использование, которое является физически возможным, юридически разрешенным, финансово осуществимым и приносящим максимальную стоимость. 3) Определения вида разрешенного использования согласно градостроительному регламенту. | 2) Определения рыночной стоимости, выявляя наиболее вероятное и разумное использование, которое является физически возможным, юридически разрешенным, финансово осуществимым и приносящим максимальную стоимость. | ПК-2 |

| | | | | |
|--|---|--|--|-------------------------|
| 4. | Что из перечисленного НЕ является типичным этапом процесса оценки? | 1) Идентификация проблемы оценки и заключение договора. 2) Сбор и анализ данных, применение подходов к оценке. 3) Определение кадастровой стоимости как итогового результата для целей налогообложения. | 3) Определение кадастровой стоимости как итогового результата для целей налогообложения. | ПК-2 |
| Задания открытого типа (в т.ч. примерные вопросы к зачету/экзамену) | | | | |
| № п/п | Вопрос | Ответ | | Формируемая компетенция |
| 1. | Двойной учёт земель – это... | Ситуация, когда один и тот же участок относится к разным категориям земель в различных документах. | | ПК-2 |
| 2. | Под рыночной стоимостью земельного участка понимается... | Наиболее вероятная цена, по которой он может быть отчужден на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех условий справедливой сделки. | | ПК-2 |
| 3. | Ценообразующие факторы (характеристики) объекта недвижимости... | Ценообразующие факторы (характеристики) объекта недвижимости – информация о физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках объектов, иная информация, существенная для формирования стоимости объектов недвижимости. | | ПК-2 |
| 4. | Коэффициент капитализации (общий) для объекта недвижимости может быть рассчитан методом рыночной экстракции как... | Среднее отношение чистого операционного дохода сопоставимых объектов к их ценам продажи. | | ПК-2 |
| 5. | При оценке сложного земельно-имущественного комплекса (например, действующего завода) наиболее адекватным доходным подходом, как правило, является... | Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП), так как он позволяет учесть нестабильные и меняющиеся во времени потоки, реверсию и сложную структуру капитала. | | ПК-2 |
| 6. | Чистый операционный доход (ЧОД) от единого объекта недвижимости – это... | Действительный валовой доход (ДВД) за вычетом операционных расходов (ОР), но до вычета расходов по обслуживанию долга и амортизационных отчислений. | | ПК-2 |
| 7. | Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) предпочтительнее | Потоки доходов нестабильны, прогнозируемы по периодам и ожидается изменение стоимости объекта (реверсия). | | ПК-2 |

| | | | |
|-----|---|--|------|
| | метода прямой капитализации тогда, когда... | | |
| 8. | Наиболее достоверным источником информации для применения метода сравнения продаж является... | Регистрируемые нотариусами или в ЕГРН цены совершенных сделок купли-продажи. | ПК-2 |
| 9. | При оценке арендных прав на земельный участок, если договорная арендная плата ниже рыночной, стоимость права аренды у арендатора будет... | Положительной (представляет собой текущую стоимость выгоды от разницы в платежах за оставшийся срок аренды). | ПК-2 |
| 10. | Основным документом, регламентирующим оценочную деятельность и содержащим требования к отчету об оценке в РФ, является... | Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ и Федеральные стандарты оценки (ФСО). | ПК-2 |
| 11. | При оценке для целей изъятия земельных участков для государственных нужд возмещению подлежит... | Рыночная стоимость изымаемого имущества и все причиняемые этим убытки, включая упущенную выгоду. | ПК-2 |