

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Кудрявцев М.Г.
Должность: Проректор по образовательной деятельности
Дата подписания: 2025.08.28
Уникальный программный ключ:
790a1a8df2525774421adc1fc96453f0e902bfb0

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

Оценка и экономика земли и недвижимости

- 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 определения кадастровой 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 «Оценка и экономика земли и недвижимости» относится к обязательной части основной образовательной программы направления подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры, направленность (профиль) программы: Кадастр недвижимости.

Целью изучения дисциплины «Оценка и экономика земли и недвижимости» является формирование у обучающихся комплекса практических навыков, направленных на овладение понятиями, теоретическими положениями, основными методами, а также практическими навыками ведения кадастровой и экономической оценки земельных участков и недвижимости.

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

1. изучение сложившихся в мировой практике опыта оценки недвижимости;
2. формирование представлений об основных подходах к кадастровой и экономической оценке недвижимости;
3. изучение методологии получения, обработки и использования кадастровой информации;
4. изучение особенностей рынка земли и земельной ренты;
5. формирование представлений об использовании современных методик кадастровой и экономической оценки земельных участков и недвижимости.

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

Вид учебной работы	2 курс
Общая трудоемкость дисциплины, зачетных единиц	4
часов	144
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	122,75
в т.ч. курсовая работа	-
Контроль	9
Вид промежуточной аттестации	экзамен

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. Основные понятия экономики недвижимости	43	6	60	Доклад, Практическое задание, тест	ПК-2
1.1. Экономическая сущность недвижимости и ее состав.	20	3	30		

1.2. Рынок недвижимости, его участники, основы ценообразования	23	3	30		
Раздел 2. Оценка земли и прочих видов недвижимости	60,75	6	62,75	Доклад, Практическое задание, тест	ПК-2
2.1. Теоретические положения оценки стоимости земли иных объектов недвижимости	30	3	32,75		
2.2. Порядок проведения государственной кадастровой оценки		3	30		
Итого за семестр	134,75	12	122,75		
Промежуточная аттестация	9,25	0,25		Тест	ПК-2
ИТОГО по дисциплине	144	12,25	122,75		

4.2 Содержание дисциплины по разделам

Раздел 1. Основные понятия экономики недвижимости

Цель- формирование теоретических знаний и практических навыков у обучающихся в сфере экономики недвижимости.

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

Приобретаемые компетенции: ПК-2

Перечень учебных элементов раздела:

- 1.1. Экономическая сущность недвижимости и ее состав.
- 1.2. Рынок недвижимости, его участники, основы ценообразования

Раздел 2. Оценка земли и прочих видов недвижимости

Цель - формирование теоретических знаний и практических навыков у обучающихся об оценке земли и иных объектов недвижимости.

Задачи – получение компетенций расчету стоимости объектов недвижимости посредством применения доходного, сравнительного и затратного подходов; общая характеристика процесса оценки недвижимости; получение компетенций относительно проведения государственной кадастровой оценки

Приобретаемые компетенции: ПК-2

Перечень учебных элементов раздела:

- 2.1. Теоретические положения оценки стоимости земли иных объектов недвижимости
- 2.2. Порядок проведения государственной кадастровой оценки

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. Котляров, М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 238 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-9916-9081-2. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/513084>

2 Экономика недвижимости : учебник для вузов / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/492939>

3. 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>

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 НСМ 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

<p>Учебная аудитория для проведения лекционных занятий (поточная). Специализированная мебель, доска меловая, мультимедийное оборудование, проектор, экран настенный</p>	<p>143907, Московская область, г. Балашиха, ул. шоссе Энтузиастов, д.50, каб. 129 Площадь помещения 118,1 кв.м № по технической инвентаризации 140, этаж 1</p>
<p>Учебная аудитория для занятий лекционного типа, семинарского типа (семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы), для проведения групповых консультаций и индивидуальной работы обучавшихся с педагогическими работниками, для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации.</p>	<p>143907, Московская область, г. Балашиха, ул. шоссе Энтузиастов, д. 50, каб. 125 Площадь помещения 51,6 кв.м № по технической инвентаризации 136, этаж 1</p>

Специализированная мебель, доска меловая. Мультимедийное оборудование, проектор, экран настенный	
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
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.	143907, Московская область, г. Балашиха, ул. шоссе Энтузиастов, д. 50, каб. 105 Площадь помещения 52,8 кв. м. № по технической инвентаризации 116, этаж 1

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**

Оценка и экономика земли и недвижимости

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 ЗАДАЧ ДЛЯ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАДАНИЙ по дисциплине
«Оценка и экономика земли и недвижимости»**

Выполнение методических рекомендаций и решение задач по дисциплине.

Примерный вариант практического задания

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

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

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

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

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

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

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

Определить цену сравнительным подходом, составить корректировочную таблицу.

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

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

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

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

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

У объекта оценки и аналога 1 и 2 есть бассейн, его вклад в стоимость составляет 14000; у Аналога 3 нет бассейна.

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

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

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

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

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

■ 1. Площадь — 100 м²

■ 2. Стоимость 1 м² здания - 2000 руб.

■ 3. Площадь гаража - 20 м²

■ 4. Стоимость 1 м² гаража - 1000 руб.

■ 5. Стоимость других сооружений на даче - 20000 руб.

■ 6. Устранимый физический износ дачи - 30000 руб.

■ 7. Неустрашимый физический износ - 20000 руб.

■ 8. Устранимый функциональный износ — 10000 руб.

■ 9. Рыночная стоимость земельного участка - 50000 руб.

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

ТЕМЫ ДОКЛАДОВ

1. Цифровые двойники городов и их применение для массовой оценки недвижимости: перспективы и ограничения.
2. Оценка влияния данных дистанционного зондирования (ДЗЗ) и геоаналитики на точность определения рыночной стоимости земельных участков.
3. Блокчейн и смарт-контракты в сделках с недвижимостью: последствия для процедуры оценки и формирования рыночной информации.
4. Искусственный интеллект в предсказательной аналитике рынка недвижимости: этические риски и вызовы для профессии оценщика.
5. Экономика девелоперских проектов на редевелопируемых территориях: оценка стоимости «коричневых полей» (brownfields) с учетом экологических рисков.
6. Особенности оценки и экономики объектов «последней мили» (логистические хабы, dark stores) в условиях роста e-commerce.
7. Экономическая модель оценки доходной недвижимости в условиях «гибридного» использования (жилье + коворкинг + ритейл).

8. Оценка стоимости инновационных компонентов «зеленых» и «умных» зданий: анализ окупаемости и вклада в рыночную стоимость.
9. Оценка инвестиционной стоимости vs. рыночной стоимости: методологические различия при моделировании для конкретного инвестора.
10. Применение метода реальных опционов (Real Options Analysis) для оценки земельных участков с отложенным ННЭИ в условиях неопределенности.
11. Проблемы оценки специальной стоимости (стоимости для специального покупателя) при слияниях и поглощениях, связанных с имущественными комплексами.
12. Моделирование синергетического эффекта в стоимости земельно-имущественных комплексов при их консолидации.
13. Экономический анализ последствий введения прогрессивной ставки налога на недвижимость: опыт зарубежных стран и моделирование для РФ.
14. Оценка стоимости экосистемных услуг городских земель: методические подходы и возможности включения в систему управления территориями.
15. Правовые и оценочные коллизии при определении размера убытков от установления зон с особыми условиями использования территорий (ЗООУИТ).
16. Экономика «недвижимости как услуги» (Real Estate as a Service): оценка бизнес-модели гибкой аренды офисов (flex space).
17. Моделирование стресс-сценариев в оценке недвижимости для целей залогового обеспечения: требования Базеля III и российская практика.
18. Особенности оценки недвижимости для фондов недвижимости (REIT) и инфраструктурных паевых фондов: focus на стабильность денежного потока.
19. Ценообразование на рынке коммерческой недвижимости в условиях высокой волатильности ключевой ставки: анализ чувствительности.
20. Due diligence при сделках M&A с активами недвижимости: оценка юридических, налоговых и экологических рисков как компонента стоимости.

Рекомендация для выступления: Каждый доклад должен включать:

Четкую проблему (что неочевидно или спорно?).

Анализ существующих методик/подходов (теоретическая база).

Практический кейс, модель или данные (эмпирическая часть).

Критический вывод и/или рекомендации (аналитический вклад).

Комплект оценочных материалов по дисциплине «Оценка и экономика земли и недвижимости»

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

№ п/п	Задание	Варианты ответов	Верный ответ или № верного ответа	Формируемая компетенция
Задания закрытого типа				
1.	В процесс оценки стоимости имущества организации входит...	1) Согласование полученных результатов с заказчиком. 2) Принятие решения оценщиком без согласования результатов с заказчиком. 3) Принятие решений оценщиком о стоимости с учетом пожеланий заказчика.	1) Согласование полученных результатов с заказчиком.	ПК-2
2.	Что в общем случае понимается под «единым объектом недвижимости» в целях оценки?	1) Земельный участок вместе с инженерными сетями, проходящими под ним. 2) Юридически и физически обособленный объект, права на который подлежат государственной регистрации. 3) Совокупность земельного участка и прочно связанных с ним объектов, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению.	3) Совокупность земельного участка и прочно связанных с ним объектов, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению.	ПК-2
3.	Какой методический подход используют для определения стоимости имущества для целей налогообложения?	1) Доходный. 2) Затратный. 3) Сравнительный.	2) Затратный.	ПК-2
4.	Физический износ здания – это...	1) Потеря стоимости в результате ухудшения физических свойств объекта (износа материалов, разрушения конструкций). 2) Потеря стоимости из-за несоответствия объекта современным требованиям рынка или законодательства. 3) Потеря стоимости вследствие изменения внешней экономической ситуации (инфляция, кризис).	1) Потеря стоимости в результате ухудшения физических свойств объекта (износа материалов, разрушения конструкций).	ПК-2

Задания открытого типа (в т.ч. примерные вопросы к зачету/экзамену)			
№ п/п	Вопрос	Ответ	Формируемая компетенция
1.	Что такое сравнительный подход к оценке недвижимости?	Это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта недвижимости с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.	ПК-2
2.	Что такое бонитировка почвы?	Бонитировка почвы – это сравнительная оценка плодородия почв по их важнейшим агрономическим свойствам.	ПК-2
3.	Главная цель кадастровой оценки земли...	Главная цель кадастровой оценки земли – формирование размера земельного налога, арендной платы и других платежей.	ПК-2
4.	Удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка – это...	Кадастровая стоимость земельного участка в расчете на единицу его площади.	ПК-2
5.	Невостребованные земельные доли – это...	Участки, которые формально числятся в сельскохозяйственном обороте, но фактически не используются по назначению.	ПК-2
6.	Что такое недвижимость?	Недвижимость – это земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства.	ПК-2
7.	Что такое доходный подход к оценке недвижимости?	Доходный подход – это подход к оценке стоимости бизнеса, который основывается на показателе дохода, определяющем стоимость бизнеса. Суть подхода сводится к тому, что текущая стоимость бизнеса ставится в зависимость от будущих доходов, которые он может принести. При этом должны учитываться продолжительность периода получения возможного дохода, а также степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.	ПК-2
8.	Определение кадастровой стоимости...	Определение кадастровой стоимости – расчет наиболее вероятной цены объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен, исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом недвижимости.	ПК-2
9.	Объекты оценки...	Объекты оценки – объекты недвижимости, учтенные в едином государственном реестре недвижимости по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки.	ПК-2

10.	Дата определения кадастровой стоимости – это...	Дата определения кадастровой стоимости – день, по состоянию на который сформирован перечень объектов оценки	ПК-2
11.	Что такое ЕГРН?	ЕГРН - (Единый государственный реестр недвижимости) — это электронная база данных, где содержится подробная информация обо всех объектах недвижимости на территории России, а также об их собственниках.	ПК-2