

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования**

**«Майкопский государственный технологический университет»**

**Факультет аграрных технологий**

**Кафедра землеустройства**

**Методические указания**

**по организации самостоятельной работы обучающихся**

**по дисциплине**

**«Оценка земель и недвижимости»**

**для направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры**



**Майкоп, 2019 г.**

УДК [332.6:657.922](07)

ББК 65.223

М 54

Методические указания рассмотрены и утверждены на заседании кафедры землеустройства (протокол №10 от 27.05.2019г.)

Составитель: Астахова Ирина Александровна, канд. экон. наук, доцент кафедры землеустройства.

Методические указания по организации самостоятельной работы обучающихся по дисциплине «Оценка земель и недвижимости» для очной и заочной форм обучения направления подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры». В методических указаниях приведены цели и задачи дисциплины, ее место в учебном плане. Даны темы дисциплины и их краткое содержание. Приведены вопросы для текущего контроля и промежуточной аттестации, темы докладов, критерии оценивания, список литературы.

Майкоп,  
МГТУ, 2019

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Цели и задачи дисциплины .....	4
2. Программа дисциплины .....	4
3. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине.....	5
4. Лекционные занятия, их содержание.....	6
5. Лабораторные занятия, их наименование.....	7
6. Темы для самостоятельной работы студентов.....	9
7. Типовые контрольные задания .....	9
8. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания.....	16
9. Список литературы.....	19

## **1. Цели и задачи дисциплины**

**Цель** дисциплины «Оценка земель и недвижимости»– изучить методики оценки стоимости объектов недвижимости, земельных участков, различные подходы к оценке недвижимости и основные ее принципы, развитие рынка недвижимости и земли, регулирование и управление в сфере оценочной деятельности, нормативы платы за землю и объектов недвижимости и их учета при определении эффективности инвестиций.

**Задачи** дисциплины:

- раскрыть специфику оценки земельных участков.
- раскрыть сущность оценки недвижимости и процессов, сопровождающих оценку;
- научить систематизировать и анализировать информацию о рынке недвижимости;
- раскрыть основной смысл, показать сущность, характеристики подходов и методов к оценке земельных участков и объектов недвижимости;
- научить квалифицированно применять подходы и методы к оценке недвижимости;

## **2. Программа дисциплины**

Оценка стоимости недвижимости - процесс определения стоимости объекта или отдельных прав в отношении оцениваемого объекта недвижимости. Оценка стоимости недвижимости включает: определение стоимости права собственности или иных прав, например, права аренды, права пользования и т. д. в отношении различных объектов недвижимости.

Оценка земли - это область оценки недвижимости, где оцениваемым объектом является только земельный участок - часть поверхности, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом.

Учебная дисциплина Оценка земель и недвижимости входит в перечень дисциплин по выбору студента вариативной части ОПОП.

Курс предполагает знания следующих дисциплин: основы землеустройства и кадастра недвижимости, землеустроительное проектирование, экономика, основы сельскохозяйственного производства, инженерное обустройство территории, основы градостроительства и планировка населенных мест, экономико-математические методы и моделирование.

Знания, полученные при изучении данной дисциплины, помогут в будущей профессиональной деятельности выпускников.

### **3. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине**

В результате изучения учебной дисциплины «Оценка земель и недвижимости» у обучающегося формируются следующие компетенции, предусмотренные ФГОС ВО:

*Профессиональные компетенции:*

- способность использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости (ПК-9).

В результате освоения дисциплины студент должен:

**знать:** принципы, показатели и методики оценки земель и других объектов недвижимости;

**уметь:** выполнять оценку земель и других объектов недвижимости, применять различные методы оценки;

**владеть:** навыками проведения оценки земель и других объектов недвижимости.

#### 4. Лекционные занятия, их содержание

Наименование темы дисциплины	Содержание
1	2
Понятия, цели и принципы оценки земли и недвижимости.	Необходимость оценки земли. Земля как фактор производства. Земля как пространственный базис для водных объектов, лесов и многолетних насаждений, зданий и сооружений, месторождений полезных ископаемых и других природных и антропогенных образований. Экономическая сущность земельной ренты.
Особенности функционирования рынка земли и недвижимости.	Специфические особенности рынка земли. Земля как объект купли-продажи. Деление земельных участков на лучшие, средние и худшие. Земельный рынок - одна из самых прибыльных статей доходов бюджета многих государств. Условия существования земельного рынка. Моменты, имеющие принципиальное значение для формирования рынка земли.
Оценка земель. Специфика земельного участка как объекта оценки.	Специфика земельного участка как объекта оценки. Понятие и содержание оценки земель. Система платежей за землю. Улучшения земельного участка. Улучшения на внешние и внутренние. В современных условиях России земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки в составе недвижимости.

1	2
Методы оценки земли.	Методы оценки земли. Доходный подход. Сравнительный подход. Затратный подход.
Подходы и методы оценки недвижимости.	Подходы и методы оценки недвижимости. Доходный подход к оценке недвижимости. Метод капитализации доходов. Метод дисконтированных денежных потоков. Затратный подход к оценке недвижимости. Методы расчета восстановительной стоимости. Расчет стоимости строительства. Определение износа объекта недвижимости. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Классификация и суть поправок. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи. Практика применения сравнительного подхода.

## 5. Лабораторные занятия, их наименование

Раздел дисциплины	Наименование лабораторных работ
1	2
Понятия, цели и принципы оценки земли и недвижимости.	Земля как фактор производства.
Понятия, цели и принципы оценки земли и недвижимости.	Земля как пространственный базис ..
Особенности функционирования рынка земли и недвижимости.	Земля как объект купли-продажи.
Особенности функционирования рынка земли и недвижимости.	Условия существования земельного рынка.
Оценка земель. Специфика земельного участка как объекта оценки.	Специфика земельного участка как объекта оценки.

1	2
Оценка земель. Специфика земельного участка как объекта оценки.	Улучшения земельного участка. Улучшения на внешние и внутренние.
Методы оценки земли.	Доходный подход
Методы оценки земли.	Сравнительный подход. Затратный подход.
Подходы и методы оценки недвижимости.	Доходный подход
Подходы и методы оценки недвижимости.	Сравнительный подход. Затратный подход.

## 6. Темы для самостоятельной работы студентов

Разделы дисциплины	Перечень вопросов для самостоятельного изучения
Понятия, цели и принципы оценки земли и недвижимости.	Необходимость оценки земли.
Особенности функционирования рынка земли и недвижимости.	Специфические особенности рынка земли.
Оценка земель. Специфика земельного участка как объекта оценки.	Специфика земельного участка как объекта оценки.
Методы оценки земли.	Доходный подход. Сравнительный подход. Затратный подход.
Подходы и методы оценки недвижимости.	Доходный подход к оценке недвижимости. Метод капитализации доходов. Затратный подход к оценке недвижимости. Сравнительный подход к оценке недвижимости.



## 7. Типовые контрольные задания

Контрольные вопросы и задания для проведения текущего контроля

1. В чем различие между понятиями «недвижимость» и недвижимая собственность?
2. Какие объекты относятся Гражданским кодексом к недвижимым вещам?
3. Почему земельный участок является неотъемлемой частью единого объекта недвижимости?
4. В чем заключаются особенности земли как объекта стоимостной оценки?
5. Что такое «улучшения», и на какие виды она подразделяется?
6. Для каких целей необходима оценка земли в Российской Федерации?
7. Какие факторы обуславливают сложность оценки земельных участков в Российской Федерации?
8. Что понимается под экономической оценкой земельного участка?
9. Раскройте определение рыночной стоимости земельного участка?
10. В чем состоит отличие рыночной стоимости от инвестиционной стоимости земельного участка?
11. В чем состоит отличие между кадастровой и рыночной оценкой земельных участков?
12. В чем заключается противоречие между принципами ожидания и спроса и предложения?
13. В чем проявляется взаимосвязь принципа полезности с принципами ожидания и замещения?
14. Укажите различия между принципами сбалансированности и соответствия?
15. Какие факторы учитываются при определении варианта наиболее эффективного использования земельного участка?

16. Какие этапы включает процедура оценки рыночной стоимости земельного участка?

17. Какие формы собственности на землю существуют в Российской Федерации?

18. Каким образом возникает право частной собственности граждан и юридических лиц на землю?

19. Что понимается под ограничением права собственности на земельный участок? Приведите пример.

20. Какие права относятся к сервитуту?

### **Тестовые задания для проведения текущего контроля знаний**

**1. Какой из следующих элементов может рассматриваться как внутреннее улучшение дачного земельного участка:**

- а) подъездная дорога к участку;
- б) фруктовые деревья на участке;
- в) линия электропередачи;
- г) насосная станция;
- д) все ответы неверны?

**2. Оценка земельных участков может проводиться с целью:**

- а) определения налогооблагаемой базы;
- б) вовлечения земельных участков в активный оборот;
- в) определения залоговой стоимости земельного участка при ипотечном кредитовании;
- г) определения страховой стоимости застроенных земельных участков;
- д) во всех вышеперечисленных случаях.

**3. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от земельного участка можно получить при соблюдении оптимальных величин его составных элементов, называется:**

- а) принципом вклада;
- б) принципом остаточной продуктивности;
- в) принципом замещения;
- г) принципом сбалансированности;
- д) принципом разделения.

**4. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой участок с эквивалентной полезностью, называется:**

- а) принципом замещения;
- б) принципом соответствия;
- в) принципом ожидания;
- г) принципом остаточной производительности;
- д) принципом изменения внешней среды.

**5. Что из нижеперечисленного не соответствует определению рыночной стоимости:**

- а) наиболее вероятная цена сделки;
- б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
- в) стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит;
- г) стоимость, рассчитанная на конкретную дату;
- д) объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- е) все ответы соответствуют определению рыночной стоимости?

**6. Стоимость объекта оценки для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется:**

1. стоимость действующего предприятия
2. инвестиционной стоимостью
3. рыночной стоимостью
4. балансовой стоимостью.

**7. Согласно принципу остаточной продуктивности остаток дохода от хозяйственной деятельности выплачивается владельцу:**

- а) рабочей силы;
- б) машин, оборудования, здания;
- в) предпринимательских способностей;
- г) земли;
- д) готовой продукции.

**8. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа:**

- а) замещения;
- б) конкуренции;
- в) полезности;
- г) ожидания;
- д) вклада.

**9. Какой вид стоимости из нижеперечисленных может превышать рыночную стоимость земельного участка:**

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

**10. Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства объектов недвижимости, подверженных риску уничтожения:**

- а) инвестиционная;
- б) налогооблагаемая;
- в) страховая;
- г) ликвидационная;
- д) рыночная?

**11. Залоговая стоимость земельного участка (стоимость при ипотечном кредитовании) относится к следующему виду стоимости:**

- а) инвестиционной;
- б) налогооблагаемой;
- в) страховой;
- г) специальной;
- д) все ответы неверны.

**12. Сделка купли-продажи предусмотрена российским законодательством для земельных участков, находящихся:**

- а) в частной собственности;
- б) в пожизненном наследуемом владении;
- в) в постоянном бессрочном пользовании;
- г) в долгосрочной аренде;
- д) а) и б).

**13. К какой категории земель относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты:**

- а) к землям сельскохозяйственного назначения;
- б) к землям предприятий промышленности, транспорта, обороны;

- в) к землям поселений;
- г) к землям природоохранного назначения;
- д) все ответы неверны?

**14. В Российской Федерации запрещен свободный рыночный оборот земельных участков следующего разрешенного использования:**

- а) земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства;
- б) земельные участки, выкупленные на аукционах и конкурсах;
- в) земельные участки, предназначенные для индивидуального жилищного строительства;
- г) земли лесного фонда;
- д) все вышеперечисленные земли.

**15. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земельные участки предоставляются гражданам:**

- а) в частную собственность;
- б) в частную собственность и пожизненное наследуемое владение;
- в) в частную собственность, пожизненное наследуемое владение и постоянное бессрочное пользование;
- г) в частную собственность и постоянное бессрочное пользование;
- д) все ответы верны.

#### **Вопросы к экзамену для проведения промежуточной аттестации**

1. Формирование и функционирование рынка земли в России.
2. Земельный рынок и его особенности.
3. Основные факторы развития рынка недвижимости.
4. Понятие недвижимости.

5. Классификация объектов недвижимости.
6. Правовое регулирование в сфере недвижимости.
7. Виды сделок с недвижимостью.
8. Принципы оценки земельных участков и иных объектов недвижимости.
9. Особенности земельного участка как объекта оценки.
10. Специфика и уникальность земли как объекта оценки.
11. Основные цели экономической оценки земли.
12. Перечислите виды стоимости (базы оценки).
13. Этапы определения залоговой стоимости.
14. Экономические принципы оценки земли с позиции потенциального собственника.
15. Экономические принципы оценки земли, обусловленные процессом эксплуатации.
16. Экономические принципы оценки земли, обусловленные действием рыночной среды.
17. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка.
18. Методы оценки стоимости земельного участка..
19. Подходы к оценке земли: сравнительный, доходный, затратный.
20. Земельная рента и учет при оценке земельных участков.
21. Экономические аспекты оценки земли и иной недвижимости.
22. Оценка недвижимости методами сравнительного подхода
23. Оценка недвижимости методами доходного подхода
24. Оценка недвижимости методами затратного подхода.
25. Что относится к объектам оценочной деятельности. Термин «оценщик».
26. В каких случаях производится оценка стоимости отдельных элементов имущества предприятия.
27. Техническая экспертиза объектов недвижимости.
28. Рыночная стоимость объекта недвижимости.

29. Оценочные принципы недвижимости: принципы пользователя недвижимого имущества, вытекающие из его представления; принципы, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости.

30. Определение (оценка) износа зданий и сооружений.

## **8. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания**

### **Требования к выполнению тестового задания**

Тестирование является одним из основных средств формального контроля качества обучения. Это метод, основанный на стандартизированных заданиях, которые позволяют измерить психофизиологические и личностные характеристики, а также знания, умения и навыки испытуемого.

Основные принципы тестирования, следующие:

- связь с целями обучения - цели тестирования должны отвечать критериям социальной полезности и значимости, научной корректности и общественной поддержки;

- объективность - использование в педагогических измерениях этого принципа призвано не допустить субъективизма и предвзятости в процессе этих измерений;

- справедливость и гласность - одинаково доброжелательное отношение ко всем обучающимся, открытость всех этапов процесса измерений, своевременность ознакомления обучающихся с результатами измерений;

- систематичность – систематичность тестирований и самопроверок каждого учебного модуля, раздела и каждой темы; важным аспектом данного принципа является требование репрезентативного представления содержания учебного курса в содержании теста;

- гуманность и этичность - тестовые задания и процедура тестирования должны исключать нанесение какого-либо вреда обучающимся, не допускать ущемления их по национальному, этническому, материальному, расовому, территориальному, культурному и другим признакам;



Важнейшим является принцип, в соответствии с которым тесты должны быть построены по методике, обеспечивающей выполнение требований соответствующего федерального государственного образовательного стандарта.

В тестовых заданиях используется закрытая форма - является наиболее распространенной и предлагает несколько альтернативных ответов на поставленный вопрос. Тестовое задание, содержащее вопрос в закрытой форме, включает в себя один или несколько правильных ответов и иногда называется выборочным заданием. Закрытая форма вопросов используется также в тестах-задачах с выборочными ответами. В тестовом задании в этом случае сформулированы условие задачи и все необходимые исходные данные, а в ответах представлены несколько вариантов результата решения в числовом или буквенном виде. Обучающийся должен решить задачу и показать, какой из представленных ответов он получил.

### **Критерии оценки знаний при проведении тестирования**

Отметка «отлично» выставляется при условии правильного ответа не менее чем 85% тестовых заданий;

Отметка «хорошо» выставляется при условии правильного ответа не менее чем 70 % тестовых заданий;

Отметка «удовлетворительно» выставляется при условии правильного ответа не менее 50 %;

Отметка «неудовлетворительно» выставляется при условии правильного ответа менее чем на 50 % тестовых заданий.

Результаты текущего контроля используются при проведении промежуточной аттестации.

### **Требования к написанию доклада**

**Доклад** – это краткое изложение в письменном виде содержания и результатов индивидуальной учебно-исследовательской деятельности, имеет регламентированную структуру, содержание и оформление.

**Его задачами являются:**

1. Формирование умений самостоятельной работы студентов с источниками литературы, их систематизация;
2. Развитие навыков логического мышления;
3. Углубление теоретических знаний по проблеме исследования.

Текст должен содержать аргументированное изложение определенной темы. Критериями оценки доклада являются: новизна текста, обоснованность выбора источников литературы, степень раскрытия сущности вопроса, соблюдения требований к оформлению.

**Оценка «отлично» – выполнены все требования к написанию доклада:**

обозначена проблема и обоснована её актуальность; сделан анализ различных точек зрения на рассматриваемую проблему и логично изложена собственная позиция; сформулированы выводы, тема раскрыта полностью, выдержан объём; соблюдены требования к внешнему оформлению.

Оценка «хорошо» - основные требования к докладу выполнены, но при этом допущены недочёты. В частности, имеются неточности в изложении материала; отсутствует логическая последовательность в суждениях; не выдержан объём реферата; имеются упущения в оформлении.

Оценка «удовлетворительно» - имеются существенные отступления от требований. В частности: тема освещена лишь частично;

- допущены фактические ошибки в содержании доклада; отсутствуют выводы.

Оценка «неудовлетворительно» - тема доклада не раскрыта, обнаруживается существенное непонимание проблемы или доклад не представлен вовсе.

### **Критерии оценки знаний студента на экзамене**

**Оценка «отлично»** - выставляется студенту, показавшему всесторонние, систематизированные, глубокие знания учебной программы дисциплины и умение уверенно применять их на практике при решении конкретных задач, свободное и правильное обоснование принятых решений.

**Оценка «хорошо»** - выставляется студенту, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, умеет применять полученные знания на практике, но допускает в ответе или в решении задач некоторые неточности, которые может устранить с помощью дополнительных вопросов преподавателя.

**Оценка «удовлетворительно»** - выставляется студенту, показавшему фрагментарный, разрозненный характер знаний, недостаточно правильные формулировки базовых понятий, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, но при этом он владеет основными разделами учебной программы, необходимыми для дальнейшего обучения и может применять полученные знания по образцу в стандартной ситуации.

**Оценка «неудовлетворительно»** - выставляется студенту, который не знает большей части основного содержания учебной программы дисциплины, допускает грубые ошибки в формулировках основных понятий дисциплины и не умеет использовать полученные знания при решении типовых практических задач.

## 9. Список литературы

1. Варламов, А.А. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общ. ред. А.А. Варламова. - Москва: ИНФРА-М, 2019. - 352 с. - ЭБС «Znanium.com» - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1026054>

2. Коланьков, С.В. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебник / С.В. Коланьков. - Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019. - 444 с. - ЭБС «IPRbooks» - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/78734.html>

3. Савельева, Е.А. Экономика и управление недвижимостью [Электронный ресурс]: учебное пособие / Е.А. Савельева. - М.: Вузовский учебник: ИНФРА-М, 2018. - 336 с. - ЭБС «Znanium.com» - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/1005797>

4. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие / Тепман Л.Н. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - 461 с. - ЭБС «IPRbooks» - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/81527.html> [Электронный ресурс]: учебник / И.А. Минаков и др.; под ред. И.А. Минакова - М.: ИНФРА-М, 2014 - 352с. - ЭБС «Znanium.com» - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=411479>

### **Информационно-телекоммуникационные ресурсы сети «Интернет»**

- Образовательный портал ФГБОУ ВО «МГТУ» [Электронный ресурс]: Режим доступа: <https://mkgту.ru/>

- Официальный сайт Правительства Российской Федерации. [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.government.ru>

- Информационно-правовой портал «Гарант» [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.garant.ru/>

- Научная электронная библиотека [www.eLIBRARY.RU](http://www.eLIBRARY.RU) – Режим доступа: <http://elibrary.ru/>

- Электронный каталог библиотеки – Режим доступа: <http://lib.mkgту.ru:8004/catalog/fol2;>

- Единое окно доступа к образовательным ресурсам: Режим доступа: <http://window.edu.ru/>