

Документы Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования
Информация о владельце: "Самарский государственный экономический университет"
ФИО: Кандрашина Елена Александровна
Должность: И.о. ректора ФГАОУ ВО «Самарский государственный экономический университет»
Дата подписания: 10.07.2026 10:12:56
Уникальный программный ключ:
2db64eb9605ce27edd3b8e8fdd32c70e0674ddd2

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) «КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ»

Уровень высшего образования: бакалавриат

Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) подготовки: Кадастр недвижимости и земельное право

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

Форма обучения: очно-заочная

Год набора (приема на обучение): 2026

Срок получения образования: 4 года 6 месяца(-ев)

Объем: в зачетных единицах: 3 з.е.
в академических часах: 108 ак.ч.

г. Самара, 2026

Разработчики:

Доктор экономических наук Домнина С. В.

Рабочая программа дисциплины (модуля) составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, утвержденного приказом Минобрнауки от 12.08.2020 № 978, с учетом трудовых функций профессиональных стандартов: "Специалист в сфере кадастрового учета и государственной регистрации прав", утвержден приказом Минтруда России от 12.10.2021 № 718н; "Специалист в области инженерно-геодезических изысканий для градостроительной деятельности", утвержден приказом Минтруда России от 21.10.2021 № 746н.

Согласование и утверждение

№	Подразделение или коллегиальный орган	Ответственное лицо	ФИО	Виза	Дата, протокол (при наличии)
1	Кафедра землеустройства и экологии	Заведующий кафедрой, руководитель подразделения, реализующего ОП	Лазарева Н. В.	Рассмотрено	22.05.2026, № 11

1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)

Цель освоения дисциплины - Формирование у обучающихся теоретических знаний и практических навыков по определению кадастровой стоимости земельных участков.

Задачи изучения дисциплины:

- Изучение теоретических основ кадастровой оценки земель: принципов, методов и этапов проведения оценки ;
- Изучение законодательных актов и стандартов, регулирующих процедуру кадастровой оценки земель.;
- Изучение подходов и методов кадастровой оценки земельных участков различных категорий.

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Компетенции, индикаторы и результаты обучения

УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

УК-2.1 Определяет круг задач в рамках поставленных целей

Знать:

УК-2.1/Зн1 Задачи, требования и этапы проведения государственной кадастровой оценки земель

Уметь:

УК-2.1/Ум1 Формулировать технические и аналитические задачи для каждого этапа государственной кадастровой оценки, учитывая нормы законодательства, ресурсы и ограничения

Владеть:

УК-2.1/Нв1 Навыками анализа исходной информации для точной постановки задач по идентификации и группировке оцениваемых земельных участков.

УК-2.2 Выбирает оптимальные способы решения задач, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

Знать:

УК-2.2/Зн1 Критерии выбора оптимального метода кадастровой оценки земель в условиях ресурсных ограничений и действующих правовых норм

Уметь:

УК-2.2/Ум1 Сопоставлять альтернативные варианты кадастровой оценки и выбирать наиболее эффективный с правовой и экономической точек зрения.

Владеть:

УК-2.2/Нв1 Навыками экономического и правового обоснования принятых решений в процессе государственной кадастровой оценки земель.

3. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина (модуль) «Кадастровая оценка земель» относится к формируемой участниками образовательных отношений части образовательной программы и изучается в семестре(ах): 8. В процессе изучения дисциплины студент готовится к решению типов задач профессиональной деятельности, предусмотренных ФГОС ВО и образовательной программой.

Компетенция	Предшествующие дисциплины	Последующие дисциплины
УК-2 - Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений		
УК-2.1 Определяет круг задач в рамках поставленных целей	Общественный проект "Обучение служением", Производственная практика: проектная практика, Производственная практика: технологическая практика, Типология объектов недвижимости, Учебная практика: ознакомительная практика, Фотограмметрия и дистанционное зондирование	Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы, Производственная практика: проектная практика, Управление в муниципальном образовании, Управление проектами развития недвижимости
УК-2.2 Выбирает оптимальные способы решения задач, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений	Гражданское право, Общественный проект "Обучение служением", Основы права, Производственная практика: проектная практика, Производственная практика: технологическая практика, Типология объектов недвижимости, Управление земельными ресурсами, Учебная практика: ознакомительная практика	Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы, Производственная практика: проектная практика, Управление в муниципальном образовании, Управление земельными ресурсами, Управление проектами развития недвижимости

4. Объем дисциплины (модуля) и виды учебной работы

Период обучения	Общая трудоемкость (часы)	Общая трудоемкость (ЗЕТ)	Контактная работа (часы, всего)	Лекционные занятия (часы)	Практические занятия (часы)	Индивидуальная контактная работа (часы)	Самостоятельная работа (часы)	Промежуточная аттестация
Восьмой семестр	108	3	4	2	2	0,15	85,85	Зачет
Всего	108	3	4	2	2	0,15	85,85	18

5. Содержание дисциплины (модуля)

5.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий (часы промежуточной аттестации не указываются)

Наименование раздела, темы	Всего	Лекционные занятия	Практические занятия	Самостоятельная работа

Раздел 1. Кадастровая оценка земель	89,85	2	2	85,85
Тема 1.1. Теоретические и правовые основы кадастровой оценки земель	45	1	1	43
Тема 1.2. Подходы и методы кадастровой оценки земельных участков различных категорий	44,85	1	1	42,85

5.2. Контрольные мероприятия по дисциплине

Вид контроля	Форма контроля/Оценочное средство
Текущий контроль	Тестирование
Промежуточная аттестация	Зачет

№ п/п	Наименование раздела	Вид контроля/ используемые оценочные материалы	
		Текущий	Промежут. аттестация
1	Кадастровая оценка земель	Тестирование	Зачет

6. Оценочные материалы текущего контроля

1. Кадастровая оценка земель Тестирование

№ п/п	Содержание вопроса		Компетенция
		Правильный ответ (ключ ответа)	
1	<p>Выберите один верный вариант ответа.</p> <p>При определении кадастровой стоимости земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, если рынок купли-продажи неразвит, какой метод массовой оценки является приоритетным согласно действующим нормативам?</p> <p>А) Сравнительный подход Б) Доходный подход В) Затратный подход Г) Метод остатка</p>	Б	УК-2
2	<p>Выберите один правильный вариант ответа</p> <p>В соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ, кто несет ответственность за определение кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории субъекта РФ?</p> <p>А) Собственники объектов недвижимости Б) Органы местного самоуправления В) Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта РФ Г) Росреестр</p>	В	УК-2
3	<p>Выберите один правильный вариант ответа</p> <p>Какое действие должен предпринять оценщик при отсутствии рыночной информации о сделках с аналогичными участками, чтобы решить задачу определения стоимости в рамках закона?</p> <p>А) Отказаться от выполнения работ Б) Использовать данные о ценах предложений без корректировок В) Увеличить коэффициент капитализации до максимума Г) Использовать методы моделирования на основе ценообразующих факторов</p>	Г	УК-2

4	<p>Выберите один правильный вариант ответа</p> <p>Корректировка к цене аналога на местоположение составила плюс 8%, а на дату продажи минус 3%. Определите итоговую корректировку, если считать, что элементы сравнения влияют независимо друг от друга на стоимость объекта.</p> <p>А) Плюс 5%. Б) Минус 5%. В) Плюс 4,8%. Г) Минус 5,2%.</p> <p>Ответ: В</p>	УК-2
5	<p>Выберите один правильный вариант ответа</p> <p>Какой документ является основанием для внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН)?</p> <p>А) Договор на проведение оценки Б) Акт обследования объекта В) Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости Г) Решение суда</p> <p>Ответ: В</p>	УК-2
6	<p>Определите последовательность этапов оценки в соответствии с законодательством.</p> <p>А) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки Б) Составление отчета об оценке В) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов Г) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку Д) Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки</p> <p>Ответ: Г-А-В-Д-Б</p>	УК-2
7	<p>Определите правильную последовательность действий при оспаривании кадастровой стоимости в комиссии или суде согласно законодательству:</p> <p>А) Судебное разбирательство (если решение комиссии отрицательное). Б) Получение выписки из ЕГРН с актуальной кадастровой стоимостью. В) Обращение к бюджетному учреждению за разъяснением или пересчётом. Г) Подготовка отчёта об оценке рыночной стоимости на дату определения кадастровой стоимости. Д) Подача заявления в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.</p> <p>Ответ: Б-В-Г-Д-А</p>	УК-2
8	<p>Установите соответствие между подходом к оценке и его сущностью в соответствии с законодательством об оценке</p> <p>Подход:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Затратный 2. Сравнительный 3. Доходный <p>Суть подхода:</p> <p>А) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанная на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах Б) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанная на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки В) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанная на затратах, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.</p> <p>Ответ: 1-В,2-А,3-Б</p>	УК-2
9	<p>Соотнесите метод массовой оценки, применяемый при определении кадастровой стоимости, с его основной сутью и применением, согласно законодательству:</p> <p>Метод</p> <p>А) Моделирование на основе рыночной информации Б) Моделирование на основе нормативных подходов В) Метод индексации</p> <p>Суть и применение</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Построение математической модели, которая на основе цен реальных сделок и предложений с корректировками на ценообразующие факторы определяет стоимость. 2) Определение кадастровой стоимости путём умножения ранее установленной стоимости на индекс, отражающий изменение рыночных условий. 3) Расчёт стоимости путём умножения среднего для данной группы объектов удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС) на площадь оцениваемого объекта. <p>Ответ: А-1, Б-3, В-2</p>	УК-2

10	<p>Установите соответствие между факторами, влияющими на стоимость земельного участка и их видом</p> <p>Факторы, влияющие на стоимость земельного участка:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Размер участка 2. Наличие прав и обременений 3. Средняя стоимость 1 га земли 4. Плотность населения <p>Вид фактора:</p> <p>А) Экономический Б) Социальный В) Юридический Г) Физический</p>	УК-2
	<p>Ответ: 1-Г,2-В,3-А,4-Б</p>	
11	<p>Определить стоимость земельного участка. Ответ написать числом, без пробелов между цифрами</p> <p>Предполагается строительство многоэтажного гаража-стоянки на 150 легковых автомашин. Строительство одного гаражного места по типовому проекту стоит 120 тыс. руб., а годовой чистый операционный доход от всего объекта прогнозируется в 3 млн. руб. По рыночным данным, коэффициент капитализации для зданий такого типа составляет 15%, а для земельного участка — 12%.</p>	УК-2
	<p>Ответ: 2500000</p>	
12	<p>Определить кадастровую стоимость вновь образованного земельного участка в составе земель водного фонда, занятого обособленными водными объектами, находящимися в обороте..</p> <p>Площадь оцениваемого участка - 20 га. Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости – 200 руб. за кв.м, минимальное значение – 100 руб. за кв.м. Кадастровая стоимость составит ... млн руб. (значение перевести в млн. руб.)</p>	УК-2
	<p>Ответ: 40</p>	
13	<p>Определить стоимость земельного участка.</p> <p>Предполагается строительство многоэтажного гаража-стоянки на 150 легковых автомашин. Строительство одного гаражного места по типовому проекту стоит 120 000 руб. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 20 000 000 руб. Стоимость земельного участка составляет ... млн. рублей (ответ написать цифрой)</p>	УК-2
	<p>Ответ: 2</p>	
14	<p>Какую единицу сравнения целесообразно использовать при оценке земельных участков сельскохозяйственного назначения?</p> <p>Какую единицу сравнения целесообразно использовать при оценке земельных участков сельскохозяйственного назначения? Ответ написать словом, полностью, без сокращений, с малой буквы</p>	УК-2
	<p>Ответ: гектар</p>	
15	<p>Определить чистый операционный доход от земельного участка.</p> <p>Участок земли площадью 500 кв.м был недавно сдан в за 100 р. за кв. метр в месяц. Потери при сборе арендной платы составляют 10 %. Операционные расходы - 15 % от действительного валового дохода. Чистый операционный доход от земельного участка составит ... рублей. Ответ написать числом без пробелов между цифрами.</p>	УК-2
	<p>Ответ: 459000</p>	

7. Оценочные материалы промежуточной аттестации

Зачет восьмой семестр

№ п/п	Содержание вопроса		Компетенция
	Правильный ответ (ключ ответа)		
1	<p>Дать развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос.</p> <p>Стоимость и цена земли. Факторы, влияющие на стоимость земельных участков.</p>		УК-2

	<p>Ответ: В теории оценки и земельно-имущественных отношений понятия «цена» и «стоимость» имеют принципиальные различия:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Цена земли (земельного участка) — это исторический факт, фиксирующий количество денег, уплаченных за земельный участок в конкретной сделке купли-продажи. Цена субъективна, так как зависит от уникальных обстоятельств сделки, мотивации и переговорной силы конкретного покупателя и продавца. • Стоимость земли — это расчетная величина, отражающая объективную экономическую полезность земельного участка на определенную дату, выраженную в денежном эквиваленте. Стоимость носит вероятностный характер и определяется расчетным путем. <p>Все факторы, определяющие стоимость земельных участков, в соответствии с методологией кадастровой оценки подразделяются на четыре основные группы:</p> <p>Группа 1. Административно-правовые и регуляторные факторы Определяют правовой статус и разрешенные направления использования земли (базовые ограничения)</p> <p>Группа 2. Факторы местоположения и пространственного окружения (инфраструктурные). Имеют решающее значение для оценки урбанизированных территорий.</p> <p>Группа 3. Физические характеристики земельного участка. Определяют затраты на его возможное освоение: площадь, форма, конфигурация и др.</p> <p>Группа 4. Экономические и рыночные факторы. Отражают состояние внешней макро- и микроэкономической среды:</p>	
2	<p>Дать развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос. Понятие и общие положения о государственной кадастровой оценке земель</p> <p>Ответ: В соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (далее – ФЗ-237 «О ГКО») государственная кадастровая оценка – совокупность установленных ФЗ-237 «О ГКО» процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном ФЗ-237 «О ГКО» (ст. 3).</p> <p>В Методических указаниях о государственной кадастровой оценке (далее – МУ о ГКО) сказано, что кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета имущественных прав на данный объект, кроме права собственности. Определение кадастровой стоимости предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке.</p> <p>Государственная кадастровая оценка проводится на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления, экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости (ст. 4 ФЗ-237 «О ГКО»). Определение кадастровой стоимости должно осуществляться на основе единства судьбы земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости (п. 9 МУ о ГКО).</p> <p>Очередная государственная кадастровая оценка проводится через четыре года с года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующих видов объектов недвижимости в городах федерального значения в случае принятия высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации соответствующего решения – через два года.</p> <p>Датой, по состоянию на которую определяется кадастровая стоимость в соответствии с МУ о ГКО, является 1 января года проведения государственной кадастровой оценки, предусмотренного законодательством Российской Федерации о государственной кадастровой оценке.</p> <p>При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется в рамках индивидуального расчета в отношении объектов недвижимости в соответствии с пунктом 49 МУ о ГКО.</p>	УК-2
3	<p>Дать развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос. Сегментация земельных участков для целей государственной кадастровой оценки</p>	УК-2

	<p>Ответ: Для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов в соответствии с приложением N 1 к МУ о ГКО.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 1 сегмент "Сельскохозяйственное использование"; 2) 2 сегмент "Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"; 3) 3 сегмент "Общественное использование"; 4) 4 сегмент "Предпринимательство"; 5) 5 сегмент "Отдых (рекреация)"; 6) 6 сегмент "Производственная деятельность"; 7) 7 сегмент "Транспорт"; 8) 8 сегмент "Обеспечение обороны и безопасности"; 9) 9 сегмент "Охраняемые природные территории и благоустройство"; 10) 10 сегмент "Использование лесов"; 11) 11 сегмент "Водные объекты"; 12) 12 сегмент "Специальное, ритуальное использование, запас"; 13) 13 сегмент "Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка"; 14) 14 сегмент "Иное использование". 	
4	<p>Дать развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос. Правовые основы государственной кадастровой оценки земель</p> <p>Ответ:</p> <p>1. Система нормативно-правового регулирования ГКО в РФ</p> <p>Правовую основу государственной кадастровой оценки (ГКО) земель в Российской Федерации составляет многоуровневая система законодательных и иных нормативных правовых актов. Их можно классифицировать по четырем основным уровням:</p> <p>I. Конституционный уровень</p> <p>Конституция РФ: Закрепляет право собственности на землю (ст. 9, 36) и обязанность каждого платить законно установленные налоги и сборы (ст. 57). Кадастровая стоимость является налоговой базой, поэтому её установление напрямую связано с конституционными правами граждан и юридических лиц.</p> <p>II. Кодифицированное законодательство (Кодексы РФ)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Земельный кодекс РФ (ЗК РФ): Статья 65 устанавливает принцип платности использования земли. • Налоговый кодекс РФ (НК РФ): Определяет кадастровую стоимость как налоговую базу для исчисления земельного налога. • Гражданский кодекс РФ (ГК РФ): Регулирует вопросы права собственности, иных вещных прав на землю, а также гражданский оборот земельных участков, где кадастровая стоимость может выступать базой для расчета выкупной цены, сервитутов или арендной платы. <p>III. Специальное федеральное законодательство</p> <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»: Является профильным и главным законом в данной сфере. Он полностью регулирует отношения, возникающие при проведении ГКО на территории РФ. <p>IV. Подзаконные и ведомственные нормативные акты</p> <p>Приказы Росреестра, в том числе методические указания о государственной кадастровой оценке (ключевой технологический документ для оценщиков ГБУ).</p> <p>Порядок ведения фонда данных государственной кадастровой оценки;</p> <p>Принципы ГКО: 1. Государственная монополия на ГКО.</p> <p>2. Периодичность проведения ГКО: С 2022–2023 гг. введен единый цикл оценки. ГКО земельных участков проводится один раз в четыре года (в городах федерального значения — один раз в два года в случае принятия соответствующего решения).</p> <p>3. Этапность процедуры ГКО: Законом строго регламентирован каждый шаг</p>	УК-2
5	<p>Дать развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель</p>	УК-2

	<p>Ответ: Государственная кадастровая оценка включает следующие процедуры:</p> <p>1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки Государственная кадастровая оценка проводится одновременно в отношении всех учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) на территории субъекта Российской Федерации зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, земельных участков за исключением случаев, отсутствия в ЕГРН по состоянию на 1 января года проведения государственной кадастровой оценки отдельных сведений об объекте недвижимости, определенных порядком формирования и предоставления перечней объектов недвижимости, в отношении такого объекта недвижимости государственная кадастровая оценка не проводится.</p> <p>Очередная государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации через четыре года с года проведения последней государственной кадастровой оценки соответствующих видов объектов недвижимости в городах федерального значения в случае принятия высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации соответствующего решения – через два года.</p> <p>2. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки Определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в отношении всех объектов недвижимости, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.</p> <p>В Самарской области такое бюджетное учреждение называется ГБУ Самарской области «Центр кадастровой оценки», это подведомственное учреждение Министерства имущественных отношений Самарской области.</p> <p>При определении кадастровой стоимости зданий, помещений, сооружений, объектов незавершенного строительства, машино-мест, обязательному рассмотрению на предмет влияния на кадастровую стоимость подлежат сведения о местоположении, годе постройки, материале стен объекта недвижимости, серии многоквартирного дома, нахождении объекта недвижимости в ветхом или аварийном состоянии, нахождении объекта недвижимости в границах зоны с особыми условиями использования территории, для земельных участков, в том числе, сведения о местоположении земельного участка, а также иные ценообразующие факторы, предусмотренные методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.</p> <p>По итогам определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением составляется проект отчета.</p> <p>Росреестр осуществляет проверку отчетных материалов по государственной кадастровой оценке на соответствие требованиям к отчету об итогах государственной кадастровой оценки и на соответствие методическим указаниям по установленным критериям.</p> <p>В случае соответствия проекта отчета требованиям к отчету орган регистрации прав размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения и материалы, содержащиеся в проекте отчета (обновленной версии проекта отчета), а также сведения о месте размещения проекта отчета (обновленной версии проекта отчета) на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для представления замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости.</p> <p>Замечания к проекту отчета (обновленной версии проекта отчета) могут быть представлены любыми лицами в течение срока его размещения для представления замечаний в бюджетное учреждение или многофункциональный центр лично.</p> <p>В случае выявления бюджетным учреждением оснований для внесения изменений в проект отчета в течение срока его размещения в фонде данных государственной кадастровой оценки, в том числе в связи с представленными замечаниями, бюджетное учреждение составляет обновленную версию проекта отчета, содержащую требуемые изменения, а также справку с информацией об учтенных и неучтенных замечаниях к проекту отчета с обоснованием отказа в их учете (далее – Справка).</p> <p>В случае отсутствия выявленных бюджетным учреждением оснований для внесения изменений в проект отчета (обновленную версию проекта отчета) текущая версия проекта отчета считается отчетом</p> <p>Бюджетное учреждение после завершения срока размещения текущей версии проекта отчета в фонде данных государственной кадастровой оценки направляет Справку и отчет на электронном носителе в орган регистрации прав и в исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации.</p> <p>3. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости Исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации в течение двадцати рабочих дней со дня получения отчета утверждает содержащиеся в таком отчете результаты определения кадастровой стоимости путем принятия соответствующего акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.</p> <p>Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу по истечении одного месяца после дня его обнародования (официального опубликования).</p>	
6	<p>Дать развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос. Метод статистического (регрессионного) моделирования в кадастровой оценке земель</p>	УК-2

	<p>Ответ: Метод статистического (регрессионного) моделирования основан на построении статистической модели оценки.</p> <p>В качестве статистической модели оценки для целей ГКО принимается математическая формула, отображающая связь между зависимой переменной (кадастровая стоимость) и значениями независимых переменных (ценообразующие факторы).</p> <p>Порядок подготовки и построения модели оценки кадастровой стоимости включает:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) определение перечня ценообразующих факторов, описывающих влияние местоположения объектов недвижимости как составного фактора; 2) определение состава ценообразующих факторов, включаемых в статистическую модель, с учетом местоположения объектов недвижимости; 3) определение общего вида функций, связывающих зависимую переменную с каждым из ценообразующих факторов; 4) определение конкретного вида зависимостей переменной от ценообразующих факторов (с построением графиков) и расчет коэффициентов статистической модели; 5) анализ показателей качества статистической модели. <p>Для определения кадастровой стоимости для каждой сформированной группы (подгруппы) объектов недвижимости осуществляется построение статистической модели, отражающей сложившиеся на рассматриваемом рынке закономерности ценообразования.</p> <p>Полученные функции влияния каждого ценообразующего фактора подвергаются анализу их общего вида на соответствие выявленным закономерностям ценообразования.</p> <p>Определение кадастровой стоимости осуществляется с применением статистических моделей, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) линейной: $Y = a_0 + a_1x_1 + \dots + a_nx_n$; 2) мультипликативной степенной (без выделения двоичных факторов): $Y = a_0 \times a_1^{x_1} \times \dots \times a_n^{x_n}$; 3) экспоненциальной: $Y = a_0 e^{a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_nx_n}$, <p>где Y - модельное значение зависимой переменной; X_1, \dots, X_n - ценообразующие факторы; a_0, a_1, \dots, a_n - коэффициенты модели; e - математическая константа (число Эйлера).</p> <p>При анализе качества статистической модели проводятся проверки:</p> <ul style="list-style-type: none"> учета всех потенциально влияющих ценообразующих факторов, по которым объекты сравнения различаются и изменения которых способны влиять на изменение стоимости; обоснованности знаков при коэффициентах статистического уравнения, то есть их соответствия характеру влияния ценообразующих факторов; соответствия вида функции влияния каждого ценообразующего фактора (графическое отображение) характеру такого влияния, имеющемуся на рынке недвижимости; по t-критерию Стьюдента; по средней ошибке аппроксимации; по коэффициенту детерминации R²; по расчетному значению F-критерия Фишера. 	
7	<p>Дать развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос.</p> <p>Метод типового (эталонного) объекта недвижимости в кадастровой оценке земель</p> <p>Ответ: Метод типового (эталонного) объекта недвижимости применяется при отсутствии достаточной для построения статистической модели оценки кадастровой стоимости (далее - статистическая модель) рыночной информации для группы (подгруппы) объектов недвижимости;</p> <p>При применении метода типового (эталонного) объекта недвижимости определяется стоимость объекта недвижимости в группе (подгруппе) объектов недвижимости, включенных в такую группу (подгруппу) исходя из определенной характеристики (группы характеристик; далее - типовой (эталонный) объект недвижимости).</p> <p>В стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости вносятся корректировки, учитывающие отличие ценообразующих характеристик объекта недвижимости от типового (эталонного) объекта недвижимости.</p> <p>Метод типового (эталонного) объекта недвижимости заключается в следующем:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) определяется группа (подгруппа) объектов недвижимости, в которой возможно (целесообразно) типологизировать объекты недвижимости; 2) определяется основание типологизации - характеристика или группа характеристик объектов недвижимости, на основании которых можно их сгруппировать; 3) проводится типологизация объектов недвижимости; 4) формируется типовой (эталонный) объект недвижимости; 5) определяется стоимость типового (эталонного) объекта недвижимости; 6) корректируется стоимость объектов недвижимости при распространении на них стоимости типового (эталонного) объекта недвижимости. 	УК-2
8	<p>Дать развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос.</p> <p>Метод сравнения продаж в кадастровой оценке земель</p>	УК-2

	<p>Ответ: Метод сравнения продаж (далее – МСП) применяется для оценки как застроенных, так и незастроенных земельных участков. Этапы метода:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) выбор основных факторов стоимости земельного участка; 2) определение цен продажи земельных участков-аналогов; 3) определение характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка по каждому из факторов стоимости; 4) определение корректировок цен аналогичных участков исходя из характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки; 5) корректировка цен каждого аналога, сглаживающая отличия от оцениваемого земельного участка. Если объект-аналог имеет относительно лучшие характеристики по сравнению с объектом оценки, то его стоимость корректируется в сторону понижения, и наоборот; 6) обоснование и расчет стоимости земельного участка, представляющей собой средневзвешенное значение скорректированных цен аналогичных объектов. <p>Первые четыре корректировки вносятся в определенной последовательности кумулятивным методом:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) корректировка на право собственности; 2) на условия финансирования; 3) на условия продажи; 4) на время продажи. 	
9	<p>Дать развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос. Методы выделения и распределения в кадастровой оценке земель</p> <p>Ответ: Метод выделения используется для оценки застроенных земельных участков. Этапы метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определение элементов сравнения объектов; - определение отличий каждого аналога от объекта оценки; - расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения; - расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости; - расчет стоимости замещения (стоимости воспроизводства) улучшений оцениваемого земельного участка; - расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости замещения (воспроизводства) улучшений земельного участка. <p>Метод распределения применяют для оценки застроенных земельных участков. Данный метод основан на предположении, что стоимость земельного участка определяется известной долей в стоимости всего объекта недвижимости.</p> <p>Этапы метода:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выбор основных факторов стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; - определение цен продаж или предложения (спроса) единых объектов недвижимости - аналогов оцениваемого объекта недвижимости; - выявление характера и степени отличий каждого аналогичного участка от единого объекта недвижимости по каждому из выбранных факторов стоимости; - определение корректировок цен на участки-аналоги, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости; - корректировка цен каждого участка-аналога, сглаживающая его отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок; - обоснование и расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости как средневзвешенного значения скорректированных цен объектов-аналогов; - расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости на наиболее вероятную долю стоимости земельных участков. 	УК-2
10	<p>Дать развернутый, обоснованный ответ на следующий вопрос. Методы доходного подхода кадастровой оценки земельных участков в процессе массовой оценки</p>	УК-2

Ответ:	<p>Доходный подход используется для определения стоимости типовых (эталонных) объектов недвижимости с последующим моделированием результатов расчета по однотипным объектам недвижимости, отличающимся единым набором основных ценообразующих факторов, а также для моделирования стоимости отдельных групп (подгрупп) объектов недвижимости. Группировка объектов недвижимости применяется в зависимости от выбранного способа использования. При этом не исключается, что для объектов одного вида использования будет выбран один принцип расчета и, соответственно, группировки, а для другого - второй.</p> <p>В рамках доходного подхода кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется:</p> <p>1) методом прямой капитализации;</p> <p>2) методом дисконтирования денежных потоков.</p> <p>Объекты недвижимости оцениваются исходя из характерных для соответствующего сегмента рынка показателей доходности их использования, без учета фактического обременения арендными отношениями и индивидуальных показателей эффективности их использования.</p> <p>Реализация техник доходного подхода осуществляется путем капитализации или дисконтирования чистого операционного дохода, связанного с использованием объектов недвижимости. При этом не учитываются налог на прибыль организаций и налог на доходы физических лиц.</p> <p>Потенциальный валовой доход в первую очередь зависит от вида использования объекта, его особенностей и может рассчитываться от общей, полезной площади, объема, основной характеристики объекта недвижимости, количества мест (для объектов недвижимости, в которых реализуются гостиничная или санаторно-курортная функции и аналогичные функции) и отражает максимальную доходность, которую может принести рассматриваемый объект недвижимости.</p> <p>При определении чистого операционного дохода потенциальный валовой доход, определенный на основе сложившейся на дату определения кадастровой стоимости рыночной арендной платы для аналогичных объектов, корректируется с учетом среднего уровня недозагрузки и операционных расходов (в том числе коммунальных расходов и затрат на текущий ремонт).</p> <p>Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методом прямой капитализации выполняется путем деления типичного чистого операционного дохода в год на общую ставку капитализации (Ккапитал) по объектам недвижимости.</p> <p>Метод дисконтирования денежных потоков применяется к будущим денежным потокам с любым прогнозом изменения во времени и определяет их текущую стоимость путем дисконтирования по ставке, соответствующей доходности инвестиций. Ставка дисконтирования характеризует приведение (дисконтирование) относящихся к разным периодам времени всех обычных на данном сегменте рынка денежных потоков (доходов), в том числе от возможной их продажи в будущем. В случае невозможности определения ставок дисконтирования на основе достоверной информации, содержащейся в действующих договорах аренды объектов недвижимости, а также об условиях дальнейшей продажи таких объектов недвижимости в качестве ставки дисконтирования допускается использование обычных для данного сегмента рынка ставок кредитования сделок.</p>
--------	---

7.1. Уровни овладения

Компетенция: УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений.

Индикатор достижения компетенции: УК-2.1 Определяет круг задач в рамках поставленных целей.

Уровень	Характеристика	Оценка в баллах
Повышенный	Достигнуто полное овладение знаниями, умениями и навыками. Студент свободно владеет терминологией, умеет применять теоретические знания в различных ситуациях для решения поставленных задач.	81-100
Базовый	Достигнуто достаточное овладение знаниями, умениями и навыками. Студент уверенно владеет терминологией, умеет применять теоретические знания в различных ситуациях для решения поставленных задач.	61-80

Пороговый	Достигнуто овладение минимально необходимыми знаниями, умениями и навыками. Студент владеет основной терминологией, умеет применять теоретические знания для решения поставленных задач в стандартных ситуациях.	41-60
Ниже порогового	Компетенция не освоена	0-40

Индикатор достижения компетенции: УК-2.2 Выбирает оптимальные способы решения задач, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений.

Уровень	Характеристика	Оценка в баллах
Повышенный	Достигнуто полное овладение знаниями, умениями и навыками. Студент свободно владеет терминологией, умеет применять теоретические знания в различных ситуациях для решения поставленных задач.	81-100
Базовый	Достигнуто достаточное овладение знаниями, умениями и навыками. Студент уверенно владеет терминологией, умеет применять теоретические знания в различных ситуациях для решения поставленных задач.	61-80
Пороговый	Достигнуто овладение минимально необходимыми знаниями, умениями и навыками. Студент владеет основной терминологией, умеет применять теоретические знания для решения поставленных задач в стандартных ситуациях.	41-60
Ниже порогового	Компетенция не освоена	0-40

8. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

8.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы

Основная литература

1. Васильева, Н. В. Кадастры и кадастровая оценка земель: учебник для вузов / Н. В. Васильева. - 3-е изд. - Москва: Юрайт, 2026. - 140 с - 978-5-534-19513-2. - Текст: электронный // ИКО Юрайт: [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/589821> (дата обращения: 21.05.2026). - Режим доступа: по подписке

Дополнительная литература

1. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости: учебник для вузов / А. В. Пылаева. - 2-е изд. - Москва: Юрайт, 2026. - 153 с - 978-5-534-07549-6. - Текст: электронный // ИКО Юрайт: [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/585587> (дата обращения: 21.05.2026). - Режим доступа: по подписке

2. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебник для вузов / А. В. Пылаева. - 3-е изд. - Москва: Юрайт, 2026. - 196 с - 978-5-534-12820-8. - Текст: электронный // ИКО Юрайт: [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/585531> (дата обращения: 21.05.2026). - Режим доступа: по подписке

8.2. Профессиональные базы данных и ресурсы «Интернет», к которым обеспечивается доступ обучающихся

Профессиональные базы данных

1. <http://www.gks.ru/> - Профессиональная база данных «Официальная статистика» (Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики)

2. <http://pravo.gov.ru/> - Государственная система правовой информации «Официальный интернет-портал правовой информации»

3. <https://www.minfin.ru/ru/> - Профессиональная база данных «Финансово-экономические показатели Российской Федерации» (Официальный сайт Министерства финансов РФ)

Ресурсы «Интернет»

1. <https://rosstat.gov.ru/> - Федеральная служба государственной статистики (Росстат)

2. <https://roscadaster.com/map/samarskaya-oblast/samara> - Публичная кадастровая карта Самарской области

3. <https://www.economy.gov.ru/> - Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России)

8.3. Программное обеспечение и информационно-справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Перечень программного обеспечения

(обновление производится по мере появления новых версий программы)

1. МойОфис;
2. Консультант Плюс;
3. "Astra Linux Special Edition" РУСБ.10015-01;

Перечень информационно-справочных систем

(обновление выполняется еженедельно)

1. Справочно-правовая система "Гарант-Максимум";

8.4. Специальные помещения, лаборатории и лабораторное оборудование

Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран
Учебные аудитории для проведения практических занятий (занятий семинарского типа)	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СИ
Учебные аудитории для групповых и индивидуальных консультаций	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СИ
Учебные аудитории для текущего контроля и промежуточной аттестации	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СИ
Помещения для самостоятельной работы	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СИ
Помещения для хранения и профилактического обслуживания оборудования	Комплекты специализированной мебели для хранения