

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Минцаев Марат Шаварович

Должность: Ректор

Дата подписания: 22.11.2023 14:03:14

Уникальный программный ключ:

236bcc35c296f119d6aafdc22836b21db52dbc07971a86865a5825f9fa4304cc

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ**

**имени академика М.Д. Миллионщикова**



## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

дисциплины

**«Кадастровая оценка земли»**

**Направление подготовки**

21.03.02 Землеустройство и кадастры

**Профиль подготовки**

«Земельный кадастр»

**Квалификация выпускника**

бакалавр

Грозный – 2020

## **1. Цель и задачи дисциплины**

Особенность оценки земли состоит в том, что она охватывает широкую сферу общественных отношений, связанную с определением стоимости целых систем и природно-антропогенных комплексов и образований. Проведение экономической реформы и развитие рыночного хозяйства потребовало создания новой правовой системы и совершенствования Российского законодательства. Это в полной мере относится и к оценке земли как объекту недвижимого имущества, активно вовлекаемого в рыночный оборот. Роль земельно-оценочной деятельности резко возросла в связи с коренным преобразованием в области земельных отношений.

В стратегии рыночных преобразований важное место занимает институт оценки земли, включающий в себя, совокупность норм, регламентирующих разнообразные отношения по использованию земли как важнейшего природного ресурса, как основы жизни, деятельности и благосостояния народов России, как объекта налогообложения, как пространственного базиса под городские застройки, как кладовая внедренных месторождений.

### **Цели:**

-сформировать у студентов целостную систему знаний о теоретических, методологических и практических подходах к оценке земельных участков;

-дать понятийно-терминологический аппарат, характеризующий сущность и содержание стоимостной экспертизы земельных участков;

-раскрыть взаимосвязь всех понятий, внутреннюю логику и алгоритм оценки земельных участков при купле-продаже на аукционах и конкурсах, страховании и т.д.

-раскрыть особенности стоимостной оценки земель разных категорий, а также кадастровой стоимости земельных участков.

### **Задачи:**

-дать студентам минимум теоретических знаний по теории оценки не изъятых из оборота земельных участков;

-изучить законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие оценочную деятельность и земельные отношения в Российской Федерации;

-ознакомить с российскими и международными стандартами оценки недвижимого имущества;

-привить студентам практические навыки для проведения квалифицированной оценки рыночной или иной стоимости земли, составления отчёта об оценке земельного участка.

## **2. Место дисциплины в структуре образовательной программы**

Дисциплина соприкасается с общим курсом по земельному кадастру, экономике и земельному праву.

### 3. Требования к уровню освоения содержания дисциплины

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций, предусмотренных ФГОС по направлению ВПО «Землеустройство и кадастры»:

#### **Общекультурными (ОК):**

- стремлением к саморазвитию, повышению своей квалификации и мастерства (ОК-6);
- владеет основными методами, способами и средствами получения, хранения, переработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией (ОК-12);
- способен работать с информацией в глобальных компьютерных сетях (ОК-13);
  - способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости (ППК-4);
  - способностью использовать знания современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ (ППК-5);

В результате изучения учебной дисциплины студент должен:

#### **Знать:**

- классификацию земель в Российской Федерации по категориям и видам разрешенного использования;
- законодательное регулирование кадастровой оценки;
- основные методики Государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, земель населённых пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, земель сельскохозяйственного назначения, земель водного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов и земель садоводческих, огороднических и дачных объединений;
- основные подходы и методы массовой оценки земельных участков и других объектов недвижимости.

#### **уметь:**

- анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для проведения кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости;
- организовать и провести комплексное исследование земельного рынка и рынка недвижимости;
- разбираться в дискуссионных вопросах теории кадастровой оценки земельных участков;
- применять подходы и методы, применяемые при массовой и индивидуальной оценке недвижимости, в том числе, различные методики государственной кадастровой оценки земель;
- строить эконометрические модели, необходимые для определения

степени влияния различных показателей на стоимость имущества при проведении кадастровой оценки недвижимости;

-составить запрос в уполномоченный федеральный орган по вопросам кадастрового учета объектов недвижимости и его кадастровой стоимости;

-уметь определить возможности и порядок разрешения спора о кадастровой стоимости объекта недвижимости в административном и судебном порядке.

**владеть:**

-понятийным аппаратом в области кадастровой оценки земельных участков различного целевого назначения;

-навыками работы с информационными базами данных;

-оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа;

-навыками самостоятельного применения подходов и методов массовой оценки земельных участков и других объектов недвижимости, а также применения методик по кадастровой оценке земель различных категорий и видов разрешенного использования;

-методами экспертного анализа результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, полученных в рамках массовой и индивидуальной оценки, а также отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, составленного в целях оспаривания результатов кадастровой оценки соответствующего объекта.

#### 4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Таблица 1

Вид учебной работы	Всего		Семестры	
	часов/ зач.ед.		7	9
	ОФО	ЗФО	ОФО	ЗФО
<b>Контактная работа (всего)</b>	<b>65/1.8</b>	<b>18/0,5</b>	<b>65/1.8</b>	<b>18/0,5</b>
В том числе:				
Лекции	26/0,7	8/0,22	26/0,7	8/0,22
Практические занятия	39/1,08	10/0,27	39/1,08	10/0,27
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>	<b>79/2.1</b>	<b>126/3,5</b>	<b>79/2.1</b>	<b>126/3,5</b>
В том числе:				
Темы для самостоятельного изучения	13/0.36	30/0/83	13/0.36	30/0/83
Рефераты	10/0.33	26/0,7	10/0.33	13/0.36
Презентации	-	-	-	-
<i>И (или) другие виды самостоятельной работы:</i>				
Подготовка к лабораторным работам				
Подготовка к практическим занятиям	20/0.55	30/0.8	20/0.55	30/0.8
Подготовка к экзамену	36/1	40/1,1	36/1	40/1,1
Вид промежуточной аттестации	тестирование		тестирование	
<b>Вид отчетности</b>	<b>экзамен</b>	<b>экзамен</b>	<b>экзамен</b>	<b>экзамен</b>
<b>Общая трудоемкость дисциплины</b>	<b>ВСЕГО в часах</b>	<b>144</b>	<b>144</b>	<b>144</b>
	<b>ВСЕГО в зач. единицах</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

#### 5 Содержание дисциплины

##### 5.1. Разделы дисциплины и виды занятий

Таблица 2

№ п/п	Наименование раздела дисциплины по семестрам	Лекц. занятия часы	Практ. занятия часы	Семинарские занятия часы	Всего часов
1	Введение в дисциплину	2	2		4
2	Государственная политика в сфере взимания налогов и других платежей за землю и иные объекты недвижимости.	4	6	-	10

<b>3</b>	Система кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости различного целевого назначения и вида использования. Особенности массовой и индивидуальной кадастровой оценки земельных участков и объектов недвижимости	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	Кадастровая оценка объектов недвижимости.	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	Использование результатов кадастровой оценки для определения платежей за землю и другие объекты недвижимости	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	Судебное и внесудебное оспаривание результатов кадастровой оценки	<b>4</b>	<b>7</b>		<b>11</b>
<b>7</b>	<b>ИТОГО</b>	<b>26</b>	<b>39</b>		<b>65</b>

## 5.2. Лекционные занятия

Таблица 3

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1	Введение в дисциплину	Предмет и объект изучения кадастра, его цели, задачи и содержание,
2	Государственная политика в сфере взимания налогов и других платежей за землю и иные объекты недвижимости.	Порядок проведения кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости. Перспективы развития кадастровой оценки в России.
3	Система кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости	Систематизация объектов оценки, их группировка на основе учтенных в Государственном кадастре недвижимости характеристик объектов недвижимости.

	различного целевого назначения и вида использования. Особенности массовой и индивидуальной кадастровой оценки земельных участков и объектов недвижимости	Массовая и индивидуальная оценка объектов недвижимости с целью установления их кадастровой стоимости. Построение эконометрических моделей, отражающих влияние различных факторов на стоимость земельных участков и другого недвижимого имущества. Специальное программное обеспечение.
4	Кадастровая оценка объектов недвижимости.	Кадастровая оценка и налогообложение недвижимости, оценочная деятельность и нормативно-правовая основа оценочной деятельности, территориально-экономическое
		(оценочное) зонирование населенного пункта для целей налогообложения и установления кадастровой (нормативной) цены земли, городская рента и рентообразующие факторы, массовая оценка недвижимости
5	Использование результатов кадастровой оценки для определения платежей за землю и другие объекты недвижимости	Кадастровая стоимость земельных участков как основная информационная основа определения платежей за землю и другие объекты недвижимости, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в том числе при приватизации объектов недвижимости, Экономическое обоснование ставок земельного налога и арендной платы за земельные участки.
6	Судебное и внесудебное оспаривание результатов кадастровой оценки	Введение процедуры досудебного и судебного оспаривания кадастровой стоимости. Исправление технических и кадастровых ошибок при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости. Особенности составления отчета об определении рыночной стоимости для целей оспаривания величины кадастровой стоимости объектов недвижимости. Экспертиза отчета о рыночной стоимости земельного

### 5.3. Лабораторные занятия не предусмотрены

#### 5.4. Практические занятия (семинары)

Таблица 4

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1	Введение в дисциплину	Предмет и объект изучения кадастра, его цели, задачи и содержание,
2	Государственная политика в сфере взимания налогов и других платежей за землю и иные объекты недвижимости.	Порядок проведения кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости. Перспективы развития кадастровой оценки в России.
3	Система кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости различного целевого назначения и вида использования. Особенности массовой и индивидуальной кадастровой оценки земельных участков и объектов недвижимости	Систематизация объектов оценки, их группировка на основе учтенных в Государственном кадастре недвижимости характеристик объектов недвижимости.
		Массовая и индивидуальная оценка объектов недвижимости с целью установления их кадастровой стоимости. Построение эконометрических моделей, отражающих влияние различных факторов на стоимость земельных участков и другого недвижимого имущества. Специальное программное обеспечение.
4	Кадастровая оценка объектов недвижимости.	Кадастровая оценка и налогообложение недвижимости, оценочная деятельность и нормативно-правовая основа оценочной деятельности, территориально-экономическое (оценочное) зонирование населенного пункта для целей налогообложения и установления кадастровой (нормативной) цены земли, городская рента и рентообразующие факторы, массовая оценка недвижимости



5	Использование результатов кадастровой оценки для определения платежей за землю и другие объекты недвижимости	Кадастровая стоимость земельных участков как основная информационная основа определения платежей за землю и другие объекты недвижимости, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в том числе при приватизации объектов недвижимости, Экономическое обоснование ставок земельного налога и арендной платы за земельные участки.
6	Судебное и внесудебное оспаривание результатов кадастровой оценки	Введение процедуры досудебного и судебного оспаривания кадастровой стоимости. Исправление технических и кадастровых ошибок при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости. Особенности составления отчета об определении рыночной стоимости для целей оспаривания величины кадастровой стоимости объектов недвижимости. Экспертиза отчета о рыночной стоимости земельного

## 6. Самостоятельная работа студентов по дисциплине

№№ п/п	Темы для самостоятельного изучения
1	История возникновения и развития кадастров в России
2	Организация оценки и налогообложения недвижимости
3	Алгоритмы экономической (кадастровой) оценки городских земель и территориально-экономического зонирования
4	Оценка земельных участков в Чеченской Республике
5	Особенности оценки сельскохозяйственных земель
6	Кадастровая стоимость земли и налогообложение

№ п/п	Темы для рефератов
1	Кадастровая оценка объектов капитального строительства
2	Определение ставок земельного налога, арендной платы, налог на недвижимость физических лиц и налог на имущество (юридических)
3	Методики оценки земли
4	Экономическая оценка городских земель на основе градостроительной оценки территории.

<b>5</b>	Кадастровая оценка земель населенных пунктов
<b>6</b>	Оценка рыночной стоимости имущественных комплексов и земельных участков

## **Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы**

1. Бондаренко Т.Г., Полуниин Г.А., Петров В.И. Оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных земельных угодий. — М.: ООО НИПКЦ, 2009.
2. Эккерт Дж. «Организация оценки и налогообложения недвижимости». — М.: Российское общество оценщиков, академия оценки Стар Интер Москва. Москва, 1997.
3. Волович Н.В. Система кадастровой оценки земель промышленности. — Томск: Изд-во Том. Ун-та, 2001, 256 с.
4. Поветкина Е. Л., Деменькова Е.В. Проблемы пересмотра (оспаривания) кадастровой стоимости. — Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 2/2012
5. .Арефьев Н., Баденко В., Гарманов В., Осипов Г. Государственный земельный кадастр. - СПб: Питер, 2004. - 320 с.  
Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие. — М.: Финансы и статистика, 2008. -368с.
6. 2.Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2009.
7. 3.Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. — М.: Кнорус, 2010.

## **7. Оценочные средства**

### **7.1. Вопросы к I-й рубежной аттестации**

1. Научные методические и правовые основы создания и ведения кадастров,
2. Основные понятия и термины, предмет и объект изучения кадастра, его цели, задачи и содержание,
3. Составные части и принципы ведения,
4. Виды кадастров- земельный, недвижимости, градостроительный, природных ресурсов
5. История кадастровой оценки в современной России.
6. Международный опыт проведения кадастровой оценки на примерах различных зарубежных стран.
7. Современное состояние кадастровой оценки в нашей стране.
8. Порядок проведения кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости.
9. Перспективы развития кадастровой оценки в России.

10. Систематизация объектов оценки, их группировка на основе учтенных в Государственном кадастре недвижимости характеристик объектов недвижимости.

11. Сбор необходимой рыночной и иной информации для проведения кадастровой оценки. 12. Массовая и индивидуальная оценка объектов недвижимости с целью установления их кадастровой стоимости.

13. Построение эконометрических моделей, отражающих влияние различных факторов на стоимость земельных участков и другого недвижимого имущества.

14. Специальное программное обеспечение.

### **Образцы тестов к первой рубежной аттестации**

**Тест 1. Какие из нижеперечисленных факторов не оказывают существенного воздействия на оценочную стоимость земельного участка, предназначенного под многоэтажную жилищную застройку в городе:**

- а) местоположение;
- б) плодородие почвы;
- в) величина доходов населения;
- г) инженерно-геологические характеристики земли;
- д) все факторы оказывают существенное воздействие.

**Тест 2 . Объектом оценки земельного участка является:**

- а) право собственности на земельный участок;
- б) право использования на правах аренды.

**Тест 3. При проведении оценки земельного участка проведение осмотра объекта:**

- а) обязательно лишь в исключительных случаях;
- б) обязательно;
- в) обязательно только в случае, когда заказчиком являются государственные органы;
- г) не обязательно.

### **7.2. Вопросы к II -й рубежной аттестации**

1. Кадастровая оценка и налогообложение недвижимости,  
2. Оценочная деятельность и нормативно-правовая основа оценочной деятельности,  
3. Территориально-экономическое (оценочное) зонирование населенного пункта для целей налогообложения

4. Установления кадастровой (нормативной) цены земли, городская рента и рентообразующие факторы, массовая оценка недвижимости

5. Кадастровая стоимость земельных участков как основная информационная основа определения платежей за землю и другие объекты недвижимости,

6. Стоимость земельных участков находящиеся в государственной или муниципальной собственности, в том числе при приватизации объектов недвижимости,

7.Экономическое обоснование ставок земельного налога и арендной платы за земельные участки.

8.Введение процедуры досудебного и судебного оспаривания кадастровой стоимости. 9.Исправление технических ошибок при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости.

10.Исправление кадастровых ошибок при определении кадастровой стоимости объектов недвижимости

11.Особенности составления отчета об определении рыночной стоимости для целей оспаривания величины кадастровой стоимости объектов недвижимости.

12.Экспертиза отчета о рыночной стоимости земельного участка

### **Образцы тестов ко второй рубежной аттестации**

**Тест 1.Какой вид стоимости из ниже перечисленных может превышать рыночную стоимость оцениваемого объекта – земельного участка:**

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

**Тест 2. Сопоставление и сравнение оцениваемого земельного участка со сравнимыми свободными участками производится с использованием данных:**

- а) по условиям продажи;
- б) права на земельный участок;
- в) местоположения;
- г) физические характеристики.

**Тест3. Затратный подход в оценке недвижимости применяется:**

- а) при выборе профиля объекта недвижимости;
- б) при оценке зданий специального назначения
- в) при приобретении объекта в спекулятивных целях;
- г) при выборе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

**Тест 4. Верно ли утверждение, что экономический возраст объекта недвижимости определяется периодом, когда объект приносит прибыль?**

- а) верно;
- б) неверно.

**Тест 5. Что из нижеследующего не является подходом к оценке недвижимости:**

- а) доходный;
- б) рыночный;
- в) восстановительный;
- г) замещение;

- д) с учетом износа;
- е) затратный.

Образец экзаменационного билета

**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ АКАД.МИЛЛИОНЩИКОВА**

**БИЛЕТ № 1**

Дисциплина «Кадастровая оценка земли»

ИСАиД Направление подготовки «Землеустройство и кадастры» семестр 7, гр.ЗК-17

1. Оценочная деятельность и нормативно-правовая основа оценочной деятельности,
2. Перспективы развития кадастровой оценки в России.
3. Особенности оценки сельскохозяйственных земель

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ Зав. кафедрой \_\_\_\_\_ **И.Г. Гайрабеков**

**8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины**

**а) основная литература:**

1. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для вузов / А. В. Пылаева. — Нижний Новгород : Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. — 141 с. — ISBN 2227-8397. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/30817.html>
2. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие / А. В. Пылаева. — Нижний Новгород : Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015. — 175 с. — ISBN 2227-8397. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/54944.html>
3. Павлова, В. А. Кадастровая оценка земли и иной недвижимости : учебное пособие / В. А. Павлова, О. Ю. Лепихина. — Санкт-Петербург : СПбГАУ, 2017. — 151 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/162818>
4. Юдин, А. А. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения : учебное пособие / А. А. Юдин, Г. Г. Романов, А. В. Облизов. — Санкт-Петербург : Лань, 2020. — 168 с. — ISBN 978-5-8114-4954-5. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/143251>

**б) дополнительная литература:**

1. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения : учебное пособие / Е. В. Панин, А. А. Харитонов, О. Н. Бахметьева [и др.] ; под редакцией Е. В. Панин. — Воронеж : Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2016. — 299 с. — ISBN 2227-8397. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/72657.html>

#### **Интернет-ресурсы:**

1. Научная электронная библиотека/ режим доступа: <http://elibrary.ru>
2. Библиотека по естественным наукам (БЕН) РАН / режим доступа: <http://www.benran.ru>

#### **9. Материально-техническое обеспечение дисциплины**

1. Учебные аудитории, которые содержат чертежные инструменты, материалы и принадлежности (пособия по условным знакам, учебные топографические планы и карты, чертежные и измерительные инструменты)
2. Компьютерный класс с комплектом мультимедийного оборудования.

СОСТАВИТЕЛЬ:

Ст. преподаватель каф. «Г и ЗК»



Харипова З.Р.

СОГЛАСОВАНО:

Зав. кафедрой «Г и ЗК»



Гайрабеков И.Г.

Директор ДУМР



Магомаева М.А.