

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Комсомольский-на-Амуре государственный университет»

УТВЕРЖДАЮ

Декан факультета

\_\_\_\_\_  
(наименование факультета)

\_\_\_\_\_  
(подпись, ФИО)

«30» \_\_\_\_\_ 2021 г.

## РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

«Регистрация и методика кадастровой и экономической оценки недвижимости»


Направление подготовки	21.03.02 Землеустройство и кадастры
Направленность (профиль) образовательной программы	Кадастр недвижимости
Квалификация выпускника	Бакалавр
Год начала подготовки (по учебному плану)	2020
Форма обучения	Очная форма
Технология обучения	Традиционная

Курс	Семестр	Трудоемкость, з.е.
4	7	4

Вид промежуточной аттестации	Обеспечивающее подразделение
Зачёт	Кафедра «Кадастры и техноферная безопасность»

Разработчик рабочей программы:

Доцент, Доцент, Кандидат технических наук

 Чудинова Н.Г

СОГЛАСОВАНО:

Заведующий кафедрой

Кафедра «Кадастры и техносферная безопасность»

 Муллер Н.В.

## 1 Введение

Рабочая программа и фонд оценочных средств дисциплины «Регистрация и методика кадастровой и экономической оценки недвижимости» составлены в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта, утвержденного приказом Минобрнауки Российской Федерации от 12.08.2020 № 978, и основной профессиональной образовательной программы подготовки «Кадастр недвижимости» по направлению подготовки «21.03.02 Землеустройство и кадастры».

Практическая подготовка реализуется на основе:

Профессиональный стандарт 10.001 «СПЕЦИАЛИСТ В СФЕРЕ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА».

Обобщенная трудовая функция: В Осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

ТД-1 Анализ сведений об объектах недвижимости в ГКН для расчета кадастровой стоимости,

НЗ-1 Законодательство Российской Федерации, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации,

НЗ-2 Порядок предоставления сведений, содержащихся в государственном кадастре недвижимости,

НЗ-3 Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

НЗ-4 Ведомственные нормативные акты в области приема/выдачи документов,

НЗ-5 Административный регламент Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Задачи дисциплины	<ul style="list-style-type: none"> <li>- определение цели, характера и содержания дисциплины на современном этапе развития применения результатов кадастровой оценки, которые лежат в основе рационального и эффективного управления земельными ресурсами страны и регионов;</li> <li>- приобретение знаний основных положений кадастровой оценки земли в системе кадастра недвижимости;</li> <li>- познакомить с особенностями ведения регистрации и оценки земель</li> </ul>
Основные разделы / темы дисциплины	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Регистрация земли и других объектов недвижимости</li> <li>2 Теоретические основы оценки стоимости недвижимости</li> </ol>

## 2 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с индикаторами достижения компетенций

Процесс изучения дисциплины «Регистрация и методика кадастровой и экономической оценки недвижимости» направлен на формирование следующих компетенций в соответствии с ФГОС ВО и основной образовательной программой (таблица 1):

Таблица 1 – Компетенции и индикаторы их достижения

Код и наименование компетенции	Индикаторы достижения	Планируемые результаты обучения по дисциплине
Общепрофессиональные		

<p>ОПК-7 Способен анализировать, составлять и применять техническую документацию, связанную с профессиональной деятельностью, в соответствии с действующими нормативными правовыми актами</p>	<p>ОПК-7.1 Знает требования к технической документации, связанной с профессиональной деятельностью</p> <p>ОПК-7.2 Умеет обобщать информацию, связанную с профессиональной деятельностью, и заносить в бланки макетов в соответствии с действующими нормативами</p> <p>ОПК-7.3 Владеет навыками составления отчетов, обзоров, справок, заявок и др. в соответствии с производственной ситуацией</p>	<p><i>Необходимые знания:</i> знает порядок и основания для регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; законодательное регулирование кадастровой оценки, а так же основные подходы и методы массовой оценки земельных участков и других объектов недвижимости.</p> <p><i>Необходимые умения:</i> уметь выявлять особенности правоотношений, возникающих в сфере регулирования регистрационной деятельности; применять подходы и методы, применяемые при массовой и индивидуальной оценке недвижимости, в том числе, различные методики Государственной кадастровой оценки земель.</p> <p><i>Необходимые навыки:</i> самостоятельно разрешать практические ситуации, складывающиеся в области правоотношений, регулирующих вопросы регистрации прав на недвижимость и анализа сведений об объектах недвижимости в ГКН для расчета кадастровой стоимости.</p>
---	--	---

### 3 Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Дисциплина «Регистрация и методика кадастровой и экономической оценки недвижимости» изучается на 4 курсе, 7 семестре.

Дисциплина входит в состав блока 1 «Дисциплины (модули)» и относится к вариативной части.

Для освоения дисциплины необходимы знания, умения, навыки и опыт практической деятельности, сформированные в процессе изучения дисциплин: «Кадастр недвижимости», «Землеустройство», «Анализ земельных правоотношений» и практик: производственная практика (технологическая практика), 6 семестр.

Дисциплина «Регистрация и методика кадастровой и экономической оценки недвижимости» частично реализуется в форме практической подготовки.

В ходе изучения курса «Регистрация и методика кадастровой и экономической оценки недвижимости» студент получает теоретические и практические знания и умения, которые позволят ему в дальнейшем успешно пройти производственную практику (технологическую практику) и производственную практику (преддипломную практику) , а в дальнейшем – подготовить и защитить выпускную квалификационную работу.

Дисциплина «Регистрация и методика кадастровой и экономической оценки недвижимости» в рамках воспитательной работы направлена на формирование у обучаю-

щихся знаний правовых основ и законов, воспитание чувства ответственности, умения аргументировать, самостоятельно мыслить, а так же ответственности за выполнение учебно-производственных заданий.

**4 Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся**

Общая трудоемкость (объем) дисциплины составляет 4 з.е., 144 акад. час.

Распределение объема дисциплины (модуля) по видам учебных занятий представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Объем дисциплины (модуля) по видам учебных занятий

Объем дисциплины	Всего академических часов
Общая трудоемкость дисциплины	144
<b>Контактная аудиторная работа обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий), всего</b>	32
<b>В том числе:</b>	
<b>занятия лекционного типа</b> (лекции и иные учебные занятия, предусматривающие преимущественную передачу учебной информации педагогическими работниками), в том числе в форме практической подготовки:	16 6
<b>занятия семинарского типа</b> (семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы и иные аналогичные занятия), в том числе в форме практической подготовки:	16 10
<b>Самостоятельная работа обучающихся и контактная работа</b> , включающая групповые консультации, индивидуальную работу обучающихся с преподавателями (в том числе индивидуальные консультации); взаимодействие в электронной информационно-образовательной среде вуза	112
Промежуточная аттестация обучающихся – Зачёт	0

**5 Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебной работы**

Таблица 3 – Структура и содержание дисциплины (модуля)

Наименование разделов, тем и содержание материала	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу обучающихся и трудоемкость (в часах)			СРС
	Контактная работа преподавателя с обучающимися			
	Лекции	Семинарские (практические занятия)	Лабораторные занятия	
<b>Раздел 1 Регистрация земли и других объектов недвижимости</b>				
<b>Тема 1. Государственное управление в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</b> Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Концепция развития законодательства в данной сфере правоотношений. Место в системе органов исполнительной власти РФ, система, структура и компетенция органов в области государственной регистрации. Федеральный орган Росреестра, его полномочия и система территориальных органов. Правовое положение (статус) государственного регистратора.	1			
Недвижимая вещь как объект государственной регистрации. (семинар)		2		
<b>Тема 2. Правовые основы регистрационной деятельности.</b> Субъекты гражданских правоотношений в области государственной регистрации (физические лица, юридические лица, государство и другие публично-правовые образования). Институт представительства и доверенности. Требования к документам, удостоверяющим полномочия представителей.	1			
Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как способ укрепления прав на недвижимое имущество. (семинар)		2		
<b>Тема 3. Объекты гражданских правоотношений, подлежащих государственной регистрации.</b> Понятие и виды объектов гражданских прав. Не-	1			

<p>движимость как объект гражданских прав. Юридическая классификация объектов недвижимости. Государственный учет объектов недвижимости. Кадастровый учет земельных участков и технический (инвентаризационный) учет иных объектов недвижимого имущества. Объекты незавершенного строительства, их правовой режим.</p>				
<p><b>Тема 4. Сделки с недвижимостью, подлежащие государственной регистрации.</b> Понятие, виды и формы сделок. Сделки с недвижимостью, подлежащие государственной регистрации. Недействительность сделок. Правовые последствия признания недействительности сделок. Крупные сделки. Сделки, в совершении которых имеется заинтересованность.</p>	1			
<p>Правоотношения, возникающие в процессе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.* (семинар)</p>		2*		
<p><b>Тема 5*. Особенности государственной регистрации сделок и прав в сфере земельных правоотношений.</b> Земельный участок как объект гражданских прав и объект государственной регистрации. Права и сделки с земельными участками, подлежащими государственной регистрации. Виды ограничений (обременений) прав на земельные участки, подлежащие государственной регистрации. Признание ранее возникших прав на земельные участки. Государственная регистрация прав на участки земель сельскохозяйственного назначения, особенности правового режима долей в праве общей собственности на участки земель сельскохозяйственного назначения. Ограничения прав на землю иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц. Упрощенный порядок оформления прав гражд-</p>	2*			

дан на отдельные объекты недвижимого имущества («дачная амнистия»).				
<b>Тема 6.* Порядок и условия проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</b> Участники отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Источники правового регулирования. ЕГРП. Публичный характер государственной регистрации. Порядок предоставления информации из ЕГРП. Требования к документам, предоставляемым на государственную регистрацию. Порядок проведения госрегистрации. Правовая экспертиза представленных на госрегистрацию документов и проверка законности сделки. Основания для регистрации прав, приостановления регистрационных действий и отказа в госрегистрации. Сроки совершения регистрационных действий. Исправление технических ошибок. Особенности госрегистрации прав на недвижимое имущество в многоквартирном доме	2			
Государственная регистрация прав на вновь создаваемые объекты недвижимости.* (семинар)		4*		
Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, приобретаемого на основании сделок об отчуждении недвижимого имущества, а также универсального правопреемства; ограничений (обременений) права собственности и других прав на недвижимое имущество		2		
<b>Раздел 2 Оценка стоимости недвижимости</b>				
<b>Тема 8. Понятие, цели и организация оценки недвижимости.</b> Понятие и основные цели оценки. Виды стоимости, основные принципы и этапы процесса оценки. Особенности недвижимости как объекта оценки.	2			
<b>Тема 9. Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости.</b>	2*			



Состав информации: внутренняя и внешняя экономическая информация. Физические характеристики объекта недвижимости, физическое обследование объекта, оценка состояния зданий и сооружений.				
<b>Тема10.</b> <b>Оценка земельного участка.*</b> Содержание методов оценки, особенности оценки земельного участка в отечественной практике.	2*			
<b>Тема11. Оценка земельного участка методами затратного, сравнительного и доходного подхода.</b> Методы дисконтирования денежных потоков; техники остатка дохода для земли; прямой капитализации. Методы затратного подхода: метод изъятия; метод определения затрат на освоение; оценка по условиям типовых инвестиционных проектов; оценка по затратам на воспроизводство инфраструктуры.	2			
Структура и содержание индивидуальной оценки земли и объектов недвижимости. Анализ объектов недвижимости*		4*		
- подготовка к лекционным и практическим (семинарским) занятиям - изучение теоретических разделов курса; - подготовка и защита РГР				112
<b>ИТОГО по дисциплине: 144</b>	16	16		112

## 6 Внеаудиторная самостоятельная работа обучающихся по дисциплине (модулю)

При планировании самостоятельной работы студенту рекомендуется руководствоваться следующим распределением часов на самостоятельную работу (таблица 4):

Таблица 4 – Рекомендуемое распределение часов на самостоятельную работу

Компоненты самостоятельной работы	Количество часов
Подготовка к лекционным и практическим (семинарским) занятиям.	30
Изучение теоретических разделов курса.	30
Подготовка и защита РГР.	62

## **7 Оценочные средства для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)**

Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации представлен в Приложении 1.

Полный комплект контрольных заданий или иных материалов, необходимых для оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю), практике хранится на кафедре-разработчике в бумажном и электронном виде.

## **8 Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)**

### **8.1 Основная литература**

1. Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров ; под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : ИНФРА-М, 2019. — 352 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - ISBN 978-5-16-015344-5. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1026054> (дата обращения: 26.05.2023). – Режим доступа: по подписке.

2. Земельный кадастр как основа государственной регистрации прав на землю и иную недвижимость : учебное пособие / Д. А. Шевченко, А. В. Лошаков, С. В. Одинцов [и др.]. - Ставрополь : СтГАУ, 2017. - 94 с.: ISBN. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/976333> (дата обращения: 26.05.2023). – Режим доступа: по подписке.

3. Слезко, В. В. Государственные кадастры и кадастровая оценка земель : учебное пособие / В.В. Слезко, Е.В. Слезко, Л.В. Слезко. — Москва : ИНФРА-М, 2021. — 297 с. - (Среднее профессиональное образование). — DOI 10.12737/1038977. - ISBN 978-5-16-015494-7. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1038977> (дата обращения: 26.05.2023). – Режим доступа: по подписке.

### **8.2 Дополнительная литература**

1. Крассов, О. И. Право собственности на землю в странах Европы: Монография / О.И. Крассов. - М.: Норма: НИЦ ИНФРА-М, 2019. - 400 с. - ISBN 978-5-91768-438-3. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/987609> (дата обращения: 26.05.2023). – Режим доступа: по подписке.

2. Варламов, А. А. Кадастровая деятельность : учебник / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Е.И. Аврунев ; под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., доп. — Москва : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2021. — 279 с. — (Высшее образование: Бакалавриат). - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1234132> (дата обращения: 26.05.2023). – Режим доступа: по подписке.

### **8.3 Методические указания для студентов по освоению дисциплины**

1. СТО 7.5-17 Положение о самостоятельной работе студентов ФГБОУ ВПО «КнАГТУ». – Введ. 2015-03-04. – Комсомольск-на-Амуре: ФГБОУ ВПО «КнАГТУ», 2015. – 12 с.

2. РД ФГБОУ ВО КнАГТУ 013-2016 «Текстовые студенческие работы. Правила оформления». – Введ. 2016-04-03. – Комсомольск-на-Амуре: ФГБОУ ВО «КнАГТУ», 2016. – 55 с.

#### 8.4 Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

1. ZNANIUM.COM : электронно-библиотечная система: сайт. – Москва, 2011 - . – URL: <http://www.znanium.com> (дата обращения 15.11.2021), режим доступа: по подписке.
2. eLIBRARY.ru : научная электронная библиотека : сайт. – Москва, 2000 – . – URL: <https://elibrary.ru> (дата обращения: 26.05.2023). – Режим доступа: для зарегистрир. пользователей.
3. IPRbooks : электронно-библиотечная система: сайт. – Москва, 2018 - . - URL: <http://www.iprbookshop.ru> (дата обращения 26.05.2023), режим доступа: по подписке
4. Консультант Плюс : справочно-правовая система: сайт. – Москва, 1997 - . – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 26.05.2023). Режим доступа: по подписке.

#### 8.5 Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля)

1. Росреестр : Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии : сайт. – Москва, 2016 - . - URL: <https://rosreestr.ru/site/> (дата обращения 26.05.2023).
2. Хабаровский край: официальный сайт Хабаровского края и Правительства Хабаровского края. – Хабаровск, 2014 - . – URL: <https://www.khabkrai.ru/khabarovsk-krai> (дата обращения 26.05.2023).
3. Комсомольск-на-Амуре: официальный сайт органов местного самоуправления города Комсомольска-на-Амуре. – Комсомольск-на-Амуре, 2005 -. – URL: <http://www.kmscity.ru/power/adm> (дата обращения 26.05.2023).
4. Росстат: Федеральная служба государственной статистики Российской Федерации : сайт. – Москва, 1999 - . – URL: <http://www.gks.ru> (дата обращения 15.11.2021).
5. Официальный сайт администрации Комсомольского муниципального района. – Комсомольск-на-Амуре, 2014 -. – URL: <https://raion-kms.khabkrai.ru> (дата обращения 26.05.2023).

#### 8.6 Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, используемое при осуществлении образовательного процесса по практике

Таблица 4 – Перечень используемого программного обеспечения

Наименование ПО	Реквизиты / условия использования
Microsoft Imagine Premium.	Лицензионный договор АЭ223 №008/65 от 11.01.2019
OnlyOffice	Свободная лицензия, условия использования по ссылке: <a href="https://www.onlyoffice.com/ru/download-desktop.aspx">https://www.onlyoffice.com/ru/download-desktop.aspx</a> .
Консультант Плюс	Договор № 45 от 17 мая 2017
ZOOM	Договор № 2К223/006/38 от 20.11.2020

### 9 Организационно-педагогические условия

Организация образовательного процесса регламентируется учебным планом иписанием учебных занятий. Язык обучения (преподавания) - русский. Для всех видов аудиторных занятий академический час устанавливается продолжительностью 45 минут.

При формировании своей индивидуальной образовательной траектории обучающийся имеет право на перезачет соответствующих дисциплин и профессиональных модулей, освоенных в процессе предшествующего обучения, который освобождает обучающегося от необходимости их повторного освоения.

## **9.1 Образовательные технологии**

Учебный процесс при преподавании курса основывается на использовании традиционных, инновационных и информационных образовательных технологий. Традиционные образовательные технологии представлены лекциями и семинарскими (практическими) занятиями. Инновационные образовательные технологии используются в виде широкого применения активных и интерактивных форм проведения занятий. Информационные образовательные технологии реализуются путем активизации самостоятельной работы студентов в информационной образовательной среде.

## **9.2 Занятия лекционного типа**

Лекционный курс предполагает систематизированное изложение основных вопросов учебного плана.

На первой лекции лектор обязан предупредить студентов, применительно к какому базовому учебнику (учебникам, учебным пособиям) будет прочитан курс.

Лекционный курс должен давать наибольший объем информации и обеспечивать более глубокое понимание учебных вопросов при значительно меньшей затрате времени, чем это требуется большинству студентов на самостоятельное изучение материала.

## **9.3 Занятия семинарского типа**

Семинарские занятия представляют собой детализацию лекционного теоретического материала, проводятся в целях закрепления курса и охватывают все основные разделы.

Основной формой проведения семинаров является обсуждение наиболее проблемных и сложных вопросов по отдельным темам, а также разбор примеров и ситуаций в аудиторных условиях. В обязанности преподавателя входят: оказание методической помощи и консультирование студентов по соответствующим темам курса.

Активность на семинарских занятиях оценивается по следующим критериям:

- ответы на вопросы, предлагаемые преподавателем;
- участие в дискуссиях;
- выполнение проектных и иных заданий;
- ассистирование преподавателю в проведении занятий.

Ответ должен быть аргументированным, развернутым, не односложным, содержать ссылки на источники.

Доклады и оппонирование докладов проверяют степень владения теоретическим материалом, а также корректность и строгость рассуждений.

Оценивание заданий, выполненных на семинарском занятии, входит в накопленную оценку.

## **9.4 Самостоятельная работа обучающихся по дисциплине (модулю)**

Самостоятельная работа студентов – это процесс активного, целенаправленного приобретения студентом новых знаний, умений без непосредственного участия преподавателя, характеризующийся предметной направленностью, эффективным контролем и оценкой результатов деятельности обучающегося.

Цели самостоятельной работы:

- систематизация и закрепление полученных теоретических знаний и практических умений студентов;
- углубление и расширение теоретических знаний;

- формирование умений использовать нормативную и справочную документацию, специальную литературу;
- развитие познавательных способностей, активности студентов, ответственности и организованности;
- формирование самостоятельности мышления, творческой инициативы, способностей к саморазвитию, самосовершенствованию и самореализации;
- развитие исследовательских умений и академических навыков.

Самостоятельная работа может осуществляться индивидуально или группами студентов в зависимости от цели, объема, уровня сложности, конкретной тематики.

Технология организации самостоятельной работы студентов включает использование информационных и материально-технических ресурсов университета.

Контроль результатов внеаудиторной самостоятельной работы студентов может проходить в письменной, устной или смешанной форме.

Студенты должны подходить к самостоятельной работе как к наиболее важному средству закрепления и развития теоретических знаний, выработке единства взглядов на отдельные вопросы курса, приобретения определенных навыков и использования профессиональной литературы.

### 9.5 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

При изучении дисциплины обучающимся целесообразно выполнять следующие рекомендации:

1. Изучение учебной дисциплины должно вестись систематически.
2. После изучения какого-либо раздела по учебнику или конспектным материалам рекомендуется по памяти воспроизвести основные термины, определения, понятия раздела.
3. Особое внимание следует уделить выполнению отчетов по практическим занятиям и индивидуальным комплексным заданиям на самостоятельную работу.
4. Вся тематика вопросов, изучаемых самостоятельно, задается на лекциях преподавателем. Им же даются источники (в первую очередь вновь изданные в периодической научной литературе) для более детального понимания вопросов, озвученных на лекции.

При самостоятельной проработке курса обучающиеся должны:

- просматривать основные определения и факты;
- повторить законспектированный на лекционном занятии материал и дополнить его с учетом рекомендованной по данной теме литературы;
- изучить рекомендованную литературу, составлять тезисы, аннотации и конспекты наиболее важных моментов;
- самостоятельно выполнять задания, аналогичные предлагаемым на занятиях;
- использовать для самопроверки материалы фонда оценочных средств.

Таблица 5 - Методические указания к отдельным видам деятельности

Компонент учебного плана	Организация деятельности обучающихся
Лекционные занятия	В процессе проведения лекционных занятий рекомендуется вести конспектирование учебного материала, обращать внимание на категории, формулировки, раскрывающие содержание тех или иных явлений и процессов, научные выводы и практические рекомендации. Рекомендуется избегать дословного записывания информации за преподавателем, а самостоятельно формулировать краткие формулировки основных положений лекционного материала.

Компонент учебного плана	Организация деятельности обучающихся
	<p>Желательно оставлять в рабочих конспектах поля, на которых делать пометки из рекомендованной литературы, дополняющие материал прослушанной лекции, а также подчеркивающие особую важность тех или иных теоретических положений.</p> <p>В ходе лекции студенты могут задавать преподавателю уточняющие вопросы с целью уяснения теоретических положений, разрешения спорных ситуаций.</p> <p>Перед началом каждой лекции рекомендуется прочесть материал предыдущего лекционного занятия с целью установления взаимосвязей нового учебного материала с усвоенным ранее для формирования целостного видения изучаемой экономической проблематики.</p>
Практические занятия	<p>Основой для подготовки к практическому занятию является содержание лекционных занятий. Помимо этого, для более глубокого понимания учебного материала, необходимо использовать в процессе подготовки к занятиям учебную, учебно-методическую и нормативно-правовую литературу. Показателем полноценной готовности студента к практическому занятию является способность самостоятельно излагать материал, приводить примеры, высказывать собственное мнение/критическое суждение по спорным вопросам и аргументировать свою точку зрения.</p> <p>Все непонятные для обучающихся вопросы подробно разбираются на практическом занятии. Поэтому при подготовке к данному виду занятия студенту рекомендуется зафиксировать непонятные вопросы (закономерности, формулы, правила и пр.) и задать их преподавателю в начале занятия до проведения опроса или выполнения практического задания.</p>
Практические занятия (семинары)	<p>Семинарские занятия помогают студентам глубже усвоить учебный материал, приобрести навыки творческой работы над документами и первоисточниками. Планы семинарских занятий, их тематика, рекомендуемая литература, цель и задачи ее изучения сообщаются преподавателем на вводных занятиях.</p> <p>Подготовка к семинарскому занятию включает 2 этапа:</p> <p>1й – организационный;</p> <p>2й - закрепление и углубление теоретических знаний.</p> <p>На первом этапе студент планирует свою самостоятельную работу, которая включает:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- уяснение задания на самостоятельную работу;</li> <li>- подбор рекомендованной литературы;</li> <li>- составление плана работы, в котором определяются основные пункты предстоящей подготовки. Составление плана дисциплинирует и повышает организованность в работе.</li> </ul> <p>Второй этап включает непосредственную подготовку студента к занятию. Начинать надо с изучения рекомендованной литературы. Записи имеют первостепенное значение для самостоятельной работы студентов. Они помогают понять построение изучаемого материала, выделить основные положения, проследить их логику.</p> <p>Ведение записей способствует превращению чтения в активный процесс, мобилизует, наряду со зрительной, и моторную па-</p>

Компонент учебного плана	Организация деятельности обучающихся
	<p>мать. Следует помнить: у студента, систематически ведущего записи, создается свой индивидуальный фонд подсобных материалов для быстрого повторения прочитанного, для мобилизации накопленных знаний. Особенно важны и полезны записи тогда, когда в них находят отражение мысли, возникшие при самостоятельной работе. Важно развивать у студентов умение сопоставлять источники, продумывать изучаемый материал.</p>
РГР	<p>Сущность расчетно-графической работы состоит в выполнении наиболее типичных расчетов, которые осуществляет специалист при технико-экономическом обосновании принимаемых ним решений.</p> <p>При организации работы необходимо придерживаться следующих правил:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. изложение материала каждого задания расчетно-графической работы должно осуществляться в такой периодичности: <ul style="list-style-type: none"> <li>- теоретическое обоснование вопроса, который рассматривается;</li> <li>- математические расчеты;</li> <li>- анализ и подведение полученных результатов, выводы.</li> </ul> </li> <li>2. Расчетную часть работы делают по вариантам.</li> <li>3. Все полученные данные сводят в необходимые таблицы.</li> <li>7. Оформление расчетно-графической работы происходит в соотношении с действующими правилами к написанию научной, методической и технической документации (см. п. 6)</li> </ol>

## 10 Описание материально-технического обеспечения, необходимого для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю)

### 10.1 Учебно-лабораторное оборудование

Отсутствует

### 10.2 Технические и электронные средства обучения

Для реализации программы дисциплины «Кадастр недвижимости» используется материально-техническое обеспечение, перечисленное в таблице 6.

Таблица 6 – Материально-техническое обеспечение дисциплины

Аудитория	Наименование аудитории (лаборатории)	Используемое оборудование	Назначение оборудования
Аудитория с выходом в интернет + локальное соединение	Мультимедийный класс	- персональный компьютер; - экран с проектором.	Использование по необходимости на лекционных и практических занятиях элементов мультимедийных технологий.

#### Лекционные занятия.

Аудитории для лекционных занятий укомплектованы мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории (наборы демонстрационного оборудования (проектор, экран, компьютер/ноутбук), учебно-наглядные пособия, тематические иллюстрации).

Для реализации дисциплины подготовлены следующие презентации:

- 1 *Регистрация объектов недвижимости.*
- 2 *Регистрация земельных участков..*
- 3 *Технический план объекта недвижимости.*
- 4 *Технический паспорт объекта недвижимости.*
- 5 *Затратный подход к оценке недвижимости.*
6. *Сравнительный подход к оценке недвижимости.*
7. *Сравнительный подход. Решение задач.*
8. *Оценка недвижимости в целях налогообложения.*
9. *Оценка городских земель.*

#### Практические занятия.

Аудитории для практических занятий укомплектованы специализированной мебелью и техническими средствами обучения (проектор, экран, компьютер/ноутбук).

Самостоятельная работа.

Помещения для самостоятельной работы оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и доступом к электронной информационно-образовательной среде КНАГУ:

- читальный зал НТБ КНАГУ;
- компьютерные классы (ауд. 228 корпус № 1; ауд. 212 корпус №1).

## 11 Иные сведения

### **Методические рекомендации по обучению лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов**

Освоение дисциплины обучающимися с ограниченными возможностями здоровья может быть организовано как совместно с другими обучающимися, так и в отдельных группах. Предполагаются специальные условия для получения образования обучающимися с ограниченными возможностями здоровья.

Профессорско-педагогический состав знакомится с психолого-физиологическими особенностями обучающихся инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья, индивидуальными программами реабилитации инвалидов (при наличии). При необходимости осуществляется дополнительная поддержка преподавания тьюторами, психологами, социальными работниками, прошедшими подготовку ассистентами.

В соответствии с методическими рекомендациями Минобрнауки РФ (утв. 8 апреля 2014 г. N АК-44/05вн) в курсе предполагается использовать социально-активные и рефлексивные методы обучения, технологии социокультурной реабилитации с целью оказания помощи в установлении полноценных межличностных отношений с другими студентами, создании комфортного психологического климата в студенческой группе. Подбор и разработка учебных материалов производятся с учетом предоставления материала в различных формах: аудиальной, визуальной, с использованием специальных технических средств и информационных систем.

Освоение дисциплины лицами с ОВЗ осуществляется с использованием средств обучения общего и специального назначения (персонального и коллективного использо-



вания). Материально-техническое обеспечение предусматривает приспособление аудиторий к нуждам лиц с ОВЗ.

Форма проведения аттестации для студентов-инвалидов устанавливается с учетом индивидуальных психофизических особенностей. Для студентов с ОВЗ предусматривается доступная форма предоставления заданий оценочных средств, а именно:

- в печатной или электронной форме (для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата);

- в печатной форме или электронной форме с увеличенным шрифтом и контрастностью (для лиц с нарушениями слуха, речи, зрения);

- методом чтения ассистентом задания вслух (для лиц с нарушениями зрения).

Студентам с инвалидностью увеличивается время на подготовку ответов на контрольные вопросы. Для таких студентов предусматривается доступная форма предоставления ответов на задания, а именно:

- письменно на бумаге или набором ответов на компьютере (для лиц с нарушениями слуха, речи);

- выбором ответа из возможных вариантов с использованием услуг ассистента (для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата);

- устно (для лиц с нарушениями зрения, опорно-двигательного аппарата).

При необходимости для обучающихся с инвалидностью процедура оценивания результатов обучения может проводиться в несколько этапов.

## ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

### по дисциплине

### «Регистрация и методика кадастровой и экономической оценки недви- жимости»

Направление подготовки	21.03.02 Землеустройство и кадастры
Направленность (профиль) образовательной программы	Кадастр недвижимости
Квалификация выпускника	Бакалавр
Год начала подготовки (по учебному плану)	2020
Форма обучения	Очная форма
Технология обучения	Традиционная

Курс	Семестр	Трудоемкость, з.е.
4	7	4

Вид промежуточной аттестации	Обеспечивающее подразделение
Зачёт	Кафедра «Кадастры и техносферная безопасность»

## 1 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с индикаторами достижения компетенций

Таблица 1 – Компетенции и индикаторы их достижения

Код и наименование компетенции	Индикаторы достижения	Планируемые результаты обучения по дисциплине
<b>Общепрофессиональные</b>		
ОПК-7 Способен анализировать, составлять и применять техническую документацию, связанную с профессиональной деятельностью, в соответствии с действующими нормативными правовыми актами	<p>ОПК-7.1 Знает требования к технической документации, связанной с профессиональной деятельностью</p> <p>ОПК-7.2 Умеет обобщать информацию, связанную с профессиональной деятельностью, и заносить в бланки макетов в соответствии с действующими нормативами</p> <p>ОПК-7.3 Владеет навыками составления отчетов, обзоров, справок, заявок и др. в соответствии с производственной ситуацией</p>	<p><i>Необходимые знания:</i> знает порядок и основания для регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; законодательное регулирование кадастровой оценки, а так же основные подходы и методы массовой оценки земельных участков и других объектов недвижимости.</p> <p><i>Необходимые умения:</i> уметь выявлять особенности правоотношений, возникающих в сфере регулирования регистрационной деятельности; применять подходы и методы, применяемые при массовой и индивидуальной оценке недвижимости, в том числе, различные методики Государственной кадастровой оценки земель.</p> <p><i>Необходимые навыки:</i> самостоятельно разрешать практические ситуации, складывающиеся в области правоотношений, регулирующих вопросы регистрации прав на недвижимость и анализа сведений об объектах недвижимости в ГКН для расчета кадастровой стоимости.</p>

Таблица 2 – Паспорт фонда оценочных средств

Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Формируемая компетенция	Наименование оценочного средства	Показатели оценки
Регистрация земли и других объектов недвижимости: <u>Семинар 1</u> Недвижимая вещь как объект государ-	ОПК-7	Вопросы к семинарским занятиям	владеют основными понятиями и категориями института государственной регистрации прав, знают историю развития указан-

<p>ственной регистрации.</p> <p><b><u>Семинар 2</u></b> Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как способ укрепления прав на недвижимое имущество</p> <p><b><u>Семинар 3</u></b> Правоотношения по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.</p> <p><b><u>Семинар 4</u></b> Государственная регистрация прав на вновь создаваемые объекты недвижимости</p>			<p>ного института;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- знают систему нормативно-правовых актов, регламентирующих государственную регистрацию прав, умеют в ней ориентироваться, знают тенденции развития правового регулирования государственной регистрации прав;</li> <li>- умеют формировать и обосновывать собственную позицию по тому или иному вопросу</li> </ul>
<p><b>Теоретические основы оценки стоимости недвижимости:</b></p>	ОПК-7	тест	Освоение теоретического и практического материала раздела дисциплины.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- подготовка к лекционным и практическим (семинарским) занятиям</li> </ul>	ОПК-7		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- изучение теоретических разделов курса. Темы:</li> <li>- Государственная политика в сфере взимания налогов и других платежей за землю и иные объекты недвижимости.</li> <li>- 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.</li> <li>- Использование результатов кадастровой оценки для определения платежей</li> </ul>	ОПК-7	Тезисный конспект изученного материала	<ul style="list-style-type: none"> <li>- демонстрируют знание принципов, методов и показателей кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости;</li> <li>- ориентируются в нормативно-правовой базе в области оценки земли;</li> <li>- показывают навыки 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;</li> </ul>

за землю и другие объекты недвижимости			
Оценка земли и иной недвижимости	ОПК-7	РГР	Студент демонстрирует знания теории сложного процента на примере решения группы задач по вариантам.

## 2 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующие процесс формирования компетенций

Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, представлены в виде технологической карты дисциплины (таблица 3).

Таблица 3 – Технологическая карта

Наименование оценочного средства	Сроки выполнения	Шкала оценивания	Критерии оценивания
7 семестр <b>Промежуточная аттестация в форме «Зачет»</b>			
Тезисный конспект изученного самостоятельно теоретического и нормативного материала (всего 6 шт)	В течение семестра	5	5 баллов - конспект содержательный, логически выстроенный, отражены ключевые положения теоретического материала; 3 баллов - конспект несодержательный, текст не связный, не все ключевые положения теоретического материала отражены; 0 баллов - конспект отсутствует.
Тест по 2 разделу дисциплины	16 неделя	10	10 баллов - 91-100% правильных ответов – высокий уровень знаний; 8 баллов - 71-90% % правильных ответов – достаточно высокий уровень знаний; 6 баллов - 61-70% правильных ответов – средний уровень знаний; 4 балла - 51-60% правильных ответов – низкий уровень знаний; 2 балла - 0-50% правильных ответов – очень низкий уровень знаний.
Расчётно-графическая работа (РГР)	9-16 неделя	5 баллов	5 баллов - студент правильно выполнил задание. Показал отличные владения навыками применения полученных знаний и умений при решении профессиональных задач в рам-

			<p>ках усвоенного учебного материала. Ответил на все дополнительные вопросы на защите.</p> <p>4 балла - студент выполнил задание с небольшими неточностями. Показал хорошие владения навыками применения полученных знаний и умений при решении профессиональных задач в рамках усвоенного учебного материала. Ответил на большинство дополнительных вопросов на защите.</p> <p>3 балла - студент выполнил задание с существенными неточностями. Показал удовлетворительное владение навыками применения полученных знаний и умений при решении профессиональных задач в рамках усвоенного учебного материала. При ответах на дополнительные вопросы на защите было допущено много неточностей.</p> <p>2 баллов - При выполнении задания студент продемонстрировал недостаточный уровень владения навыками применения полученных знаний и умений при решении профессиональных задач в рамках усвоенного учебного материала. При ответах на дополнительные вопросы на защите было допущено множество неточностей.</p>
Вопросы к семинарским занятиям	2-8 неделя	4	<p>4-Логически и лексически грамотно изложенный, содержательный и аргументированный ответ, подкрепленный знанием литературы и нормативно-правовых источников по теме вопроса, умение отвечать на дополнительно заданные вопросы;</p> <p>3-Незначительное нарушение логики изложения материала, периодическое использование разговорной лексики, допущение не более одной ошибки в содержании вопроса, а также не более одной неточности при аргументации своей позиции, неполные или неточные ответы на дополнительно заданные вопросы;</p> <p>2-Существенное нарушение логики изложения материала, систематическое использование разговорной лексики, допущение не более двух ошибок в содержании вопроса, а также не более двух неточностей при</p>

			аргументации своей позиции, неправильные ответы на дополнительно заданные вопросы; 1-Полное отсутствие логики изложения материала, постоянное использование разговорной лексики, допущение трех и более ошибок в содержании вопроса, а также трех и более неточностей при аргументации своей позиции, полное незнание литературы и источников по теме вопроса, отсутствие ответов на дополнительно заданные вопросы; 0 -Неправильный ответ или отказ от него
<b>ИТОГО:</b>		24 балла	
<b>Критерии оценки результатов обучения по дисциплине:</b> Пороговый (минимальный) уровень для аттестации в форме зачета – 75 % от максимально возможной суммы баллов			

**3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующие процесс формирования компетенций в ходе освоения образовательной программы**

#### **Задания для текущего контроля**

##### **Тест**

**1. При проведении оценки недвижимости проведение осмотра обязательно:**

- А. В случае последующей купли-продажи объекта
- Б. В случаях проведения оценки по решению суда
- В. В исключительных случаях.
- Г. Во всех случаях
- Д. А, Б
- Е. Б, В

**2. В каком выражении может быть указан износ объекта недвижимости?**

- А. В абсолютном выражении (в денежных единицах)
- Б. В относительных единицах (в процентах)
- В. А и Б

**3. Метод валовой ренты является методом:**

- А. Доходного подхода
- Б. Сравнительного подхода
- В. Затратного подхода.

**4. Чем выше ставка капитализации, тем ...**

- А. Стоимость объекта недвижимости выше
- Б. Стоимость объекта недвижимости ниже
- В. С увеличением ставки капитализации стоимость объекта не изменится

**5. При оценке объекта недвижимости дата проведения оценки соответствует:**

- А. Дате составления отчета об оценке;
- Б. Дате подписания договора на оценку;
- В. Календарной дате, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

**6. Дата проведения осмотра оцениваемого объекта недвижимости должна:**

- А. быть позже даты оценки;
- Б. совпадать с датой оценки, но в особых случаях может быть позже даты оценки;
- В. Быть раньше даты проведения оценки

**7. В состав операционных расходов входят:**

- А. расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта;
- Б. Расходы арендатора оцениваемого объекта;
- В. Расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта и расходы арендатора оцениваемого объекта.

**8. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:**

- А. Контрактную арендную ставку по оцениваемому объекту недвижимости;
- Б. Рыночную арендную ставку
- В. А и Б.

**9. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:**

- А. Общую площадь объекта;
- Б. Площадь объекта, которая будет сдаваться в аренду;
- В. А и Б.

**10. Какой вид износа можно определить методом срока жизни:**

- А. Функциональный.
- Б. Физический
- В. Внешний

**11. Какой вид износа можно определить методом капитализации потерь от арендной платы:**

- А. Функциональный
- Б. Физический
- В. Внешний

**12. Ставку капитализации можно рассчитать как:**

- А. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи
- Б. Отношение потенциального валового дохода к цене продажи
- В. Отношение цены продажи к чистому операционному доходу
- Г. Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу

**13. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:**

- А. Определение рыночной стоимости
- Б. Совершение сделки купли-продажи
- В. А и Б.

**14. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством?**

- А. Доходный



- Б. Затратный
- В. Сравнительный.

**15. Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым?**

- А. Физический износ
- Б. Функциональный износ
- В. Внешний износ

**16. Верно ли утверждение, чем выше мультипликатор валовой ренты, тем выше стоимость объекта недвижимости?**

- А. Да
- Б. Нет

**17. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?**

- А. Для объектов социального значения
- Б. Для объектов на стадии строительства
- В. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- Г. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

**18. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:**

- А. Срок экономической жизни;
- Б. Срок физической жизни;
- В. Хронологический возраст;
- Г. Эффективный возраст.

**19. Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков?**

- А. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- Б. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде
- В. А и Б

**20. Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это использование:**

- А. Которое физически возможно;
- Б. Которое юридически допустимо;
- В. Которое финансово реализуемо;
- Г. При котором достигается максимальная стоимость объекта оценки
- Д. Все варианты верны

**21. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:**

- А. Внесение в уставный капитал.
- Б. Совершение сделки купли-продажи
- В. А и Б

**22. Согласование результатов оценки проводится на основе следующих критериев:**

- А. Достоверность исходной информации;
- Б. Точность процедур анализа;
- В. Соответствие цели и задачи оценки;
- Г. Трудоемкость расчетов;
- Д. А, Б, В
- Е. А,Б, В и Г.

**23. Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:**

- А. Определение рыночной стоимости.
- Б. Определение ликвидационной стоимости
- В. А.и.Б

**24. Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка?**

- А. Затратный
- Б. Сравнительный
- В Доходный

**25. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, а физический износ составляет 10%, а функциональный износ составляет 5%. Стоимость оцениваемого объекта рассчитана на уровне 10 500 000 рублей. Чему равна рыночная стоимость земельного участка?**

- А. 500 000 рублей
- Б. 1 000 000 рублей
- В. 1 500 000 рублей
- Г. 2 000 000 рублей

**26. Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6, для торговых объектов - 5. От оцениваемого офисного помещения годовой потенциальный валовой доход составляет 500 000 рублей в год, а чистый операционный доход составляет 300 000 рублей в год. Определить стоимость оцениваемого объекта.**

- А. 1 500 000 рублей
- Б. 1 800 000 рублей.
- В. 2 500 000 рублей
- Г. 3 000 000 рублей

**27. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 11 млн. рублей, обнаружены признаки физического износа. Стоимость воспроизводства оценена на уровне 10 500 000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?**

- А. 12 500 000
- Б. 11 000 000 рублей
- В. 13 000 000 рублей
- Г. 23 500 000 рублей

**28. Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:**

- А. 400 000 рублей
- Б. 500 000 рублей
- В. 1 200 000 рублей
- Г. 10 300 000 рублей

**29. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Если стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, а рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?**

- А. 8 000 000 рублей
- Б. 12 000 000
- В. 10 000 000 рублей
- Г. 2 000 000 рублей

### **Вопросы к семинарским занятиям**

#### **Тема 1. Недвижимая вещь как объект государственной регистрации.**

1. Недвижимые вещи: понятие, виды, законодательные определения.
2. Земельный участок как вид недвижимых вещей: понятие, признаки, способы образования.
3. Кадастровый учет земельных участков.
4. Искусственно созданные недвижимые вещи: общая характеристика, виды, способы образования, правовые последствия их изменения.
5. Специфика помещения как вида недвижимых вещей: понятие, виды, особенности правового режима.
6. Кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.
7. Сравнительная характеристика сложной недвижимой вещи, составной недвижимой вещи, комплекса недвижимых вещей, имущественного комплекса.

#### **Тема 2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним как способ укрепления прав на недвижимое имущество.**

1. Становление современной системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (этапы, их характеристика).
2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: понятие, функции, принципы осуществления, предмет.
3. Обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная регистрация ранее возникших прав на недвижимое имущество.
4. Права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации. Правовое значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
5. Сделки с недвижимым имуществом, подлежащие государственной регистрации. Правовое значение государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом.
6. Правовая природа акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### **Тема 3. Правоотношения по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.**

1. Частные правоотношения по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (стороны, содержание).
2. Публичные правоотношения по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (стороны, содержание).

3. Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: основные этапы, их характеристика.
4. Правовая экспертиза документов и проверка законности сделки как этап государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
5. Удостоверение проведенной государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
6. Основания и порядок приостановления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
7. Основания и порядок прекращения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
8. Отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### **Тема 4. Государственная регистрация прав на вновь создаваемые объекты недвижимости.**

1. Условия (основания) возникновения прав на вновь созданные объекты недвижимости.
2. Государственная регистрация прав на вновь созданные объекты недвижимости.
3. Условия (основания) возникновения прав на объекты незавершенного строительства.
4. Государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства.
5. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве.
6. Государственная регистрация права собственности на объект долевого строительства.
7. Особенности государственной регистрации прав на некоторые создаваемые объекты недвижимого имущества.

#### **Расчетно-графическая работа**

Расчетно-графическая работа – это самостоятельное исследование, которое создано на обоснование теоретического материала по основным темам курса и направлена на выработку навыков практического выполнения необходимых расчетов. В процессе выполнения РГР студент должен продемонстрировать знания и навыки подходов и методов по оценке объекта недвижимости, приобретенные на лекционных и семинарских занятиях.

Цель РГР - научиться решать практические задачи, возникающие в процессе оценки земельных участков и других объектов недвижимости.

РГР выполняется на тему «Подходы и методы оценка земли и других объектов недвижимости».

РГР состоит из двух частей: теоретической части и практической. В первой части работы студент дает основные теоретические понятия, алгоритм выполнения оценки выбранным методом. Во второй части приводит решение как минимум трех задач.

Примерный перечень исходных данных для выполнения РГР приведен ниже.

#### **Вариант 1.**

1. Сопоставимый объект был продан за 1 000 000 руб. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:

- уступает оцениваемому на 5%;
- лучше оцениваемого на 7%;
- лучше оцениваемого на 4%;
- лучше оцениваемого на 2%;
- уступает оцениваемому на 10%.

Оценить объект, считая что: отличия не имеют взаимного влияния.

2. Объект оценки - коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1 000 000 руб. Сопоставимый объект имеет на 50 квадратных метров большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок. Из анализа продаж оценщик выяснил, что а) наличие большего земельного участка дает поправку в 25% к стоимости объекта, б) наличие гаража 100 000 руб., а каждый в) лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8000 руб. Определить стоимость коттеджа.

3. Какой из объектов, находящихся в базе данных, может быть выбран в качестве сопоставимого для оценки отдельно стоящего офисного здания площадью 3200 м<sup>2</sup> ( $S_{\text{оф}}$ ), износ которого составляет 25%, если известно, что средний срок экспозиции для данного типа объектов составляет 6—9 мес. Выберите сопоставимый объект из таблицы и оцените.

База данных содержит следующие объекты.

Объект	Тип	Площадь, S, м <sup>2</sup>	Износ, %	Дата появления на рынке	Дата продажи	Стоимость, С, у.е.
1	Отдельно стоящее	3100	20	20.06.2004	28.08.2004	4 273 000
2	Отдельно стоящее	3000	28	14.07.2004	01.03.2005	4 576 000
3	Часть коммерческого центра	3300	22	03.04.2004	20.12.2004	3 967 000
4	Отдельно стоящее	6600	21	08.02.2004	12.10.2004	7 173 000
5	Отдельно стоящее	3250	72	24.05.2004	22.03.2005	2 954 000

### Вариант 2

1. Необходимо оценить жилой дом, который состоит из 50 полностью одинаковых квартир и был построен 10 лет назад. Для анализа оценщиком собрана следующая информация, иллюстрирующая недавние продажи многоквартирных жилых домов, расположенных в районе оцениваемого дома.

	Характеристика	Объект оценки	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
1	цена продажи, долл.		250000	175000	380000
2	возраст дома, лет	10	10	20	20
3	число квартир	50	20	20	50
4	цена за 1 квартиру, долл.		12500	8750	7600

2. Рассчитать абсолютную денежную поправку методом сравнения парных продаж. Оценивается двухэтажное здание с гаражом. Имеется здание – аналог, но без гаража, проданное по цене 150 000 долл. Имеются аналоги (таблица), которые необходимо проанализировать.

Таблица

Физические характеристики и назначение объекта	Наличие гаража	Цена продажи (долл.)
Трехэтажное блочное здание под офис	Присутствует	185 000
Трехэтажное блочное здание под офис	Отсутствует	155 000

3. Рассчитать относительную денежную поправку методом анализа парных продаж. Необходимо оценить двухэтажное здание S 500 м<sup>2</sup>, нуждающееся в косметическом ремонте. В качестве аналога выбрано двухэтажное здание S 380 м<sup>2</sup>, в котором был сделан ремонт. Цена продажи аналога – 300 000 у.е. В базе данных (таблица) были найдены парные аналоги по продажам.

Таблица.

Физические характеристики и назначение объекта	Состояние объекта	Цена продажи (у.е.)
Одноэтажное блочное здание, S 200 м <sup>2</sup>	Требуется ремонт	100 000
Одноэтажное блочное здание, S 250 м <sup>2</sup>	Ремонт проведён	180 000

## Лист регистрации изменений к РПД

№ п/п	Основание внесения изменения	Количество страниц изменения	Подпись разработчика РПД
1	Воспитательная работа обучающихся. Основание: <i>Федеральный закон от 31.07.2020 N 304-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об образовании в Российской Федерации" по вопросам воспитания обучающихся"</i>		
2	Практическая подготовка обучающихся. Основание: <i>Приказ Министерства науки и высшего образования Российской Федерации, Министерства просвещения Российской Федерации от 05.08.2020 г. № 885/390 "О практической подготовке обучающихся"</i>		