

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации  
ФГБОУ ВО Иркутский государственный аграрный университет  
имени А.А. Ежевского

*Кафедра землеустройства, кадастров и сельскохозяйственной мелиорации*

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ  
РАБОТЫ ДЛЯ  
СТУДЕНТОВ ЗАОЧНОГО ОБУЧЕНИЯ  
ПО КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ  
НАПРАВЛЕНИЕ ПОДГОТОВКИ  
21.03.02 – Землеустройство и кадастры**

**Методические указания**

Молодежный 2022

УДК 347.214.2(075.8)

Подготовлено и рекомендовано к изданию кафедрой землеустройства, кадастров и сельскохозяйственной мелиорации Иркутского государственного аграрного университета имени А.А. Ежевского (протокол №6 от «12» января 2022 г.)

*Утверждено к изданию методической комиссией агрономического факультета Иркутского государственного аграрного университета имени А.А. Ежевского (протокол №7 от «22» марта 2022 г.)*

Автор:

Баянова А.А. – к.б.н., доцент

Рецензент:

Монгуш Ю.Д. к.э. н., ст. преподаватель

Иркутский ГАУ им. А.А. Ежевского

Баянова А.А. Методические указания по выполнению контрольной работы для заочного обучения по кадастровой оценке объектов недвижимости направление подготовки 21.03.02 – землеустройство и кадастры. – Иркутск, Иркутский ГАУ им А.А. Ежевского. 2022. – 16 с.

В методических указаниях даны основные положения, порядок выполнения контрольных задания для студентов бакалавров заочного обучения по направлению землеустройство и кадастры 21.03.02 и других заинтересованных лиц.

© Баянова А.А., 2022

© Иркутский ГАУ, 2022

## Содержание

Введение.....	4
1 Цели и задачи освоения дисциплины.....	6
2 Теоретическая часть.....	6
3 Практическая часть.....	11
8 Приложения.....	15

## **Введение**

Главная задача государственной кадастровой оценки объектов недвижимости - создание единой системы налогообложения всех объектов недвижимости Российской Федерации. Стоимостная оценка земель является важнейшим экономическим инструментом управления рациональным использованием земельных ресурсов.

Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению (земли сельскохозяйственного назначения, земли населённых пунктов, земли промышленности и иного специального назначения, земли особо охраняемых территорий и объектов, земли лесного фонда, земли водного фонда, земли запаса) и виду функционального использования (земельные участки, предназначенные для размещения: домов многоэтажной жилой застройки, домов индивидуальной жилой застройки, гаражей и автостоянок, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений, объектов торговли и бытового обслуживания, административных и офисных зданий, производственных и административных зданий, сооружений промышленности, сбыта и заготовок). Государственная кадастровая оценка земель проводится с учётом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. К различным категориям земель и видам разрешённого использования земельных участков применяются различные методы оценки в зависимости от факторов, влияющих на их оценку. В целом это методы массовой оценки, базирующиеся на системе массового определения стоимости, а именно, метод сравнения рынков, а также доходный и затратный методы.

Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости включает в себя:

- разработку и утверждение документов, регламентирующих проведение работ;
- формирование перечней объектов оценки;

- выбор исполнителя работ;
- контроль за ходом выполнения работ;
- проверку результатов работ и предоставление их на утверждение органу исполнительной власти субъекта Российской Федерации;
- внесение сведений о кадастровой стоимости объектов оценки в единый государственный реестр недвижимости;
- разъяснения результатов.

Результатом проведения работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости является создание налоговой базы для исчисления земельного налога на основе кадастровой стоимости, что определено Главой 31 «Земельный налог» действующего Налогового кодекса Российской Федерации. Актуализация и корректировка результатов оценки осуществляется как постоянно действующая система мероприятий, обеспечивающих обновление сведений о кадастровой стоимости земель.

## **1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**

Цель освоения дисциплины:

- дать необходимый объем знаний, умений, навыков и компетенций в области теории и практики проведения государственной кадастровой оценки недвижимого имущества.

Основные задачи освоения дисциплины:

- получение необходимых знаний теоретических основ в сфере кадастровой оценки недвижимого имущества.

- приобретение практических навыков в сфере кадастровой оценки недвижимого имущества.

## **2. ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

Теоретическая часть включает в себя изучение следующих тем:

- Понятие кадастровой стоимости и государственной кадастровой оценки. Цели задачи кадастровой оценки. Совокупность действий по проведению государственной кадастровой оценки.

- Законодательство о проведении государственной кадастровой оценки. Стандарты оценки. Методические указания по государственной кадастровой оценке.

- Заказчики и исполнители работ. Перечень объектов недвижимости, подлежащих кадастровой оценке. Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости. Отчет исполнителя о результатах работы. Сроки выполнения работ и приемка работ заказчиком.

- Оспаривание результатов кадастровой оценки в суде. Фонд данных государственной кадастровой оценки.

- Заключение договора с исполнителем на проведение кадастровой

оценки недвижимости.

- Состав договора между заказчиком и исполнителем. Состав задания на проведение кадастровой оценки. Информация, предоставляемая заказчиком. Группировка информации об объектах недвижимости по видам разрешенного использования земельных участков.

- Сбор рыночной информации для каждой сформированной группы. Этапы сбора информации. Источники информации о рынках. Проверка достоверности информации. Необходимая рыночная информация. Индивидуальная оценка рыночной стоимости отдельных объектов недвижимости при недостатке рыночной информации. Анализ и критерии проверки собранной рыночной информации на правильность, достоверность, полноту. Статистический анализ информации для каждой группы объектов недвижимости.

- Понятие модели оценки. Цель построения моделей оценки. Требования к математическим моделям. Выбор подходов к оценке для построения моделей. Основные этапы разработки моделей. Процесс построения структуры моделей. Спецификация и калибровка моделей. Базовая оценочная модель. Полная общая модель Структурные модели. Критерии анализа качества статистических моделей. График невязок. Погрешности и ошибки. Статистически значимая модель.

- Порядок расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости. Подстановка цветообразующих факторов в модель оценки. Удельный показатель кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость объекта недвижимости в целом. Определение налога на недвижимое имущество.

### **Вопросы для контроля знаний студентов:**

1. Дайте определение понятия государственной кадастровой оценки.
2. Кем формируется перечень объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки?

3. Кто может являться заказчиком работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости? Кто является исполнителем работ при проведении государственной кадастровой оценки?

4. Какие причины могут являться основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости?

5. Дайте определение понятия кадастровая стоимость.

6. Какие объекты недвижимости являются объектами оценки при проведении кадастровой оценки?

7. Из каких основных этапов состоит процесс определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с использованием методов массовой оценки?

8. Перечислите основные достоверные источники информации о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости в составе населенных пунктов.

9. Дайте определение понятия ценообразующий фактор. В чем состоят особенности качественных и количественных ценообразующих факторов.

10. Перечислите основные источники информации о рынках различных видов недвижимости.

11. Как определить количество необходимой рыночной информации?

12. По каким критериям проверяется и анализируется собранная для проведения кадастровой оценки рыночная информация?

13. В чем заключается статистический анализ собранной рыночной информации?

14. Как производится формирование групп объектов оценки при проведении кадастровой оценки?

15. Что называется оценочной моделью? Каким требованиям должны отвечать построенные модели? На каких оценочных подходах строятся модели?

16. Перечислите основные этапы разработки моделей оценки кадастровой стоимости.

17. Как осуществляется процесс построения структуры модели?
18. Что представляет собой полная общая модель массовой оценки объектов недвижимости с учетом качественных и количественных параметров?
19. Какие формы моделей метода сравнения продаж Вы знаете?
20. Какие способы анализа местоположения могут быть применены при построении моделей кадастровой оценки?
21. Как выглядит общая модель затратного подхода для определения кадастровой стоимости объектов оценки?
22. Как производится моделирование кадастровой стоимости объектов оценки с использованием метода прямой капитализации в рамках доходного подхода?
23. Как можно оценить статистическую значимость модели с использованием инструментов многофакторного регрессионного анализа?
24. Как рассчитать кадастровую стоимость какого-либо объекта недвижимости, используя результаты кадастровой оценки?

#### **Основная литература:**

1. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для вузов / А. В. Пылаева. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 196 с. [Электронный ресурс]. –Режим доступа: <https://my-book-shop.ru/pdf/product/4399175.pdf>
2. Варламов А.А. Варламов, Анатолий Александрович Земельный кадастр. Т. 5 : Оценка земли и иной недвижимости [Текст]/А. А. Варламов, А. В. Севостьянов, 2006. - 264 с. -
3. Мурзин А.Д. Недвижимость : экономика, оценка и девелопмент [Текст]: учеб. пособие для вузов/А. Д. Мурзин. - Ростов н/Д: Феникс, 2013. - 382 с. -
4. Толочек Н.Н. Экономика недвижимости [Текст]: Учебное пособие/Н. Н. Толочек. - Пенза: РИО ПГСХА, 2015. - 215 с. - Режим доступа: <https://lib.rucont.ru/api/efd/reader?file=303930> -

### Дополнительная литература:

1. Домнина С.В. Практикум по дисциплине "Кадастровая оценка земель" [Электронный ресурс] / С.В. Домнина. - Самара : Изд-во Самар. гос. экон. ун-та, 2018. - [Электронный ресурс]. –Режим доступа: [https://lms2.sseu.ru/pluginfile.php/305819/mod\\_resource/content/2/%D0%94%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%A1.%D0%92..pdf](https://lms2.sseu.ru/pluginfile.php/305819/mod_resource/content/2/%D0%94%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%A1.%D0%92..pdf)
2. Методические указания по выполнению контрольной работы для студентов бакалавров очного и заочного обучения по оценке объектов недвижимости [Электронный ресурс] :направление подгот. 21.03.02 - Землеустройство и кадастры/Иркут. гос. аграр. ун-т им. А. А. Ежевского. - Молодежный: Изд-во ИрГАУ, 2019. - 18 с. - Режим доступа:[http://195.206.39.221/fulltext/i\\_030854.pdf](http://195.206.39.221/fulltext/i_030854.pdf) -
3. Наназашвили И.Х. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости [Текст]:справ. пособие/И. Х. Наназашвили, В. А. Литовченко, В. И. Наназашвили. - М.: Высш. шк., 2009. - 431 с. -
4. Симионова Н.Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости [Текст]:учеб. пособие для вузов/Н. Е. Симионова, С. Г. Шеина. - М.: МарТ, 2006. - 447 с. -
5. Юдин, А. А. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : учебное пособие для во / А. А. Юдин, Г. Г. Романов, А. В. Облизов. - Санкт-Петербург: Лань, 2020. - 168 с. - Режим доступа:<https://e.lanbook.com/book/143251><https://e.lanbook.com/img/cover/book/143251.jpg> (Обложка). - ISBN 978-5-8114-4954-5 : Б. ц. Перейти к внешнему ресурсу <https://e.lanbook.com/book/143251>,

### 3. КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ ПО КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

#### ЗАДАНИЕ 1

Контрольная работа выполняется в виде реферата путем ответа на вопросы (стр. 6 настоящих указаний). Номера заданий приведены в таблице 1. Выбор задания осуществляется по предпоследнему и последнему номерам зачетной книжки.

		Последняя цифра номера зачетной книжки									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Предпоследняя цифра номера зачетной книжки	0	1,24	11,14	21,4	7,2	17,8	3,14	13,4	23,10	9,1	19,9
	1	2,23	12,13	22,3	8,1	18,7	4,13	14,3	24,9	10,11	20,8
	2	3,22	13,12	23,2	9,11	19,6	5,12	15,2	1,7	11,12	21,7
	3	4,21	14,11	24,1	10,12	20,5	6,11	16,1	2,8	12,14	22,6
	4	5,20	15,10	1,9	11,14	21,4	7,10	17,11	3,7	13,13	23,5
	5	6,19	16,9	2,8	12,13	22,3	8,9	18,12	4,6	14,12	24,4
	6	7,18	17,8	3,6	13,12	23,2	9,8	19,14	5,5	15,11	1,2
	7	8,17	18,7	4,5	14,11	24,1	10,7	20,13	6,3	16,10	2,3
	8	9,16	19,6	5,4	15,10	1,12	11,6	21,12	7,4	17,11	3,1
	9	10,15	20,5	6,3	16,9	2,11	12,5	22,11	8,2	18,10	4,11

#### ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

При наборе текста необходимо учитывать следующее: объем работы – не менее 20 с.; форматирование по ширине; поля: справа и слева - по 23 мм, остальные - по 20 мм; абзацный отступ – 12,5 мм; межстрочный интервал – одинарный; шрифт – TimesNewRoman; формулы должны быть набраны с помощью редактора формул MS Equation; таблицы и рисунки последовательно

пронумерованы; иллюстрации оформляются размерами не менее 60×60 мм и не более 120×180 мм.

# **ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**(справочное)**

**Макет оформления контрольной работы**

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ**  
**ФГБОУ ВО Иркутский государственный аграрный университет имени  
А.А. Ежевского**

Агрономический факультет  
Кафедра землеустройства, кадастров и сельскохозяйственной мелиорации  
Направление подготовки 21.04.02 – Землеустройство и кадастры

**Контрольная работа по дисциплине**

**Кадастровая оценка объектов недвижимости**

Проверила: Баянова А.А.

Выполнил (а): студент (ка) 4 курса

Ф.И.О

Молодежный 2021

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**(продолжение)**

**Содержание**

	Введение.....	стр.
1	Вопрос 1.....	
2	Вопрос 2.....	
3	Приложение.....	
	Литература	

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

(продолжение)

Введение (1-2 стр.)

Текст, текст, текст .....

Таблица 1 – Демографический потенциал муниципального образования в 2012-2014 годах и оценка на 2015 год

№ п/п	Наименование показателя	2012 г. (чел.)	2013 г. (чел.)	2014 г. (чел.)	2015 оценка (чел.)
1.	Численность постоянного населения (на начало года), всего, чел.	3588	3422	3288	3280
	<i>в том числе:</i>				
1.1.	лица моложе трудоспособного возраста (0-15 лет)	767	726	682	680
	<i>доля в общей численности, %</i>	<i>21,4</i>	<i>21,1</i>	<i>20,7</i>	<i>20,7</i>
1.2.	лица в трудоспособном возрасте (мужчины 16-59 лет; женщины 16-54 года)	1390	1605	1724	1720
	<i>доля в общей численности, %</i>	<i>38,7</i>	<i>47,0</i>	<i>52,4</i>	<i>52,4</i>
1.3.	лица старше трудоспособного возраста (мужчина 60 лет и старше; женщины 55 лет и старше)	1431	1091	882	880
	<i>доля в общей численности, %</i>	<i>39,9</i>	<i>31,9</i>	<i>26,9</i>	<i>26,9</i>
2.	Рождаемость, чел.	63	38	32	39
2.1	Общий коэффициент рождаемости на 1000	17,6	11,1	9,7	11,9
3.	Смертность, чел.	40	55	50	51
3.1	Общий коэффициент смертности на 1000	11,4	16,1	15,2	15,5
4.	Естественная убыль (-), прибыль (+), чел.	23	-17	-18	-12
4.1	Коэффициент естественного прироста (убыли) на 1000 населения	6,2	-5,0	-5,5	-3,6
5.	Миграционный прирост (+) (убыль (-)), чел.	-57	-42	-55	-36
5.1	Коэффициент миграционного прироста (убыли) на 1000 населения	-15,9	-12,3	-16,7	-11,0
6.	Число домохозяйств, единиц	1601	1611	1605	1602
7.	Средний размер домохозяйств, чел.	2	2	2	2

Текст, текст, текст .....

## Список использованных источников

1. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для вузов / А. В. Пылаева. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 196 с. [Электронный ресурс]. –Режим доступа: <https://my-book-shop.ru/pdf/product/4399175.pdf> 2. Официальный сайт ЦИАН база недвижимости в Иркутске [Электронный ресурс].– Режим доступа : <https://irkutsk.cian.ru/>

2. Домнина С.В. Практикум по дисциплине "Кадастровая оценка земель" [Электронный ресурс] / С.В. Домнина. - Самара : Изд-во Самар. гос. экон. ун-та, 2018. - [Электронный ресурс]. –Режим доступа: [https://lms2.sseu.ru/pluginfile.php/305819/mod\\_resource/content/2/%D0%94%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%A1.%D0%92..pdf](https://lms2.sseu.ru/pluginfile.php/305819/mod_resource/content/2/%D0%94%D0%BE%D0%BC%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B0%20%D0%A1.%D0%92..pdf)

3. Методические указания по выполнению контрольной работы для студентов бакалавров очного и заочного обучения по Оценке объектов недвижимости [Электронный ресурс] :направление подгот. 21.03.02 - Землеустройство и кадастры/Иркут. гос. аграр. ун-т им. А. А. Ежевского. - Молодежный: Изд-во ИрГАУ, 2019. - 18 с. - Режим доступа:[http://195.206.39.221/fulltext/i\\_030854.pdf](http://195.206.39.221/fulltext/i_030854.pdf) -