

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Горский государственный аграрный университет»  
(ФГБОУ ВО Горский ГАУ)

Факультет [агрономический](#)

Кафедра [землеустройства и экологии](#)

Учебный год 2023-2024

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

[КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ](#)

ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПРОГРАММА ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ -

ПРОГРАММА БАКАЛАВРИАТА

|  |  |
|--|--|
| Наименование направления подготовки  | 21.03.02 Землеустройство и кадастры                      |
| Направленность (профиль)   | Земельный кадастр  |
| Реквизиты федерального государственного образовательного стандарта высшего образования | Приказ Минобрнауки России от 12 августа 2020 г. № 978    |
| Год начала подготовки  | 2021   |
| Очная форма обучения - учебные планы по годам приема                                   | 2021, 2022, 2023   |
| Заочная форма обучения - учебные планы по годам приема                                 | 2021, 2022, 2023   |
| Очно-заочная форма обучения - учебные планы по годам приема                            | не предусмотрена   |
| Номер по реестру ОП ВО ФГБОУ ВО Горский ГАУ  | Б-210302-2021  |
| Реквизиты решения ученого совета ФГБОУ ВО Горский ГАУ об утверждении ОП ВО             | Протокол от 11 апреля 2023 г. №6                         |
| Реквизиты приказа ректора или уполномоченного лица об утверждении ОП ВО                | Приказ врио ректора от 11 апреля 2023 г. № 85/06         |
| Место дисциплины в структуре учебного плана  | Часть, формируемая участниками образовательных отношений |
| Количество зачетных единиц   | 3  |

## 1. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

| № | Планируемые результаты освоения образовательной программы |  | Код и наименование индикатора достижения компетенции  | Планируемые результаты обучения по дисциплине  |
|---|---|--|---|--|
|   | Наименование категории (группы) компетенций               | Код и наименование компетенции   |   |  |
| 1 | Профессиональные компетенции                              | ПК-1. Способен предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) | ПК-1.1. Принимает запрос о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, и выдает документы заявителю.                              | Знать: законодательство РФ в сфере государственного кадастрового учета и оценки земель, правила ведения документооборота, учета исходящей и входящей документации.   |
|   |   |  |   | Уметь: вести документооборот; использовать технические средства по оцифровке оценочной документации.   |
|   |   |  |   | Владеть: навыками проверки и формирования пакета документов для предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, в бумажном виде; сканирования документов по результатам проведенных оценочных мероприятий.                                 |
| 2 | Профессиональные компетенции                              | ПК-2. Способен осуществлять ведение реестра границ.  | ПК-2.2. Вносит в ЕГРН сведения об объектах реестра границ.  | Знать: законодательство РФ в сфере ведения ЕГРН и оценки земель; правила ведения документооборота; порядок работы в информационной системе.  |
|   |   |  |   | Уметь: осуществлять межведомственное информационное взаимодействие с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия. |
|   |   |  |   | Владеть: навыками составления отчетных документов по результатам постановки объектов недвижимости на ГКУ и их оценки.  |
| 3 | Профессиональные компетенции                              | ПК-5. Способен сопровождать деятельность по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости.     | ПК-5.2. Рассматривает обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости. | Знать: законодательство РФ о государственной кадастровой оценке, об оценочной деятельности; порядок (алгоритм) определения кадастровой стоимости объектов недвижимости.  |
|   |   |  |   | Уметь: анализировать обращения по вопросам определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и давать ответы по существу поставленных в них вопросов.  |
|   |   |  |   | Владеть: навыками рассмотрения обращений, связанных с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости; проверки исходных данных об объектах недвижимости.   |

## 2. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 2.1. Трудоемкость дисциплины по видам учебной деятельности и формам обучения:

| Виды учебной деятельности      | Всего часов <u>108</u> , в том числе часов: |                        |
|--------------------------------|---|------------------------|
|                                | Очная форма обучения                        | Заочная форма обучения |
| Лекционные занятия             | 14  | 4                      |
| Практические занятия           | 28  | 8                      |
| Самостоятельная работа         | 66  | 96                     |
| Форма промежуточной аттестации | экзамен                                     | экзамен                |

### 2.2. Трудоемкость дисциплины по (разделам) темам:

| № п/п | Наименование разделов, тем  | Всего часов          |                      |     |                        |                      |     |
|-------|---|----------------------|----------------------|-----|------------------------|----------------------|-----|
|       |   | Очная форма обучения |                      |     | Заочная форма обучения |                      |     |
|       |   | Лекции               | Практические занятия | СРС | Лекции                 | Практические занятия | СРС |
| 1     | Теоретические основы кадастровой оценки земельных участков          | 6                    | 14                   | 33  | 2                      | 4                    | 48  |
| 2     | Методические аспекты оценки и оспаривания результатов оценки земель | 8                    | 14                   | 33  | 2                      | 4                    | 48  |

## 3. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ, СТРУКТУРИРОВАННОЕ ПО РАЗДЕЛАМ (ТЕМАМ)

### Раздел 1. Теоретические основы кадастровой оценки земельных участков:

#### Лекции:

##### *Общие понятия кадастровой оценки земель:*

- общие понятия об объектах кадастровой оценки земельных участков; сущность земельно-оценочных работ;
- цели и задачи государственной кадастровой оценки;
- основные положения государственной кадастровой оценки: движимое и недвижимое имущество, как объект оценки.

##### *Нормативно-правовое регулирование кадастровой оценки земель:*

- свойства объектов недвижимости, как товара и объекта сделок;
- признаки объектов недвижимости, как объекта сделок и товара;
- недвижимое имущество как товар и объект сделок.

##### *Система кадастровой оценки земель различного целевого назначения и вида использования:*

- понятие о земельно-оценочной деятельности;
- образование объектов недвижимости: земельных участков, зданий и строений и оценка их кадастровой стоимости;
- согласование результатов кадастровой оценки земельных участков.

##### *Особенности массовой и индивидуальной кадастровой оценки:*

- характеристика ЦГКО по РСО-Алания в г. Владикавказ;
- назначение реестра объектов недвижимости, подлежащих оценке;
- ведение реестра объектов недвижимости.

#### Практические занятия:

- основные понятия и определения, изучение вопросов оценки земельных участков различных категорий;
- изучение нормативно-правовой основы кадастровой оценки;

- систематизация объектов оценки;
- массовая и индивидуальная оценка земель.

Самостоятельная работа (самостоятельное изучение учебных материалов):

- понятие кадастровой оценки;
- кадастровый учет земель при оценочных работах;
- история кадастровой оценки в современной России;
- международный опыт проведения кадастровой оценки;
- современное состояние кадастровой оценки в нашей стране;
- нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в области кадастровой оценки земель;
- систематизация объектов оценки;
- группировка объектов оценки;
- сбор необходимой информации для проведения кадастровой оценки;
- особенности проведения индивидуальной оценки;
- особенности проведения массовой оценки.

## **Раздел 2. Методические аспекты оценки и оспаривания результатов оценки земель:**

Лекции:

*Факторы, влияющие на кадастровую оценку:*

- процедура разработки схем оценочного зонирования;
- процедура разработки карт оценочного зонирования;
- причины приостановления и отказа в определении кадастровой стоимости земель.

*Использование результатов кадастровой оценки для определения платежей за землю:*

- основания для осуществления земельно-оценочных работ;
- процедура оценки недвижимости;
- основания для изменения результатов кадастровой оценки земель.

*Судебное и внесудебное оспаривание результатов кадастровой оценки:*

- саморегулируемые организации оценщиков;
- подготовка государственных оценщиков;
- порядок прохождения квалификационного экзамена и получение квалификации.

Практические занятия:

- факторы, влияющие на кадастровую стоимость;
- определение ставки земельного налога различных категорий земель;
- оспаривание результатов кадастровой оценки.

Самостоятельная работа (самостоятельное изучение учебных материалов):

- факторы стоимости земельных участков видов разрешенного использования;
- анализ экономической ситуации в регионе;
- кадастровая стоимость земельных участков как основная информационная основа определения платежей за землю;
- экономическое обоснование ставок земельного налога и арендной платы за земельные участки;
- ведение процедуры досудебного оспаривания кадастровой стоимости;
- ведение процедуры 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 участка саморегулируемыми организациями оценщиков.

## 4. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### 4.1. ОСНОВНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Бадмаева, С. Э. Кадастровая оценка земель населенных пунктов: учебное пособие / С. Э. Бадмаева. – Красноярск: КрасГАУ, 2020. – 128 с.– Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/186974>
2. Юдин, А. А. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения: учебное пособие для вузов / А. А. Юдин, Г. Г. Романов, А. В. Облизов. – 2-е изд., стер. – Санкт-Петербург: Лань, 2021. – 168 с. – ISBN 978-5-8114-8200-9.– Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/173121>
3. Кадастровая оценка земель лесного фонда / А. Ю. Романчиков, В. Ф. Ковязин, А. А. Киценко, Д. А. Данилов. – Санкт-Петербург: Лань, 2022. – 76 с. – ISBN 978-5-507-44366-6.– Текст: электронный // Лань: эбс. – URL: <https://e.lanbook.com/book/260807>

### 4.2. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Совершенствование методики и технологии кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения: монография / А. А. Харитонов, Н. В. Ершова, С. С. Викин, М. А. Жукова; под редакцией А. А. Харитоновой. – Воронеж: ВГАУ, 2016. – 203 с. – ISBN 978-5-7267-0872-0.– Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/178827>

### 4.3. СОСТАВ ЛИЦЕНЗИОННОГО И СВОБОДНО РАСПРОСТРАНЯЕМОГО ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОТЕЧЕСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

1. Microsoft Windows 7 Pro
2. Office 2007 Standard
3. Moodle 3.8

### 4.4. СОВРЕМЕННЫЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ БАЗЫ ДАННЫХ, ИНФОРМАЦИОННЫЕ СПРАВОЧНЫЕ СИСТЕМЫ, ЭЛЕКТРОННЫЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ

1. Система автоматизации библиотек ИРБИС64 (<http://support.open4u.ru>)
2. Электронная библиотечная система ООО «КноРус медиа» ([www.book.ru](http://www.book.ru))
3. Электронная библиотечная система издательства «Лань» ([www.e.lanbook.ru](http://www.e.lanbook.ru))
4. Национальная электронная библиотека (НЭБ) (<http://нэб.рф>)

## 5. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ, ОБОРУДОВАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ СРЕДСТВА ОБУЧЕНИЯ

Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа (посадочных мест – 30, доска настенная, рабочее место преподавателя, кафедра; расположение – агрономический факультет, 3 этаж, пом. № 1.3.05).

Учебная лаборатория для проведения лабораторно-практических занятий (посадочных мест – 30, доска настенная, рабочее место преподавателя; расположение – агрономический факультет, 3 этаж, пом. № 1.3.05).

Помещение для самостоятельной работы обучающихся с возможностью подключения к сети Интернет, обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ГГАУ, наличием необходимого комплекта лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения (посадочных мест – 10; расположение – агрономический факультет, 3 этаж, пом. № 1.3.08).

## 6. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА

### 6.1. Перечень вопросов к зачету.

1. Цели и задачи государственной кадастровой оценки.
2. Объекты кадастровой оценки земель.
3. Особенности земельного участка как объекта оценки.
4. Массовая и индивидуальная оценка земель.
5. Качественная оценка земель (бонитировка почв).
6. Основные критерии бонитировки почв.
7. Экономическая оценка земель.
8. Цели и задачи экономической оценки земель.
9. Система показателей экономической оценки.
10. Методы оценки земли.
11. Земельный рынок и его законы.
12. Спрос и предложение на рынке земель.
13. Основные характеристики земель, влияющие на рыночную стоимость.
14. Наиболее эффективное использование участков.
15. Понятие о движимом и недвижимом имуществе.
16. Виды и формы земельной собственности.
17. Улучшения земельных участков.
18. Ограничения пользования земельными участками.
19. Понятие и о сервитутах.
20. Земельные правоотношения.
21. Права на земельные участки.
22. Оценка сельскохозяйственных земель.
23. Оценка земель поселений.
24. Оценка лесных угодий.
25. Этапы оценки земельных участков.
26. Подготовка отчета об оценке.
27. Правовое регулирование земельного рынка.
28. Факторы, влияющие на спрос и предложение на земельные участки.
29. Анализ земельного рынка.
30. Правовой режим земельного участка.
31. Процедура изъятия земельных участков.
32. Доходный подход к оценке недвижимости.
33. Затратный подход к оценке недвижимости.
34. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
35. Оценка земель различных категорий.

### 6.2. Тестовые задания для диагностической работы.

1. Какие из указанных уникальных характеристик земельных участков или сведений о земельных участках в государственном кадастре недвижимости содержат сведения об их местоположении?
  - А) кадастровый номер;
  - Б) адрес или описание местоположения;
  - В) описание местоположения границ;
  - Г) разрешенное использование.
2. Что является объектом учета в государственном кадастре недвижимости?
  - А) земельные участки;
  - Б) здания, сооружения;

- В) помещения;
  - Г) объекты незавершенного строительства;
  - Д) все перечисленное.
3. В каком виде в соответствии с законодательством Российской Федерации сведения о кадастровой стоимости земельного участка и кадастровом номере земельного участка, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются бесплатно?
- А) в виде кадастровой справки о кадастровой стоимости земельного участка;
  - Б) в виде кадастрового плана территории;
  - В) в виде кадастрового плана земельного участка;
  - Г) в виде градостроительного плана земельного участка.
4. Постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости или снятие с учета объекта недвижимости осуществляется со дня получения органом кадастрового учета соответствующего заявления о кадастровом учете:
- А) в течение десяти рабочих дней;
  - Б) в течение 1 месяца;
  - В) в течение 3 месяцев.
5. В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, из каких источников используются данные при определении кадастровой стоимости?
- А) фонд данных государственной кадастровой оценки, а также государственный кадастр недвижимости;
  - Б) фонд данных землеустроительной документации;
  - В) фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений субъекта Российской Федерации и муниципальных образований;
  - Г) иные источники.
6. Каким образом в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется выбор исполнителя работ по государственной кадастровой оценке?
- А) в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 2005 года N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд" и Административным регламентом исполнения Федеральным агентством;
  - Б) из числа предприятий, подведомственных Росреестру;
  - В) по решению заказчика;
  - Г) по решению Росреестра.
7. Как в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляется составление отчета об определении кадастровой стоимости?
- А) на бумажном и электронном носителях не менее чем в трех экземплярах;
  - Б) на бумажном и (или) электронном носителях не менее чем в двух экземплярах;
  - В) на электронном носителе не менее чем в четырех экземплярах;
  - Г) на бумажном носителе не менее чем в трех экземплярах.
8. Экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости в соответствии с законодательством российской федерации проводится?
- А) саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости;
  - Б) органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке;
  - В) уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;
  - Г) любой из саморегулируемых организаций оценщиков.
9. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов для целей государственной кадастровой оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, осуществляется:

- А) оценщиком;
  - Б) заказчиком работ по определению кадастровой стоимости;
  - В) органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке;
  - Г) органом кадастрового учета.
10. Кто принимает решение о проведении государственной кадастровой оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации?
- А) исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации;
  - Б) орган местного самоуправления;
  - В) минэкономразвития России;
  - Г) собственника земельного участка.
11. Какую последовательность действий предполагает определение удельных показателей кадастровой стоимости земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.09.2010 N 445?
- А) группировка земельных участков, в границах которых расположены эти земли;
  - Б) определение эталонного земельного участка в составе каждой группы;
  - В) определение рыночной стоимости этих земель в составе эталонного земельного участка;
  - Г) определение удельного показателя кадастровой стоимости этих земель;
  - Д) внесение поправок к величине удельного показателя кадастровой стоимости эталонного земельного участка.
12. Как определяются кадастровая стоимость земельных участков в сельских населенных пунктах на которых расположены многоэтажные жилые здания, в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. №39?
- А) с использованием соотношений между ценами на земельные участки под малоэтажной и многоэтажной жилой застройкой в населенных пунктах с численностью от 20 до 50 тыс. жителей;
  - Б) с использованием статистических моделей расчета кадастровой стоимости земельных участков;
  - В) с использованием метода капитализации земельной ренты (массовая оценка);
  - Г) с использованием формул и коэффициентов, указанных в методиках, дополнительная исходная информация не требуется.
13. Как определяются состав факторов стоимости для целей государственной кадастровой оценки земельных участков в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. №39?
- А) для каждого вида разрешенного использования земельных участков;
  - Б) для всех земельных участков определяется один состав факторов стоимости;
  - В) для каждого земельного участка;
  - Г) для каждого населенного пункта.
14. Как в соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения, утвержденной Росземкадастра от 20 марта 2003 г. № П/49, определяется кадастровая стоимость земельных участков, под объектами дорожного сервиса, размещенными на полосах отвода автомобильных дорог?
- А) вносятся поправки к рыночной стоимости эталонного земельного участка;
  - Б) кадастровая стоимость устанавливается равной рыночной стоимости эталонного земельного участка;
  - В) используются статистические модели расчета кадастровой стоимости земельных



- участков;
- Г) расчет выполняется с использованием формул и коэффициентов, указанных в методиках, дополнительная исходная информация не требуется.
15. В составе какой группы оцениваются в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. №39, земельные участки, предназначенные для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения?
- А) в составе одной группы с земельными участками, предназначенными для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения;
- Б) в составе группы земельных участков, предназначенных для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии;
- В) в составе отдельной группы, в которую включаются только эти земельные участки;
- Г) в составе одной группы с "земельными участками, предназначенными для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения" или в составе одной группы с "земельными участками, предназначенными для размещения административных зданий, объектов образ;
16. Аддитивная модель массовой оценки - это:
- А) математическая модель, в которой коэффициенты независимых переменных служат в качестве показателей степени (экспонент), в которую возводятся независимые переменные или в которой сами независимые переменные служат в качестве экспонент, затем результаты умножают;
- Б) модель, в которой зависимая переменная рассчитывается путем умножения каждой независимой переменной на ее коэффициент и прибавления каждого такого произведения к константе;
- В) модель, сочетающая в себе элементы линейной и экспоненциальной моделей.
17. Кластерный анализ - это:
- А) статистический метод группировки объектов, основанный на заданных переменных;
- Б) метод группировки, в результате которого создаются группы объектов внутренне однородными и крайне отличающимися друг от друга;
- В) исследование факторов, которые оказывают влияние на стоимость объектов имущества в границах однородной зоны.
18. Кадастровая стоимость определяется для следующих видов объектов недвижимости жилого фонда в субъекте Российской Федерации или муниципальном образовании:
- А) индивидуальных жилых домов, их частей, комнат в индивидуальном жилом доме;
- Б) квартир, частей квартир, комнат;
- В) вышеуказанных объектов, строительство которых не завершено;
- Г) для всех вышеперечисленных объектов.
19. Спецификация модели - это:
- А) разбивка выборки наблюдения на две и более подгрупп в соответствии с заданными критериями;
- Б) формальная разработка модели в форме изложения или уравнения на основе анализа данных и теории оценки стоимости;
- В) статистическая оценка величины ошибок или остатков для всех прогнозируемых и фактических величин переменных.
20. При определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства используются методы:
- А) затратного подхода;
- Б) сравнительного подхода;

- В) доходного подхода;  
Г) всех вышеперечисленных подходов.
21. К какой категории земли относится садоводческое товарищество, организованное при промышленном предприятии, находящееся в пределах городской черты:
- А) к землям сельскохозяйственного назначения;
  - Б) к землям предприятий промышленности, транспорта, обороны;
  - В) к землям поселений;
  - Г) к землям особо охраняемых территорий;
  - Д) все ответы неверны.
22. При определении наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка учитываются:
- А) физические возможности для предполагаемого использования;
  - Б) правовая обоснованность предполагаемого использования;
  - В) финансовая осуществимость предполагаемого использования;
  - Г) предполагаемое использование приводит к наивысшей стоимости земельного участка;
  - Д) а) и г);
  - Е) а), б), в) и г).
23. При оценке застроенного земельного участка по технике остатка дохода для земли используются все нижеперечисленные показатели, за исключением:
- А) чистого операционного дохода, приносимого объектом недвижимости;
  - Б) нормы дохода на капитал для земельного участка;
  - В) нормы возврата капитала для земельного участка;
  - Г) срока службы здания, расположенного на земельном участке;
  - Д) используются все вышеперечисленные показатели.
24. 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.
25. Что из нижеследующего не включено в понятие природного объекта:
- А) участки леса;
  - Б) замкнутые водные объекты;
  - В) неотъемлемые права;
  - Г) экологические блага.
26. Какой из видов износа рассчитывается в оценке земельных участков:
- А) физический;
  - Б) внешний;
  - В) функциональный;
  - Г) б, в;
  - Д) а, б, в.
27. 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.
28. Какие из нижеперечисленных параметров не учитываются при сегментации рынка земельных участков:

- А) по географическому признаку;
  - Б) по типу прав собственности;
  - В) по назначению (использованию);
  - Г) по ставке доходности.
29. Если при расчете ставки капитализации для зданий предполагается увеличение стоимости здания, то норма возврата капитала:
- А) прибавляется к ставке доходности на капитал;
  - Б) вычитается из ставки доходности на капитал;
  - В) не учитывается.
30. В каком порядке вносятся поправки к цене объекта-аналога в сравнительном подходе:
- А) сначала денежные, затем процентные;
  - Б) сначала процентные, затем денежные поправки;
  - В) порядок внесения поправок не имеет значения.