

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**

СТАВРОПОЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

УТВЕРЖДАЮ

**декан факультета агробиологии и
земельных ресурсов, д.с.-х.н., профессор**

Есаулко А.Н.

«11» мая 2022г.

Рабочая программа дисциплины

Б1.В.ДВ.01.01 Оценка земли и недвижимости

Шифр и наименование дисциплины по учебному плану

21.03.02 Землеустройство и кадастры

Код и наименование направления подготовки/специальности

Кадастр недвижимости

Наименование профиля подготовки/специализации/магистерской программы

Бакалавр

Квалификация выпускника

Очная, заочная

Форма обучения

2022

год набора на ОП

Ставрополь, 2022

1. Цель дисциплины

Целью освоения дисциплины «Оценка земли и недвижимости» является теоретическое освоение основных её разделов и методически обоснованное понимание возможности и роли курса при решении задач, связанных определением стоимости недвижимости. Освоение дисциплины направлено на приобретение теоретических знаний и практических навыков по расчёту стоимости объекта недвижимости.

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций ОП ВО и овладение следующими результатами обучения по дисциплине:

Код и наименование компетенции*	Код(ы) и наименование (-ия) индикатора(ов) достижения компетенций	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
ПК-2 Способен осуществлять разработку проектной землеустроительной документации, описание местоположения, установление на местности границ объектов землеустройства и проводить природно-сельскохозяйственное районирование земель	ПК-2.1 Разрабатывает землеустроительную документацию для формирования описания местоположения объектов землеустройства на основе геодезических и картографических работ с использованием нормативно правовых актов и геоинформационных систем	Знания: - Методики землеустроительного проектирования и создания землеустроительной документации - Актуальные проблемы и тенденции развития землеустроительной отрасли, отечественный и зарубежный опыт и современные методы (технологии) производства топографо-геодезических и картографических работ, в том числе методы дистанционного зондирования Земли - Методики землеустроительного проектирования и создания землеустроительной документации - Порядок составления и оформления, учета и хранения материалов, полученных при проведении проектных работ в землеустройстве - Правила работы со специализированными электронными информационными ресурсами, используемыми для разработки проектной землеустроительной документации - Актуальные проблемы и тенденции развития землеустроительной отрасли, отечественный и зарубежный опыт и современные методы (технологии) производства землеустроительных работ - Нормативные правовые акты, регламентирующие проведение землеустроительной экспертизы и разрешение споров при проведении землеустройства - Методология землеустроительного проектирования и создания землеустроительной документации - Порядок составления и оформления, учета и хранения материалов, полученных при внутрихозяйственном землеустройстве

		<p>Умения: - Применять методы землеустроительного проектирования</p> <ul style="list-style-type: none"> - Выполнять комплекс землеустроительных работ по переносу в натуру (на местность) и реализации проекта внутрихозяйственного землеустройства - Проводить землеустроительную экспертизу - Вести электронную базу данных проектной землеустроительной документации <p>Навыки и/или трудовые действия: - Планирование и проведение инженерных проектно-исследовательских работ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Разработка землеустроительной документации по планированию и организации использования земель - Разработка предложений и обоснований для создания, обновления тематических карт и атласов - Подготовка землеустроительной прогнозной, проектной и рабочей технической документации, отчетности - Составление технико-экономического обоснования землеустроительной документации - Контроль соответствия разрабатываемых проектов и технической документации по землеустройству нормативно-технической документации
	<p>ПК-2.2 Определяет единицы природно-хозяйственного районирования для зонирования территории объектов землеустройства с целью классификации земель по пригодности для использования в сельском хозяйстве</p>	<p>Знания: - Актуальные проблемы и тенденции развития землеустроительной отрасли, отечественный и зарубежный опыт и современные методы (технологии) производства проектных работ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Правила работы со специализированными электронными информационными ресурсами, используемыми для осуществления сельскохозяйственного районирования земель и зонирования территорий объектов землеустройства - Порядок составления и оформления, учета и хранения материалов, полученных при проведении специальных районирований и зонирования территорий

		<p>Умения: - Выполнять подбор и систематизацию материалов специальных районирований и зонирований территорий, основанных на учете природных, географических, экологических, экономических, социальных, агрохозяйственных, административно-территориальных, градостроительных и особых (режимных) условий и факторов, для определения пригодности использования земель в сельском хозяйстве</p> <ul style="list-style-type: none"> - Вести электронные базы данных по сельскохозяйственному районированию земель и зонированию территорий объектов землеустройства - Разрабатывать документы специальных районирований и зонирования территорий объектов землеустройства <p>Навыки и/или трудовые действия: - Определение единиц природно-сельскохозяйственного районирования с целью подготовки соответствующих карт, схем, документов и материалов</p> <ul style="list-style-type: none"> - Анализ материалов специальных районирований и зонирований территорий, основанных на учете природных, географических, экологических, экономических, социальных, агрохозяйственных, административно-территориальных, градостроительных и особых (режимных) условий и факторов - Зонирование территорий объектов землеустройства - Проведение классификации земель по пригодности для использования в сельском хозяйстве - Разработка документов зонирования территорий объектов землеустройства - Установление обременений и ограничений в использовании земельных участков, предоставленных землевладельцам и землепользователям - Определение порядка, сроков, методов выполнения проектных землеустроительных работ
--	--	---

3. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина Б1.В.ДВ.01.01 «Оценка земли и недвижимости» является дисциплиной базовой части и является обязательной к изучению.

Изучение дисциплины осуществляется:

– для студентов очной формы обучения – в 8 семестре

Для освоения дисциплины «Оценка земли и недвижимости» студенты используют знания, умения и навыки, сформированные в процессе изучения дисциплин бакалавриата «Математика», «Основы кадастра недвижимости;», «Типология объектов недвижимости».

Освоение дисциплины «Оценка земли и недвижимости» является необходимой основой для последующего изучения следующих дисциплин:

- Основы территориального планирования;
- Экономика недвижимости;
- Научно-исследовательская работа.

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

Общая трудоемкость дисциплины «Оценка земли и недвижимости» в соответствии с рабочим учебным планом и ее распределение по видам работ представлены ниже.

Очная форма обучения

Се- местр	Трудоем- кость час/з.е.	Контактная работа с преподавателем, час			Самостоя- тельная ра- бота, час	Контроль, час	Форма проме- жуточной атте- стации (форма контроля)
		лек- ции	практические занятия	лаборатор- ные занятия			
8	144/4	36	-	36	72	-	зачёт с оценкой
в т.ч. часов: в интерактивной форме		4	-	6	-	-	-
практической подготов- ки (при наличии)		36	-	36	72	-	-

Се- местр	Трудоем- кость час/з.е.	Внеаудиторная контактная работа с преподавателем, час/чел					
		Курсовая работа	Курсовой проект	Зачет	Дифферен- цированный зачет	Консульта- ции перед экзаменом	Экзамен
8	144/4	-	-	-	0,12	-	-

Заочная форма обучения

Се- местр	Трудоем- кость час/з.е.	Контактная работа с преподавателем, час			Самостоя- тельная ра- бота, час	Контроль, час	Форма проме- жуточной атте- стации (форма контроля)
		лек- ции	практические занятия	лаборатор- ные занятия			
4	144/4	6	-	6	128	4	зачёт с оценкой
в т.ч. часов: в интерактивной форме		2	-	2	-	-	-
практической подготов- ки (при наличии)		6	-	6	128	-	-

Се- местр	Трудоем- кость час/з.е.	Внеаудиторная контактная работа с преподавателем, час/чел					
		Курсовая работа	Курсовой проект	Зачет	Дифферен- цированный зачет	Консульта- ции перед экзаменом	Экзамен
4	144/4	-	-	-	0,12	-	-

5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием ответственного на них количества академических часов и видов учебных занятий

Очная форма обучения

№ пп	Темы (и/или разделы) дисциплины	Количество часов				Формы теку- щего кон- троля успева- емости и про-	Оце- ноч- ное сред-	Код ин- дикато- ров до- стиже-
		Вс его	Ле кц ии	Семи- нарские занятия	Са- мо- сто-			

				Практические	Лабораторные	ательная работа	межуточной аттестации	ство проверки результатов достижения индикаторов компетенций	ния компетенций
1.	Основные понятия недвижимости. Классификация объектов недвижимости	12	4	-	4	8	Тестирование	Тест	ПК-2.1 ПК-2.2
2.	Информационное обеспечение оценки недвижимости. Нормативно-правовая основа оценки	14	4	-	4	8	Теоретический вопрос	Теоретическое задание	ПК-2.1 ПК-2.2
3.	Регулирование оценочной деятельности. Принципы оценки земельных участков	14	4	-	4	8	Теоретический вопрос, реферат	Теоретическое задание	ПК-2.1 ПК-2.2
4.	Методика кадастровой оценки земель. Земельный налог и арендная плата.	16	4	-	4	8	Теоретический вопрос, реферат	Теоретическое задание	ПК-2.1 ПК-2.2
5.	Особенности оценки недвижимости. Сбор и анализ информации, необходимой для оценки недвижимости	16	4	-	4	8	Теоретический вопрос, реферат	Теоретическое задание	ПК-2.1 ПК-2.2
6.	Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.	16	4	-	4	8	Теоретический вопрос	Теоретическое задание	ПК-2.1 ПК-2.2
7.	Оценка стоимости недвижимости затратным подходом.	18	4	-	4	8	Тестирование	Тест	ПК-2.1 ПК-2.2
8.	Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом.	18	4	-	4	8	Тестирование	Тест	ПК-2.1 ПК-2.2

№ пп	Темы (и/или разделы) дисциплины	Количество часов					Формы текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации	Оценочное средство проверки результатов достижения индикаторов компетенций	Код индикаторов достижения компетенций
		Всего	Лекции	Семинарские занятия		Самостоятельная работа			
				Практические	Лабораторные				
9.	Оценка стоимости недвижимости доходным подходом. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости	20	4	-	4	8	Тестирование	Тест	ПК-2.1 ПК-2.2
	Промежуточная аттестация	-	-	-	-	-	Зачет с оценкой		
	Итого	144	36	-	36	72			

Заочная форма обучения

№ пп	Темы (и/или разделы) дисциплины	Количество часов				Формы текущего контроля успеваемости и про-	Оценочное сред-	Код индикаторов достиже-
		Все-го	Лек-ции	Семи-нарские занятия	Са-мо-			

				Практические	Лабораторные		межуточной аттестации	ство проверки результатов достижения индикаторов компетенций	ния компетенций
1.	Основные понятия недвижимости. Классификация объектов недвижимости Информационное обеспечение оценки недвижимости. Нормативно-правовая основа оценки Регулирование оценочной деятельности. Принципы оценки земельных участков	45	2	-	2	42	Теоретический вопрос, реферат	Теоретическое задание	ПК-2.1 ПК-2.2
2.	Особенности оценки недвижимости. Сбор и анализ информации, необходимой для оценки недвижимости Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.	45	2	-	2	43	Теоретический вопрос	Теоретическое задание	ПК-2.1 ПК-2.2
3.	Содержание и область применения затратного, сравнительного и доходного подходов. Методы расчета рыночной стоимости тремя подходами	54	2	-	2	43	Тестирование	Тест	ПК-2.1 ПК-2.2
	Промежуточная аттестация	4	-	-	-	-	Зачет с оценкой		
	Итого	144	6	-	6	128			

5.1. Лекционный курс с указанием видов интерактивной формы проведения занятий*

Тема лекции (и/или наименование раздел) (вид интерактивной формы проведения занятия)	Содержание темы (и/или раздела)	Всего, часов / часов интерактивных занятий/ практическая подготовка
---	---------------------------------	---

<i>тий)/(практическая подготовка)</i>		очная форма	заочная форма	очно-заочная форма
Основные понятия недвижимости. Классификация объектов недвижимости	Определение недвижимости. Сущность и основные признаки недвижимого имущества. Недвижимость как экономическое благо. Недвижимость как товар. Недвижимость как источник дохода. Жизненный цикл недвижимости. Сущность и классификация объектов недвижимости	4/2/4	2/-/2	-
Информационное обеспечение оценки недвижимости. Нормативно-правовая основа оценки	Сделки на российском рынке недвижимости. Государственная политика в развитии рынка недвижимости. Программы экономического и социального развития на рынке недвижимости. Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу недвижимости. Гражданское регулирование оценки. Права на недвижимость. Государственная и муниципальная собственность. Вещные права. Право собственности. Нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в области оценки недвижимости.	4/-/4	-	-
Регулирование оценочной деятельности. Принципы оценки земельных участков	Регулируемые процедуры оценки. Формы саморегулирования оценочной деятельности. Формы государственного регулирования оценочной деятельности. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности. Группы принципов оценки. Принцип полезности. Принцип замещения. Принцип ожидания. Принцип остаточной продуктивности. Принцип вклада. Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи. Принцип сбалансированности. Принцип оптимальных величин. Принцип экономического разделения. Принцип спроса и предложения. Принцип конкуренции. Принцип соответствия. Принцип изменения. Принцип наиболее эффективного использования.	4/-/4	-	-
Методика кадастровой оценки земель. Земельный налог и арендная плата.	Методика государственной кадастровой оценки земель. Плата за землю. Земельный налог. Налогоплательщики. Объект налогообложения. Арендная плата за землю.	4/-/4	2/-/2	-

<p>Особенности оценки недвижимости. Сбор и анализ информации, необходимой для оценки недвижимости</p>	<p>Рынок недвижимости и его характеристики. Факторы, воздействующие на рынок недвижимости. Структура рынка недвижимости. Особенности функционирования рынка недвижимости. Этапы становления рынка недвижимости в России. Основные факторы, определяющие сегментирование рынка недвижимости. Их влияние на формирование стоимости. Исходная информация для оценки объектов недвижимости. Источники информации. Сбор и анализ рыночной информации.</p>	<p>4/-/4</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.</p>	<p>Основные понятия. Факторы, учитываемые при оценке инвестиционной привлекательности. Методы оценки инвестиционной привлекательности. Показатели инвестиционной привлекательности. Направления анализа наиболее эффективного использования. Критерии анализа наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование участка как незастроенного и как застроенного.</p>	<p>4/2/4</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>Оценка стоимости недвижимости затратным подходом.</p>	<p>Содержание затратного подхода. Основные этапы применения затратного подхода. Область применения. Понятия восстановительной стоимости здания, стоимости воспроизводства и замещения. Классификация затрат на строительство. Прямые и косвенные затраты. Методы расчета восстановительной стоимости здания. Метод количественного анализа. Метод разбивки по компонентам. Метод сравнительной единицы. Понятие накопленного износа. Отличие понятия оценочного износа от бухгалтерской амортизации. Виды износа: физический, функциональный, экономический. Устранимый и неустрашимый износ. Методы определения величины износа.</p>	<p>4/-/4</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом.</p>	<p>Понятие сравнительного подхода. Основные этапы метода. Сегментирование рынка и отбор аналогов. Виды поправок, порядок их расчета и внесения. Приведение цен аналогов к оцениваемому объекту. Анализ полученных данных и окончательный вывод о стоимости объекта.</p>	<p>4/-/4</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

Оценка стоимости недвижимости доходным подходом. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости	Понятие доходного подхода. Метод капитализации дохода. Потенциальный валовой доход. Действительный валовой доход. Чистый операционный доход. Расчет коэффициента капитализации. Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат. Метод дисконтированных денежных потоков. Алгоритм расчета метода ДДП. Определение ставки дисконтирования. Метод кумулятивного построения. Метод выделения. Основные понятия. Алгоритм расчета. Методы расчета	4/-/4	2/2/2	-
Итого		36/4/36	6/2/6	-

5.2. Семинарские (практические, лабораторные) занятия с указанием видов проведения занятий в интерактивной форме*

Наименование раздела дисциплины	Формы проведения и темы занятий (вид интерактивной формы проведения занятий)/(практическая подготовка)	Всего часов / часов интерактивных занятий/ практическая подготовка					
		очная форма		заочная форма		очно-заочная форма	
		прак	лаб	прак	лаб	прак	лаб
Раздел 1. Основные понятия недвижимости. Классификация объектов недвижимости	Лабораторное занятие. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.	-	2/-/2	-	2/-/2	-	-
	Лабораторное занятие. Сущность и классификация объектов недвижимости	-	2/-/2	-	-	-	-
Раздел 2. Информационное обеспечение оценки недвижимости Нормативно-правовая основа оценки	Лабораторное занятие. Обзор рынка недвижимости РФ. Сделки с недвижимостью.	-	2/2/2	-	-	-	-
	Лабораторное занятие. Изучение ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в РФ»	-	2/-/2	-	-	-	-
Раздел 3. Регулирование оценочной деятельности Принципы оценки земельных участков	Лабораторное занятие. Формы саморегулирования и государственного регулирования оценочной деятельности.	-	2/-/2	-	-	-	-
	Лабораторное занятие. Принципы оценки земельных участков	-	2/-/2	-	-	-	-
Раздел 4. Методика кадастровой оценки земель	Лабораторное занятие. Методика государственной кадастровой	-	2/2/2	-	-	-	-

Земельный налог и арендная плата	оценки земель поселений. Расчет кадастровой стоимости.						
	Лабораторное занятие. Земельный налог. Расчет ставки земельного налога.	-	2/-/2	-	-	-	-
Раздел 5. Особенности оценки недвижимости. Сбор и анализ информации, необходимой для оценки недвижимости	Лабораторное занятие Рынок недвижимости и его характеристики. Факторы, воздействующие на рынок недвижимости. Структура рынка недвижимости. Особенности функционирования рынка недвижимости. Этапы становления рынка недвижимости в России.	-	2/-/2	-	-	-	-
	Лабораторное занятие Информация, необходимая для проведения оценки.	-	2/-/2	-	-	-	-
Раздел 6. Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости	Лабораторное занятие Основные инструменты измерения эффективности инвестиций.	-	2/-/2	-	2/-/2	-	-
	Лабораторное занятие Определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости	-	2/2/2	-	-	-	-
Раздел 7. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом	Лабораторное занятие. Методы расчёта рыночной стоимости затратным подходом	-	2/-/2	-	-	-	-
	Лабораторное занятие. Определение рыночной стоимости затратным подходом	-	2/-/2	-	-	-	-
Раздел 8. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом	Лабораторное занятие. Методы расчёта рыночной стоимости сравнительным подходом	-	2/-/2	-	-	-	-
	Лабораторное занятие. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом	-	2/-/2	-	-	-	-
Раздел 9. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости	Лабораторное занятие. Методы расчёта рыночной стоимости доходным подходом. Определение рыночной стоимости доходным подходом	-	2/-/2	-	-	-	-

жимости	Лабораторное занятие. Выбор удельного веса для каждого из примененных подходов и определение итоговой величины.	-	2/-/2	-	2/-/2	-	-
Итого		-	36/6/36	-	6/2/6	-	-

5.3. Курсовой проект (работа) учебным планом не предусмотрен

5.4. Самостоятельная работа обучающегося

Виды самостоятельной работы	Очная форма, часов		Заочная форма, часов		Очно-заочная форма, часов	
	к текущему контролю	к промежуточной аттестации	к текущему контролю	к промежуточной аттестации	к текущему контролю	к промежуточной аттестации
Изучение учебной литературы, ответы на вопросы и тестовые задания самоконтроля, самостоятельное решение задач	-	36	-	70	-	-
Подготовка эссе, реферата, презентации к докладу, статьи и т.п.	-	36	-	58	-	-
ИТОГО	-	72	-	128	-	-

6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

Учебно-методическое обеспечение для самостоятельной работы обучающегося по дисциплине «Оценка земли и недвижимости» размещено в электронной информационно-образовательной среде Университета и доступно для обучающегося через его личный кабинет на сайте Университета. Учебно-методическое обеспечение включает:

1. Рабочую программу дисциплины «Оценка земли и недвижимости».
2. Методические рекомендации по освоению дисциплины «Оценка земли и недвижимости».
3. Методические рекомендации для организации самостоятельной работы обучающегося по дисциплине «Оценка земли и недвижимости».

Для успешного освоения дисциплины, необходимо самостоятельно детально изучить представленные темы по рекомендуемым источникам информации:

№ п/п	Темы для самостоятельного изучения	Рекомендуемые источники информации (№ источника)		
		основная (из п.8 РПД)	дополнительная (из п.8 РПД)	интернет-ресурсы (из п.9 РПД)
1	Основные понятия недвижимости. Классификация объектов недвижимости	1,2,3	1,2,3,4	1,2
2	Информационное обеспечение оценки недвижимости. Нормативно-правовая основа оценки	1,2,3	1,2,3,4	1,2
3	Регулирование оценочной деятельности. Принципы	1,2,3	1,2,3,4	1,2

Индикатор компетенции (код и содержание)	Дисциплины/элементы программы (практики, ГИА), участвующие в формировании индикатора компетенции	Семестры									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ПК-2.2 Определяет единицы природно-хозяйственного районирования для зонирования территории объектов землеустройства с целью классификации земель по пригодности для использования в сельском хозяйстве	Землеустройство				+						
	Экологическая оценка земель								+		
	Основы территориального планирования								+		
	Оценка земли и недвижимости								+		
	Техническая оценка зданий и сооружений								+		
	Кадастровая оценка и бонитировка почв				+						
	Основы использования земель в сельском хозяйстве								+		

Заочная форма обучения

Индикатор компетенции (код и содержание)	Дисциплины/элементы программы (практики, ГИА), участвующие в формировании индикатора компетенции	Семестры									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ПК-2.1 Разрабатывает землеустроительную документацию для формирования описания местоположения объектов землеустройства на основе геодезических и картографических работ с использованием нормативно-правовых актов и геоинформационных систем	Геодезия		+								
	Фотограмметрия и дистанционное зондирование		+								
	Землеустройство		+								
	Картография		+								
	Оценка земли и недвижимости				+						
	Техническая оценка зданий и сооружений				+						
	Основы землеустроительной экспертизы				+						
	Экологическая экспертиза в недвижимости				+						
	Кадастровая оценка и бонитировка почв		+								
ПК-2.2 Определяет единицы природно-хозяйственного районирования для зонирования	Землеустройство		+								
	Экологическая оценка земель				+						
	Основы территориального планирования				+						

Индикатор компетенции (код и содержание)	Дисциплины/элементы программы (практики, ГИА), участвующие в формировании индикатора компетенции	Семестры									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
территории объектов землеустройства с целью классификации земель по пригодности для использования в сельском хозяйстве	Оценка земли и недвижимости				+						
	Техническая оценка зданий и сооружений				+						
	Кадастровая оценка и бонитировка почв		+								
	Основы использования земель в сельском хозяйстве				+						

7.2. Критерии и шкалы оценивания уровня усвоения индикатора компетенций, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Оценка знаний, умений и навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций по дисциплине «Оценка земли и недвижимости» проводится в форме текущего контроля и промежуточной аттестации.

Текущий контроль проводится в течение семестра с целью определения уровня усвоения обучающимися знаний, формирования умений и навыков, своевременного выявления преподавателем недостатков в подготовке обучающихся и принятия необходимых мер по её корректировке, а также для совершенствования методики обучения, организации учебной работы и оказания индивидуальной помощи обучающемуся.

Промежуточная аттестация по дисциплине «Оценка земли и недвижимости» проводится в виде зачета с оценкой.

За знания, умения и навыки, приобретенные студентами в период их обучения, выставляются оценки «ЗАЧТЕНО», «НЕ ЗАЧТЕНО». (или «ОТЛИЧНО», «ХОРОШО», «УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО», «НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО» для дифференцированного зачета/экзамена)

Для оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности в университете применяется балльно-рейтинговая система оценки качества освоения образовательной программы. Оценка проводится при проведении текущего контроля успеваемости и промежуточных аттестаций обучающихся. Рейтинговая оценка знаний является интегрированным показателем качества теоретических и практических знаний и навыков студентов по дисциплине.

Состав балльно-рейтинговой оценки студентов очной формы обучения

Для студентов очной формы обучения знания по осваиваемым компетенциям формируются на лекционных и практических занятиях, а также в процессе самостоятельной подготовки.

В соответствии с балльно-рейтинговой системой оценки, принятой в Университете студентам начисляются баллы по следующим видам работ:

№ контрольной точки	Оценочное средство результатов индикаторов достижения компетенций	Максимальное количество баллов
1.	Контрольная работа	15
2.	Контрольная работа	15
3.	Контрольная работа	15

№ контрольной точки	Оценочное средство результатов индикаторов достижения компетенций	Максимальное количество баллов
4.	Контрольная работа	15
Сумма баллов по итогам текущего контроля		60
Активность на лекционных занятиях		10
Результативность работы на практических занятиях		15
Поощрительные баллы (написание статей, участие в конкурсах, победы на олимпиадах, выступления на конференциях и т.д.)		15
Итого		100

Критерии и шкалы оценивания уровня усвоения индикатора компетенций

Итоговая оценка по дисциплине (освоение компетенций)

По дисциплине «Оценка земли и недвижимости» студентам, имеющим хорошие результаты текущей аттестации (55 баллов и выше) и не имеющих неотработанных пропусков занятий, предлагается выставление экзаменационной оценки по результатам текущей успеваемости:

«отлично» - от 85 до 100 баллов;

«хорошо» - от 70 до 84 баллов;

«удовлетворительно» - от 55 до 69 баллов.

В случае отказа – студент сдает экзамен по приведенным выше вопросам и заданиям. Итоговая успеваемость (экзамен) не может оцениваться ниже суммы баллов, которую студент набрал по итогам текущей и промежуточной успеваемости.

Критерии оценки ответа на экзамене

Сдача экзамена может добавить к текущей балльно-рейтинговой оценке студентов не более 16 баллов:

Содержание билета	Количество баллов
Теоретический вопрос №1	до 4
Теоретический вопрос №2	до 4
Задача	до 8
Итого	16

Ответы на теоретические вопросы (оценка знаний)

4 балла выставляется студенту, полностью освоившему материал дисциплины или курса в соответствии с учебной программой, включая вопросы, рассматриваемые в рекомендованной программой дополнительной справочно-нормативной и научно-технической литературы, свободно владеющему основными понятиями дисциплины. Требуется полное понимание и четкость изложения ответов по экзаменационному вопросу и дополнительным вопросам, заданным экзаменатором. Дополнительные вопросы, как правило, должны относиться к материалу дисциплины, не отраженному в основном экзаменационном задании (билете) и выявляют полноту знаний студента по дисциплине.

3 балла заслуживает студент, ответивший полностью и без ошибок на вопросы экзаменационного задания и показавший знания основных понятий дисциплины в соответствии с обязательной программой курса и рекомендованной основной литературой.

2 балла дан недостаточно полный и недостаточно развернутый ответ. Логика и последовательность изложения имеют нарушения. Допущены ошибки в раскрытии понятий, употреблении терминов. Студент не способен самостоятельно выделить существенные и несущественные признаки и причинно-следственные связи. Студент может конкретизировать обобщенные знания, доказав на примерах их основные положения только с помощью преподавателя. Речевое оформление требует поправок, коррекции.

1 балл дан неполный ответ, представляющий собой разрозненные знания по теме вопроса с существенными ошибками в определениях. Присутствуют фрагментарность, нелогичность изложения. Студент не осознает связь данного понятия, теории, явления с другими объектами дисциплины. Отсутствуют выводы, конкретизация и доказательность изложения. Речь неграмотная. Дополнительные и уточняющие вопросы преподавателя не приводят к коррекции ответа студента не только на поставленный вопрос, но и на другие вопросы дисциплины.

0 баллов - при полном отсутствии ответа, имеющего отношение к вопросу.

Решение практико-ориентированной задачи (оценка умений и навыков, уровень сложности выбирается студентом)

а) задача репродуктивного уровня, позволяющие оценивать и диагностировать знание фактического материала (значение и методику расчета показателей);

Критерии оценки:

2 балла. Задача решена в обозначенный преподавателем срок. В решении нет ошибок, получен верный ответ, задача решена рациональным способом. Сделаны правильные выводы;

1 балл. Задача решена с задержкой в целом верно, но допущены незначительные ошибки, не искажающие выводы;

0 баллов. Задача не решена;

б) задача реконструктивного уровня, позволяющие оценивать и диагностировать умения синтезировать, анализировать, обобщать фактический и теоретический материал с формулированием конкретных выводов, установлением причинно-следственных связей;

Критерии оценки

5 баллов. Задача решена в обозначенный преподавателем срок. В решении нет ошибок, получен верный ответ, задача решена рациональным способом. Сделаны правильные выводы;

4 балла. Задача решена в обозначенный преподавателем срок. В решении нет ошибок, получен верный ответ, задача решена рациональным способом. Сделаны неправильные выводы;

3 балла. Задача решена с задержкой. В решении нет ошибок, получен верный ответ, задача решена рациональным способом. Сделаны неправильные выводы;

2 балла. Задача решена с задержкой в целом верно, но допущены незначительные ошибки, не искажающие выводы;

1 балл. Задача решена с задержкой в целом верно, но допущены значительные ошибки, искажающие выводы;

0 баллов. Задача не решена;

в) задачатворческого уровня, позволяющие оценивать и диагностировать умения, интегрировать знания различных областей, аргументировать собственную точку зрения

Критерии оценки

8 баллов Задача решена в обозначенный преподавателем срок. Составлен правильный алгоритм решения задачи, в логическом рассуждении, в выборе формул и решении нет ошибок, получен верный ответ, задача решена рациональным способом. Работа выполнена в полном объеме с соблюдением необходимой последовательности.

6 баллов. Задача решена в обозначенный преподавателем срок. Составлен правильный алгоритм решения задачи, в логическом рассуждении и решении нет существенных ошибок; правильно сделан выбор формул для решения; есть объяснение решения, но задача решена нерациональным способом или допущено не более двух несущественных ошибок, получен верный ответ.

4 балла. Задача решена с задержкой. Работа выполнена не полностью, но объем выполненной части таков, что позволяет получить правильные результаты и выводы. Составлен правильный алгоритм решения задачи, в логическом рассуждении и решении нет существенных ошибок; правильно сделан выбор формул для решения; есть объяснение решения, но задача решена нерациональным способом или допущено не более двух несущественных ошибок, получен верный ответ

3 балла. Задача решена с задержкой. Задание понято правильно, в логическом рассуждении нет существенных ошибок, но допущены существенные ошибки в выборе формул или в математических расчетах; задача решена не полностью или в общем виде.

2 балла. Задача решена частично, с большим количеством вычислительных ошибок, объем выполненной части работы не позволяет сделать правильных выводов.

1 балл. Задача решена неправильно и объем выполненной части работы не позволяет сделать правильных выводов

0 баллов. Задача не решена.

При сдаче экзамена заработанным в течение семестра студентом баллам прибавляются баллы, полученные на экзамене или зачете сумма баллов переводится в оценку.

Порядок оценки курсовых работ

Положительная оценка по дисциплине «Оценка земли и недвижимости» выставляется только при условии успешной сдачи курсовой работы на оценку не ниже «удовлетворительно».

При оценке качества выполнения и уровня защиты работы целесообразно руководствоваться тем, что должны быть соблюдены безусловные требования к работе:

- соответствие содержания и оформления работы методическим указаниям кафедры,
- отсутствие принципиальных ошибок.

В оценке качества выполнения и уровня защиты работы максимальной суммой баллов 100 отдельным составляющим могут принадлежать следующие веса.

Критерии оценки курсовых работ

№ п/п	Критерий	Максимальное значение в баллах
1	Подбор и обзор информационных источников, полнота освещения вопросов	10
2	Выполнение необходимых и правильных расчетов, дополненных графическим материалом, анализом и обоснованными выводами	15
3	Оформление работы	10
4	Компонент своевременности(не позже чем за 10 рабочих дней до зачетной недели)	10
5	Защита работы	55
	Итого	100

Работа допускается к защите, если в сумме по пунктам 1-4 набрано 40 баллов.

Оценивание подбора и обзора информационных источников, полнота освещения вопросов

8-10 баллов подобраны необходимые информационные источники (использование не менее 3-х статей, 1-2 государственных программ в области СТО), информация использована корректно, все вопросы и разделы освещены полностью, для выводов приведены достаточные обоснования.

4-7 баллов подобраны не все необходимые информационные источники, информация использована не везде корректно, не все вопросы и разделы освещены полностью, для выводов не приведены достаточные обоснования.

До 4 баллов отсутствуют некоторые разделы, или их название не отвечает содержанию.

Оценивание необходимых расчетов и их правильности

12-15 баллов выполнены необходимые расчеты(не менее 8 таблиц и 5 самостоятельно построенных графиков), ошибок в расчетах нет.

7-11 баллов выполнены необходимые расчеты, но в некоторых из них есть ошибки.

До 7 баллов выполнены не все необходимые расчеты, в них есть серьезные ошибки.

Оценивание оформления

8-10 баллов работа оформлена аккуратно, в соответствии с требованиями методических указаний (-1 балл за каждое нарушение требований к оформлению по шрифту, межстрочному интервалу, абзацам, нумерации страниц, оформлению таблиц, рисунков, списка литературы).

4-7 балла есть ошибки в оформлении, не все требования соблюдены.

До 3 баллов оформление небрежное, требуется доработка.

Оценивание защиты курсовой работы

45-55 баллов выставляется студенту, продемонстрировавшему полное понимание всех положений защищаемой работы, четкость и правильность изложения ответов на все вопросы, заданные преподавателем. Вопросы, как правило, должны относиться к теме работы и выявляют полноту знаний студента по материалам, использованным в ней.

25-44 балла выставляется студенту, продемонстрировавшему понимание основных положений защищаемой работы, четкость и правильность изложения ответов на большую часть вопросов, заданных преподавателем.

10-24 балла выставляется студенту, который дал недостаточно полные ответы на вопросы, на некоторые из них дал ошибочные ответы или не ответил.

До 10 баллов ответы на большинство вопросов не даны.

Итоговая оценка по курсовой работе (освоение компетенций)

«отлично» - от 85 до 100 баллов;

«хорошо» - от 70 до 84 баллов;

«удовлетворительно» - от 55 до 69 баллов;

«неудовлетворительно» - от 0 до 54 баллов.

Студентам, получившим неудовлетворительную оценку по курсовой работе (проекту), предоставляется право выбора новой темы курсовой работы (проекта) или, по решению преподавателя, доработки прежней темы, и определяется новый срок для ее выполнения.

7.3. Примерные оценочные материалы для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины «Оценка земли и недвижимости»

Типовые задания для теоретического вопроса

Тема 1. Основные понятия недвижимости. Классификация объектов недвижимости

1. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.
2. Недвижимость как экономическое благо.
3. Недвижимость как товар.
4. Определение недвижимости.
5. Недвижимость как источник дохода.
6. Жизненный цикл недвижимости.
7. Сущность и классификация объектов недвижимости
8. Предприятие как имущественный комплекс.
9. Необходимость определения рыночной стоимости недвижимости, находящейся в государственной собственности.
10. Необходимость определения рыночной стоимости недвижимости, находящейся в частной собственности.
11. Классификация объектов недвижимости.

Тема 2. Информационное обеспечение оценки недвижимости. Нормативно-правовая основа оценки

1. Источники информации для оценки недвижимости.
2. Сбор и анализ рыночной информации.
1. Исходная информация для оценки объектов недвижимости.
2. Сделки на российском рынке недвижимости.
3. Государственная политика в развитии рынка недвижимости.
4. Программы экономического и социального развития на рынке недвижимости.
5. Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу недвижимости.
6. Гражданское регулирование оценки.
7. Права на недвижимость.
8. Государственная и муниципальная собственность.
9. Вещные права.
10. Право собственности.
11. Нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в области оценки недвижимости.

Тема 3. Регулирование оценочной деятельности. Принципы оценки земельных участков

1. Регулируемые процедуры оценки.
2. Формы саморегулирования оценочной деятельности.
3. Формы государственного регулирования оценочной деятельности.
4. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.
5. Группы принципов оценки.

6. Принцип полезности.
7. Принцип замещения.
8. Принцип ожидания.
9. Принцип остаточной продуктивности.
10. Принцип вклада.
11. Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи.
12. Принцип сбалансированности.
13. Принцип оптимальных величин.
14. Принцип экономического разделения.
15. Принцип спроса и предложения.
16. Принцип конкуренции.
17. Принцип соответствия.
18. Принцип изменения.
19. Принцип наиболее эффективного использования

Тема 4. Методика кадастровой оценки земель. Земельный налог и арендная плата.

1. Методика государственной кадастровой оценки земель.
2. Плата за землю.
3. Земельный налог.
4. Налогоплательщики.
5. Объект налогообложения.
6. Арендная плата за землю

Тема 5. Особенности оценки недвижимости. Сбор и анализ информации, необходимой для оценки недвижимости

1. Области применения массовой оценки
2. Области применения индивидуальной оценки
3. Сходства массовой и индивидуальной оценки
4. Массовая оценка
5. Источники информации для оценки недвижимости.
6. Сбор и анализ рыночной информации
7. Рынок недвижимости и его характеристики.
8. Факторы, воздействующие на рынок недвижимости.
9. Структура рынка недвижимости.
10. Особенности функционирования рынка недвижимости.
11. Этапы становления рынка недвижимости в России.
12. Основные факторы, определяющие сегментирование рынка недвижимости.
13. Их влияние на формирование стоимости.
14. Источники информации.

Тема 6. Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.

1. Техника простой инвестиционной группы.
2. Техника Эллвуда и формат Акерсона.
3. Факторы, учитываемые при оценке инвестиционной привлекательности.
4. Направления и критерии анализа наиболее эффективного использования.
5. Методы оценки инвестиционной привлекательности.
6. Показатели инвестиционной привлекательности.
7. Основные понятия.
8. Направления анализа наиболее эффективного использования.
9. Критерии анализа наиболее эффективного использования.
10. Наиболее эффективное использование участка как незастроенного и как застроенного

Тема 7. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом

1. Содержание затратного подхода.
2. Понятия восстановительной стоимости здания, стоимости воспроизводства и замещения.
3. Методы расчета восстановительной стоимости.
3. Понятие накопленного износа.

4. Методы определения величины износа.
4. Основные этапы применения затратного подхода.
5. Область применения.
6. Классификация затрат на строительство.
7. Прямые и косвенные затраты.
8. Метод количественного анализа.
9. Метод разбивки по компонентам.
10. Метод сравнительной единицы.
11. Отличие понятия оценочного износа от бухгалтерской амортизации.
12. Виды износа: физический, функциональный, экономический.
13. Устранимый и неустрашимый износ.
14. Методы определения величины износа.

Тема 8. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом

1. Виды поправок, порядок их расчета и внесения.
2. Анализ полученных данных и окончательный вывод о стоимости объекта.
1. Понятие сравнительного подхода.
2. Сегментирование рынка и отбор аналогов.
3. Основные этапы метода.
4. Приведение цен аналогов к оцениваемому объекту.

Тема 9. Оценка стоимости недвижимости доходным подходом. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости

1. Понятие доходного подхода.
2. Метод капитализации дохода
1. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости
2. Расчет коэффициента капитализации.
3. Метод дисконтированных денежных потоков.
4. Потенциальный валовой доход.
5. Действительный валовой доход.
6. Чистый операционный доход.
7. Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.
8. Алгоритм расчета метода ДДП.
9. Определение ставки дисконтирования.
10. Метод кумулятивного построения.
11. Метод выделения.
12. Основные понятия.
13. Алгоритм расчета.
14. Методы расчета

Комплект контрольных работ по вариантам для студентов очной формы обучения

Контрольная точка № 1 (темы 1-3)

Вариант 1

Устный опрос (оценка знаний):

1. Регулируемые процедуры оценки.
2. Группы принципов оценки.
3. Принцип остаточной продуктивности.
4. Принцип оптимальных величин.
5. Принцип соответствия.
6. Исходная информация для оценки объектов недвижимости.
7. Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу недвижимости.
8. Вещные права.
9. Недвижимость как экономическое благо.
10. Жизненный цикл недвижимости.
11. Необходимость определения рыночной стоимости недвижимости, находящейся в частной собственности.

Вариант 2

Устный опрос (оценка знаний):

1. Формы саморегулирования оценочной деятельности.
2. Принцип полезности
3. Принцип вклада.
4. Принцип экономического разделения.
5. Принцип изменения.
6. Исходная информация для оценки объектов недвижимости.
7. Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу недвижимости.
8. Вещные права.
9. Недвижимость как экономическое благо.
10. Жизненный цикл недвижимости.
11. Необходимость определения рыночной стоимости недвижимости, находящейся в частной собственности.

Вариант 3

Устный опрос (оценка знаний):

1. Формы государственного регулирования оценочной деятельности.
2. Принцип замещения.
3. Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи
4. Принцип спроса и предложения.
5. Принцип наиболее эффективного использования
6. Сделки на российском рынке недвижимости.
7. Гражданское регулирование оценки.
8. Право собственности.
9. Недвижимость как товар.
10. Сущность и классификация объектов недвижимости
11. Классификация объектов недвижимости.

Вариант 4

Устный опрос (оценка знаний):

1. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.
2. Принцип ожидания.
3. Принцип сбалансированности.
4. Принцип конкуренции.
5. Источники информации для оценки недвижимости.
6. Государственная политика в развитии рынка недвижимости.
7. Права на недвижимость.
8. Нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в области оценки недвижимости.
9. Определение недвижимости
10. Предприятие как имущественный комплекс.

Контрольная точка № 2 (темы 4-6)

Вариант 1

Устный опрос (оценка знаний):

1. Техника простой инвестиционной группы.
2. Методы оценки инвестиционной привлекательности.
3. Критерии анализа наиболее эффективного использования.
4. Сходства массовой и индивидуальной оценки
5. Рынок недвижимости и его характеристики.
6. Этапы становления рынка недвижимости в России.
7. Методика государственной кадастровой оценки земель.
8. Объект налогообложения.

Вариант 2

Устный опрос (оценка знаний):

1. Техника Эллвуда и формат Акерсона.
2. Показатели инвестиционной привлекательности.
3. Наиболее эффективное использование участка как незастроенного и как застроенного

4. Массовая оценка
5. Факторы, воздействующие на рынок недвижимости.
6. Основные факторы, определяющие сегментирование рынка недвижимости.
7. Плата за землю.
8. Арендная плата за землю

Вариант 3

Устный опрос (оценка знаний):

1. Факторы, учитываемые при оценке инвестиционной привлекательности.
2. Основные понятия.
3. Области применения массовой оценки
4. Источники информации для оценки недвижимости.
5. Структура рынка недвижимости.
6. Земельный налог.
7. Их влияние на формирование стоимости.

Вариант 4

Устный опрос (оценка знаний):

1. Направления и критерии анализа наиболее эффективного использования.
2. Направления анализа наиболее эффективного использования.
3. Области применения индивидуальной оценки
4. Сбор и анализ рыночной информации
5. Особенности функционирования рынка недвижимости.
6. Источники информации.
7. Налогоплательщики.

Контрольная точка № 3 (темы 7-9)

Вариант 1

Устный опрос (оценка знаний):

1. Понятие доходного подхода.
2. Метод дисконтированных денежных потоков.
3. Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.
4. Метод выделения.
5. Виды поправок, порядок их расчета и внесения.
6. Основные этапы метода.
7. Методы расчета восстановительной стоимости.
8. Область применения.
9. Метод разбивки по компонентам.
10. Устранимый и неустрашимый износ.

Вариант 2

Устный опрос (оценка знаний):

1. Метод капитализации дохода
2. Потенциальный валовой доход.
3. Алгоритм расчета метода ДДП.
4. Основные понятия.
5. Анализ полученных данных и окончательный вывод о стоимости объекта.
6. Приведение цен аналогов к оцениваемому объекту.
7. Понятие накопленного износа.
8. Классификация затрат на строительство.
9. Метод сравнительной единицы.
10. Методы определения величины износа.

Вариант 3

Устный опрос (оценка знаний):

1. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости
2. Действительный валовой доход.
3. Определение ставки дисконтирования.

4. Алгоритм расчета.
5. Понятие сравнительного подхода.
6. Содержание затратного подхода.
7. Методы определения величины износа.
8. Прямые и косвенные затраты.
9. Отличие понятия оценочного износа от бухгалтерской амортизации.

Вариант 4

Устный опрос (оценка знаний):

1. Расчет коэффициента капитализации.
2. Чистый операционный доход.
3. Метод кумулятивного построения.
4. Методы расчета
5. Сегментирование рынка и отбор аналогов.
6. Понятия восстановительной стоимости здания, стоимости воспроизводства и замещения.
7. Основные этапы применения затратного подхода.
8. Метод количественного анализа.
9. Виды износа: физический, функциональный, экономический.

Тестирование:

1. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

1. Затратный подход – это

А) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Б) совокупность методов оценки, в которых стоимость объекта равна сумме стоимости земельного участка и стоимости воспроизводства (замещения) всех улучшений, за вычетом накопленного износа, и стоимости обязательств, то есть стоимость объекта оценки зависит от стоимости создания аналогичного объекта.

В) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

2. Что не относят основным характеристикам затратного подхода:

А) оценка имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки);

Б) учет износа (обесценивания) оцениваемых улучшений в период эксплуатации под воздействием различных факторов;

В) необходимость прогнозирования долговременного потока дохода

Г) принцип «замещения».

3. Стоимость замещения – это

А) затраты на строительство объекта одинаковой полезности в текущих ценах на действительную дату оценки с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

Б) затраты на строительство точной копии оцениваемого здания в текущих ценах на действительную дату оценки при использовании таких же строительных материалов, стандартов и проекта.

4. Что не относится к прямым затратам:

А) стоимость строительных материалов, изделий и оборудования

Б) заработная плата рабочих

В) стоимость сопутствующих строительству сооружений и инженерных сетей

Г) стоимость инвестиций в землю

Д) стоимость коммунальных услуг

Е) стоимость доставки и хранения материалов и пр.

5. Расчет стоимости объекта недвижимости производится по формуле:

А) $C_o = C_m2 \cdot S_o \cdot K_p \cdot K_n \cdot K_m \cdot K_v \cdot K_{пз} \cdot K_{ндс}$

Б) $C_p = C_{пв} - Из$

6. Физический износ – это

А) это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т. е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Б) это износ, устранение которого либо физически не возможно либо экономически нецелесообразно, т. е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа не способствуют повышению стоимости объекта в целом.

В) постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

7. Какие методы не применяются для оценки внешнего износа:

А) капитализация потерь в арендной плате

Б) необходимость перепланировки

В) сравнительные продажи (парные продажи)

Г) срок экономической жизни

Д) метод сравнительной единиц

8. К преимуществам затратного подхода не относятся:

- А) технико-экономический анализ стоимости нового строительства
- Б) обоснование необходимости обновления действующего объекта
- В) оценка зданий специального назначения
- Г) капитализация потерь в арендной плате
- Д) при оценке объектов в «пассивных» секторах рынка
- Е) анализ эффективности использования земли

9. К причинам сноса относятся:

- А) необходимость перепланировки
- Б) расширение транспортных магистралей
- В) срок экономической жизни

10. Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - это

А) элементы здания и оборудование, которые есть в существующем здании и еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным эксплуатационным стандартам.

Б) элементы здания и оборудование, которых нет в существующем здании и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам.

2.ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

1. Сравнительный подход – это

А) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Б) любой подход к стоимости, основанный на использовании данных, которые отражают рыночные операции и рассуждения, который соответствует мышлению участников рынка.

В) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами — аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

2. Выбрать четыре этапа оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

А) Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, проданные относительно недавно.

Б) Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

В) Выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся поправки в цены продаж сопоставимых аналогов.

Г) Определяется стоимость объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации.

Д) Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

3. Какие принципы оценки недвижимости лежат в основе рыночного подхода

А) принцип, в котором степень, в какой сам объект, его архитектура и влияние на окружающую среду соответствуют этой окружающей среде и потребностям рынка

Б) принцип замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность).

В) принцип спроса и предложения (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью ее предложения);

4. Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен местоположения

- А) Престижность района
- Б) Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
- В) Характеристики земельного участка
- Г) Качество окружения (рекреация и экология)
- Д) Доступность объекта (транспортная и пешеходная)

5. Преимущества сравнительного подхода:

- А) В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.
- Б) Отражает представление инвестора о недвижимости как источнике получения дохода.
- В) Статически обоснован.
- Г) Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.
- Д) Достаточно прост в применении и дает надежные результаты.
- Е) В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.
- Ж) Зависимость от активности рынка

6. К экономическим характеристикам учитываемых при корректировке цен относят:

- А) Возможности ресурсосбережения
- Б) Соответствие объекта принципу ННЭИ
- В) Наличие финансового давления на сделку
- Г) Платеж эквивалентом денежных средств

7. Недостатки сравнительного подхода:

- А) Различия продаж.

- Б) Сложность сбора информации о практических ценах продаж.
- В) влияние факторов риска на прогнозируемый доход;
- Г) проблематичность сбора данных о доходности аналогичных объектов;
- Д) Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.
- Е) Зависимость от активности рынка.
- Ж) Зависимость от стабильности рынка.
- З) Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

8. Объект оценки – это

- А) к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- Б) деятельность специалиста, направленная на определение рыночной или иной стоимости объекта оценки
- В) определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью.

9. Условия применения сравнительного подхода:

- А) Объект не должен быть уникальным.
- Б) способность собственности удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в течение данного периода времени
- В) Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.
- Г) Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.

10. Основные критерии выбора объектов-аналогов:

- А) Права собственности на недвижимость.
- Б) Условия финансирования сделки.
- В) Внешние факторы
- Г) Местоположение.
- Д) Физические характеристики.
- Е) Сервис и дополнительные элементы
- Ж) Экономические характеристики
- З) Особые условия
- И) Условия продажи и время продажи

3.ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

1. К преимуществам доходного подхода не относят:

- А) позволяет учитывать ожидаемый инвестиционный доход, поэтому его применение необходимо при анализе целесообразности инвестирования, при обосновании решений о финансировании инвестиций в недвижимость.
- Б) отражает представление инвестора о недвижимости как источнике получения дохода.
- В) необходимость прогнозирования долговременного потока дохода;
- Г) результаты наиболее значимы при оценке объектов, приносящих доход: офисных и складских помещений, торговых площадей, производственных зданий и гостиниц.

2. Какой метод не применяется для расчета ставки дисконтирования:

- А) метод кумулятивного построения
- Б) метод распределения
- В) метод сравнения альтернативных инвестиций
- Г) метод выделения
- Д) метод мониторинга

3. Чистый операционный доход рассчитывается по формуле:

- А) $ЧОД = ДВД - ОР$
- Б) $ПВД = S \cdot Ca$
- В) $V = NOI / R$

4. Доходный подход – это

- А) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- Б) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.
- В) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

5. В рамках доходного подхода какой метод не применяется:

- А) прямая капитализация доходов
- Б) расчет потенциального валового дохода
- В) дисконтированные денежные потоки

6. Метод капитализации доходов не используется, если:

А) потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину

Б) потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами

В) потоки доходов падают со временем

7. Какого метода определения коэффициента капитализации не существует:

А) с учетом возмещения капитальных затрат (с корректировкой на изменение стоимости актива)

Б) Метод дисконтированных денежных потоков

В) метод связанных инвестиций, или техника инвестиционной группы;

Г) метод прямой капитализации.

8. Какие данные необходимы для расчета доходного подхода следующие:

А) длительность прогнозного периода

Б) прогнозные величины денежных потоков, включая реверсию

В) дисконтированные денежные потоки

Г) ставка дисконтирования.

9. Метод выделения – это

А) ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

Б) ставка дисконтирования как ставка сложного процента рассчитывается на основе данных о совершенных сделках с аналогичными объектами на рынке недвижимости.

10. Потенциальный валовой доход – это

А) это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости

Б) действительный валовой доход за минусом операционных расходов за год (за исключением амортизационных отчислений)

В) доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-м ее использовании без учета всех потерь и расходов.

4.ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

А. Определение рыночной стоимости;

Б. Совершение сделки купли-продажи;

В. А и Б.

2. Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым?

А. Физический износ;

Б. Функциональный износ;

В. А и Б

3. Первостепенную роль в определении стоимости земельного участка играет:

А. Наличие удобного подъезда;

Б. Обеспеченность социальной инфраструктурой;

В. Местоположение.

4. Срок экспозиции это

Выберите один из 5 вариантов ответа:

А. время, которое объект должен находиться на рынке для того, чтобы быть проданным

Б. время ввода в эксплуатацию объекта недвижимости

В. хронологический возраст

Г. эффективный возраст

Д. инвестиция товара на рынке

5. Подходы оценки стоимости

Выберите один из 5 вариантов ответа:

А. ипотека, аннуитет

Б. затратный, анализ сравнительных продаж

В. восстановительный, метод чистых активов

Г. инфляционный, ретроспективный, замещения

Д. затратный, сравнительный, доходный

6. Какой подход применяется для определения стоимости оцениваемого объекта путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных объектов

Выберите один из 5 вариантов ответа:

А. процентный

Б. сравнительный

В. доходный

Г. затратный

Д. дисконтированный

7. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

А. Определение рыночной стоимости.

Б. Совершение сделки купли-продажи;

В. А и Б

8. Какие факторы влияют на стоимость недвижимости:

А. физические;

Б. психологические;

В. социальные

Г. экономические;

Д. политические.

9. Лицо, которое заключило договор аренды и приобретающее право на временное пользование имуществом, квартирой, офисом, землей называется:

А. Арендатор;

Б. Арендодатель;

В. Собственник;

Г. Оценщик.

10. Что является итоговым документом, отвечающий всем требованиям профессиональной этики, понятным и доступным образом отражающий ход процесса оценки и содержащий в себе использованные оценщиком исходные данные, их анализ, выводы и итоговую величину стоимости.

А. Договор аренды;

Б. Свидетельство о праве собственности;

В. Отчет об оценке;

11. Родовой признак недвижимости:

А. Наличие собственника;

Б. Ремонт;

В. Прочная связь с землей;

Г. Местоположение.

12. Деградация в результате воздействия природных и техногенных воздействий на строительные конструкции и инженерное оборудование.

А. Физическая деградация;

Б. Информационная деградация;

В. Природная деградация;

13. Все объекты недвижимости можно разделить на следующую классификацию:

А. Жилую и нежилую;

Б. Естественную и искусственную;

В. Коммерческую и промышленную;

Г. Малую и большую.

14. Какая классификация гостиниц применяется в России?

А. система корон;

Б. система разрядов;

В. система звезд;

15. Когда НЕ возникает необходимость определения рыночной стоимости данной недвижимости возникает при:

А. ипотечном кредитовании;

Б. разделе имущества;

В. купле-продаже;

Г. капитальном ремонте.

16. Соотнеси понятие и определение.

№	Понятие	Определение
	Специальная стоимость	А) наиболее вероятная цена, по которой объект оцен-

		ки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
	Рыночная стоимость	Б) наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден за срок, недостаточный для привлечения достаточного числа потенциальных покупателей, либо в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
	Ликвидационная стоимость	В) сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, или на создание объекта, аналогичного объекту оценки, с применением существующих на дату проведения оценки материалов и технологий
	Кадастровая стоимость	Г) стоимость, дополнительная по отношению к рыночной стоимости, которая может возникнуть благодаря физической, функциональной или экономической связи объекта имущества с некоторым другим объектом имущества. Специальная стоимость представляет собой дополнительную стоимость, которая может существовать в большей степени для покупателя, имеющего особый интерес, чем для рынка в целом.
	Восстановительная стоимость	Д) расчетная величина, которая определяется в результате государственной кадастровой оценки земли с учетом их классификации по целевому назначению. Кадастровую стоимость земли используют только в качестве базы для начисления налогов.

Практико-ориентированные задания:

Задача №1

Дано:

Физический износ объекта оценки составляет 10%, функциональное устаревание составляет 15%, внешнее устаревание составляет 5%.

Найти:

Сколько составляет накопленный износ в процентах?

Задача №2

Дано:

Вследствие воздействия внешних факторов, чистый операционный доход от оцениваемого объекта снизился с 80 до 63 тыс. руб. с 1 кв. м арендопригодной площади. Общая площадь объекта составляет 1 000 кв. м. Коэффициент арендопригодной площади равен 0,8. Среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов составляет 10%. Предполагается, что негативное внешнее воздействие относится только к улучшениям участка и сохранится в течение неопределённо долгого периода времени.

Найти:

Определить величину внешнего устаревания?

Задача №3

Дано:

После строительства нового шоссе в стороне от объекта оценки арендная ставка снизилась с 500 до 400 руб. за кв. м в год. Заполняемость объекта снизилась на 10%. Площадь объекта - 800 кв. м. Среднерыночная ставка капитализации для подобного типа объектов составляет 10%. Предполагается, что негативное

внешнее воздействие относится только к улучшениям участка и сохранится в течение неопределённо долгого периода времени.

Найти:

Определить величину внешнего устаревания в денежном выражении?

Задача №4

Дано:

Стоимость улучшений как новых составляет 1 млн. руб. Физический износ составляет 10%, функциональное устаревание составляет 15%, внешнее устаревание составляет 5%.

Найти:

Сколько составляет стоимость улучшений с учетом накопленного износа?

Задача №5

Дано:

Стоимость расположенного на земельном участке здания составляет 3000 тыс. руб., оставшийся срок его экономической жизни 25 лет. Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу.

Ставка дохода на инвестиции составляет 18%. Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб.

Найти:

Определите рыночную стоимость земельного участка?

Задача №6

Дано:

Определите стоимость земельного участка под строительство многоэтажного гаража-стоянки на 150 легковых автомашин. Строительство одного гаражного места по типовому проекту стоит 120 тыс. руб., а годовой чистый операционный доход от всего объекта прогнозируется в 3 млн. руб. По рыночным данным, коэффициент капитализации для зданий такого типа составляет 15%, а для земельного участка — 12%.

Найти:

Определите рыночную стоимость земельного участка?

Задача №7

Дано:

Объект сравнения обременен действующим договором аренды. Оставшийся срок действия договора аренды составляет 5 лет. Рыночная арендная плата составляет 60000 руб. в год за объект. Контрактная - 50000 руб. в год за объект. Риск инвестиций для аналогичных объектов составляет 12%. Предполагается: контрактная и рыночная арендные ставки за оставшийся срок действия договора не изменятся

Найти:

Поправка на состав передаваемых прав составляет (результат округлен до десятков)?

Задача №8

Дано:

Объект сравнения продан 5 месяцев назад (считая от даты оценки). Анализ рынка показал устойчивую тенденцию роста цен на данный тип недвижимости на 1% в месяц.

Найти:

Какой процент составит корректировка на время продажи?

Задача №9

Дано:

В аналогичном офисном здании 40% помещений выходит окнами на свалку, что приводит к снижению арендной ставки для этих помещений на 20%. Валовой рентный мультипликатор для такого типа объектов составляет 8.

Найти:

Определите корректировку в процентах?

Задача №10

Дано:

Корректировка к цене аналога на местоположение составила минус 8%, а на дату продажи плюс 3%.
Элементы сравнения влияют на стоимость объекта независимо друг от друга

Найти:

Определите итоговую корректировку?

Задача №11

Дано:

Корректировка к цене аналога на местоположение составила минус 8%, а на дату продажи плюс 3%.
Элементы сравнения влияют на стоимость объекта зависимо друг от друга

Найти:

Определите итоговую корректировку?

Задача №12

Дано:

Вам необходимо оценить стоимость двухкомнатной квартиры в семнадцатизэтажном доме 1990 года постройки. Найдены следующие сделки купли-продажи квартир:

№1 двухкомнатная квартира в 17-тиэтажном доме 1984 года постройки продана за 65 т.руб.,

№2 трехкомнатная квартира в 17-тиэтажном доме 1984 года постройки продана за 80 т.руб.,

№3 трехкомнатная квартира в 17-тиэтажном доме 1990 года постройки продана за 84 т.руб.

Остальные характеристики идентичны.

Найти:

Рассчитайте рыночную стоимость оцениваемой квартиры?

Задача №13

Дано:

Оцениваемое отремонтированное здание имеет площадь 150 кв. Аналог, требующий ремонта, площадью 135 кв.м продан пять месяцев назад за 750 000 у.е. Стоимость ремонта на дату оценки - 150 у.е. за 1 кв.м. Темп роста стоимости недвижимости – 2% в месяц.

Найти:

Определите рыночную стоимость здания?

Задача №14

Дано:

Офисный объект недвижимости имеет следующие характеристики: площадь офисных помещений (Соф) 400 кв.м. коридорный коэффициент (соотношение арендуемой площади и фактически используемой) - 1,1. Арендная ставка - 300 у.е./ кв.м / год, среднегодовой коэффициент заполнения площадей - 90%, потери от недосбора арендных платежей - 5%.

Найти:

Какова величина действительного валового дохода (ДВД) от аренды?

Задача №15

Дано:

Финансирование осуществляется на 70% за счет собственных средств и на 30% за счет кредита. Требования доходности для привлеченных средств 6%, а для собственных 16%.

Найти:

Определить общий коэффициент капитализации по методу инвестиционной группы?

Задача №16

Дано:

Рыночная норма доходности на инвестиции в аналогичные объекты недвижимости составляет 16%, оставшийся срок экономической жизни объекта - 10 лет, доля земли в стоимости для аналогичных объектов - 30%. Для расчета использовать модель Инвуда.

Найти:

Какова ставка капитализации единого объекта недвижимости?

Задача №17

Дано:

Данные анализа рынка объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому: аналог 1 может быть продан по цене 100 000 руб., приносит чистый операционный доход (ЧОД) 5000 руб.; аналог 2 - по цене 250 000 руб., ЧОД - 15 000 руб.; аналог 3 - по цене 80 000 руб., ЧОД - 3 500 руб. Весовые коэффициенты аналогов: 0,35, 0,2, 0,45 соответственно.

Найти:

Какова величина коэффициента капитализации для оцениваемого объекта ?

Задача №18

Дано:

Чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости 50 000 руб., требуемая инвестором норма дохода на инвестиции в подобные объекты 15%, оставшийся срок экономической жизни 20 лет, стоимость земельного участка 30 000 руб. Стоимость участка предполагается неизменной в течение всего срока жизни объекта. Использовать линейный закон возмещения стоимости улучшений (метод Ринга).

Найти:

Какова стоимость объекта недвижимости?

Задача №19

Дано:

Чистый операционный доход от объекта недвижимости (земля + улучшения) составляет 100 000 руб. в год, стоимость строительства аналогичного объекта в текущих ценах 500 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12%.

Найти:

Какова стоимость объекта недвижимости?

Задача №20

Дано:

Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 1000 руб./ кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., ставка капитализации - 10%.

Найти:

Какова стоимость объекта недвижимости?

Задача №20

Дано:

Четырехзвездочная гостиница в центральной части города приносит годовой чистый операционный доход 1 300 000 руб. Известно, что гостиница 1 была продана за 8 400 000 руб. ее использование приносит чистый операционный доход в 1 000 000 руб.

Гостиница 2 была продана за 8 000 000 руб. ее использование приносит чистый операционный доход в 1 200 000 руб.

Гостиница 3 была продана за 11 550 000 руб., ее использование приносит чистый операционный доход в 1 500 000 руб.

Найти:

Какова стоимость объекта недвижимости?

Задача №21

Дано:

Объект приносит чистый доход в размере 10 000 у.е. ежегодно с уплатой в конце каждого периода.

Предполагается, что к моменту продажи через 5 лет его стоимость увеличится на 30%.

Ставка дисконтирования для подобных объектов равна 15%. Норма для компенсации изменения стоимости равна норме прибыли.

Найти:

Какова стоимость объекта?

Задача №22

Дано:

Объект приносит арендодателю доход в размере 50 у.е./кв. м в месяц с уплатой в конце каждого периода.

Ставка дисконтирования равна 12%. Ожидается, что по истечении 5 лет арендодателю удастся продать объект по цене 50 000 у.е. / кв. м. Площадь объекта – 1000 кв. м

Найти:
Какова стоимость объекта?

Задача №23

Дано:
Объект приносит арендодателю доход в размере 600 у.е./кв. м в год. По условиям договора оплата производится в расчете за 1 год с уплатой в середине каждого года. Ставка дисконтирования равна 12%. Ожидается, что по истечении 5 лет арендодателю удастся продать объект по цене 50 000 у.е. / кв. м. Площадь объекта – 1000 кв. м

Найти:
Какова стоимость объекта?

Задача №24

Дано:
Согласно заключенному арендному договору объект приносит арендодателю доход в размере 900 900 руб. в месяц с уплатой в конце каждого периода. Ставка дисконтирования равна 12%, договор заключен на 5 лет.

Найти:
Какова текущая стоимость потока дохода от сдачи объекта в аренду?

Тематика рефератов

1. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости
2. История развития оценочной деятельности в России
3. Доходный подход к оценке недвижимости
4. Сегментирование рынка и отбор аналогов
5. Земельный налог.
6. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности
7. Нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в области оценки недвижимости.
8. Формы саморегулирования оценочной деятельности.
9. Формы государственного регулирования оценочной деятельности.
10. Гражданское регулирование оценки.
11. Виды стоимости.
12. Сделки на российском рынке недвижимости
13. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.

Вопросы к экзамену:

1. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.
2. Недвижимость как экономическое благо.
3. Недвижимость как товар.
4. Недвижимость как источник дохода.
5. Необходимость определения рыночной стоимости недвижимости, находящейся в государственной собственности.
6. Необходимость определения рыночной стоимости недвижимости, находящейся в частной собственности.
7. Виды стоимости.
8. Сделки на российском рынке недвижимости.
9. Государственная политика в развитии рынка недвижимости.
10. Программы экономического и социального развития на рынке недвижимости.
11. Правовые основы регулирования отношений, возникающих по поводу недвижимости.
12. Гражданское регулирование оценки.
13. Государственная и муниципальная собственность.
14. Вещные права.
15. Нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в области оценки недвижимости.
16. Формы саморегулирования оценочной деятельности.
17. Формы государственного регулирования оценочной деятельности.
18. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.
19. Принцип полезности.

20. Принцип замещения.
21. Принцип ожидания.
22. Принцип остаточной продуктивности.
23. Принцип вклада.
24. Принцип возрастающей и уменьшающейся отдачи.
25. Принцип сбалансированности.
26. Принцип оптимальных величин.
27. Принцип экономического разделения.
28. Принцип спроса и предложения.
29. Принцип конкуренции.
30. Принцип соответствия.
31. Принцип изменения.
32. Принцип наиболее эффективного использования.
33. Оспаривание результатов кадастровой оценки
34. Земельный налог.
35. Арендная плата за землю.
36. Основные факторы, определяющие сегментирование рынка недвижимости, их влияние на формирование стоимости.
37. Исходная информация для оценки объектов недвижимости. Источники информации.
38. Понятие ипотеки.
39. Ипотечный кредит с постоянными платежами.
40. Ипотечные кредиты с переменными выплатами.
41. Влияние условий финансирования на цену недвижимости.
42. Переуступка закладных и понятие дисконтных пунктов.
43. Техника простой инвестиционной группы.
44. Техника Эллууда и формат Акерсона.
45. Факторы, учитываемые при оценке инвестиционной привлекательности.
46. Методы оценки инвестиционной привлекательности.
47. Показатели инвестиционной привлекательности.
48. Направления и критерии анализа наиболее эффективного использования.
49. Наиболее эффективное использование участка как незастроенного и как застроенного.
50. Содержание, основные этапы и область применения затратного подхода.
51. Понятия восстановительной стоимости здания, стоимости воспроизводства и замещения.
52. Методы расчета восстановительной стоимости
53. Понятие накопленного износа. Отличие понятия оценочного износа от бухгалтерской амортизации.
54. Виды износа. Методы определения величины износа.
55. Содержание, основные этапы и область применения сравнительного подхода.
56. Сегментирование рынка и отбор аналогов.
57. Виды поправок, методы и порядок их расчета и внесения.
58. Приведение цен аналогов к оцениваемому объекту. Анализ полученных данных и окончательный вывод о стоимости объекта.
59. Доходный подход к оценке недвижимости.
60. Метод капитализации дохода.
61. Метод дисконтированных денежных потоков.
62. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости.

8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

а) Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

основная:

1. ЭБС «Znanium»: Варламов А.А., Оценка объектов недвижимости : Учебник; ВО - Бакалавриат, Магистратура/Государственный университет по землеустройству. -Москва:ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2019. - 352 с. - URL: <http://new.znanium.com/go.php?id=1026054>.

2 ЭБС «Труды ученых СтГАУ»: Кадастровая оценка земель : учеб.-метод. пособие/сост.: О. В. Булавинова, А. В. Лошаков, С. В. Одинцов, М. Г. Касмынина, Д. И. Иванников, М. С. Мельник ; Ставропольский ГАУ. -Ставрополь, 2021. - 641 КБ

3 ЭБС «Труды ученых СтГАУ»: Оценка земли и недвижимости : учеб.-метод. пособие/сост.: О. В. Булавинова,, А. В. Лошаков, Е. В. Письменная, С. В. Одинцов, М. Г. Касмынина, Л. В. Кипа, М. Ю. Азарова, М. А. Филимонов ; Ставропольский ГАУ. - Ставрополь, 2021. - 870 КБ Инд. неогр. доступ Учебно-методические пособия ЭБС

4 ЭБС «Труды ученых СтГАУ»: Оценка объектов недвижимости : учеб.-метод. пособие для студентов направление 21.03.02 "Землеустройство и кадастры" /сост.: О. В. Булавинова, А. В. Лошаков, Е.В. Письменная, С. В. Одинцов, Л. В. Кипа, М. Г. Касмынина, Д. И. Иванников, М. Ю. Азарова ; Ставропольский ГАУ. -Ставрополь, 2021. - 870 КБ

5 ЭБС «Znanium»: Савельева Е.А. Экономика и управление недвижимостью : учеб. пособие; ВО - Бакалавриат/Научно-исследовательский институт труда и социального развития. - Москва:Вузовский учебник, 2020. - 336 с. - URL: <http://new.znanium.com/go.php?id=1085897>. Инд. неогр. доступ Учебные пособия ЭБС

6 ЭБС «Znanium»: Чеботарев Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : Учебник; ВО - Бакалавриат/Российский государственный университет нефти и газа (НИУ) им. И.М. Губкина. - Москва:Издательско-торговая корпорация "Дашков и К", 2020. - 252 с. - URL: <http://znanium.com/go.php?id=1091810>.

7 ЭБС «Лань»: Юдин А. А. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения : учебное пособие ; ВО - Бакалавриат, Магистратура/Юдин А. А., Романов Г. Г., Облизов А. В.. - Санкт-Петербург:Лань, 2021. - 168 с. - URL: <https://e.lanbook.com/book/173121>. - Издательство Лань.

дополнительная:

1. Варламов, А. А. Земельный кадастр : учебник для студентов вузов по специальностям: 3109000 "Землеустройство", 311000 "Земельный кадастр", 311100 "Городской кадастр" в 6-ти т. : Т. 4/А. А. Варламов ; Междунар. ассоц. "Агрообразование". - М.: КолосС, 2006. - 463 с. 33 Учебники Печ.

2 Косорукова И.В. Оценка стоимости имущества : учеб. пособие; ВО - Бакалавриат. - Москва:Московский финансово-промышленный университет "Синергия", 2012. - 736 с.

9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины

1. <http://sroroo.ru/>
2. <https://rosreestr.ru/site/>
3. <http://ndvgmct.ucoz.ru/index/0-2>
4. <http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook>
5. <http://base.garant.ru>
6. <http://оценка-кадастр.пф/>
7. <http://www.consultant.ru/>

10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Специфика изучения учебной дисциплины «Оценка земли и недвижимости» обусловлена формой обучения студентов (очная), ее местом в подготовке бакалавра и временем, отведенным на освоение курса рабочим учебным планом.

Курс обучения делится на время, отведенное для занятий, проводимых в аудиторной форме (лекции, лабораторные занятия) и время, выделенное на внеаудиторное освоение дисциплины, большую часть из которого составляет самостоятельная работа студента.

Лекционная часть учебного курса для студентов проводится в форме обзоров по основным темам. Лабораторные занятия предусмотрены для закрепления теоретических знаний, углубленного рассмотрения наиболее сложных проблем дисциплины, выработки навыков структурно-логического построения учебного материала и отработки навыков

самостоятельной подготовки. Самостоятельная работа студента включает в себя изучение теоретического материала курса, выполнение практических и творческих заданий, подготовку к контрольно-обобщающим мероприятиям.

Для освоения курса дисциплины студенты должны:

– изучить материал лекционных и лабораторных занятий в полном объеме по разделам курса;

- выполнить задание, отведенное на самостоятельную работу: подготовить и защитить реферат по утвержденной преподавателем теме, подготовиться к устному опросу, контрольной работе или коллоквиуму;
 - продемонстрировать сформированность компетенций, закрепленных за курсом дисциплины во время мероприятий текущего и промежуточного контроля знаний.
- Посещение лекционных и лабораторных занятий для студентов очной формы является обязательным. Уважительными причинами пропуска аудиторных занятий является:
- освобождение от занятий по причине болезни, выданное медицинским учреждением,
 - распоряжение по деканату, приказ по вузу об освобождении в связи с участием в внутривузовских, межвузовских и пр. мероприятиях,
 - официально оформленное свободное посещение занятий.

Пропущенные темы лекционных занятий должны быть законспектированы в тетради для лекций, конспект представляется преподавателю для ликвидации пропуска. Пропущенные лабораторные занятия отрабатываются в виде устной защиты лабораторного занятия во время консультаций по дисциплине.

Контроль сформированности компетенций в течение семестра проводится в форме устного опроса на лабораторных занятиях, выполнения контрольных работ, коллоквиумов по теоретическому курсу дисциплины.

11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства и информационных справочных систем (при необходимости).

11.1 Перечень свободно распространяемого программного обеспечения

1. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

11.2 Перечень программного обеспечения отечественного производства

1. Справочная правовая система Консультант Плюс
2. Справочная правовая система Гарант

При осуществлении образовательного процесса студентами и преподавателем используются следующие информационно справочные системы: СПС «Консультант плюс», СПС «Гарант».

12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

№ п/п	Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
1	Учебная аудитория для проведения лекционных занятий 279	Оснащение: специализированная мебель на 98 посадочных мест, персональный компьютер – 1 шт., стол президиума – 2 шт., трибуна для лектора – 1 шт., настольный конденсаторный микрофон Invotone GM200 – 4 шт., LCD дисплей – 1 шт., документ-камера AverVisionCP 135 – 1 шт., интерактивный дисплей – 1 шт., мультимедийный проектор – 1 шт., экран настенный – 1 шт., классная доска – 1 шт., учебно-наглядные пособия в виде презентаций, информационные плакаты, подключение к сети «Интернет», выход в корпоративную сеть университета.
2	Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа 277	Оснащение: специализированная мебель на 46 посадочных мест, персональные компьютеры – 1 шт., информационные плакаты – 1 шт., интерактивная доска – 1 шт., трибуна для лектора – 1 шт., микрофон – 1 шт., документ камера 1 шт., проектор – 1 шт., подключение к сети «Интернет», доступ в электронную информационно-образовательную среду университета, выход в корпоративную сеть университета.
3	Учебные аудитории для самостоятельной работы студентов:	

	1. Читальный зал научной библиотеки (площадь 177 м ²)	Оснащение: специализированная мебель на 100 посадочных мест, персональные компьютеры – 56 шт., телевизор – 1 шт., принтер – 1 шт., цветной принтер – 1 шт., копировальный аппарат – 1 шт., сканер – 1 шт., Wi-Fi оборудование, подключение к сети «Интернет», доступ в электронную информационно-образовательную среду университета, выход в корпоративную сеть университета.
	2. Учебная аудитория № 280 (площадь – 68,8 м ²)	Оснащение: специализированная мебель на 46 посадочных мест, персональные компьютеры – 1 шт., информационные плакаты – 1 шт., интерактивная доска – 1 шт., трибуна для лектора – 1 шт., микрофон – 1 шт., документ камера 1 шт., проектор – 1 шт., подключение к сети «Интернет», доступ в электронную информационно-образовательную среду университета, выход в корпоративную сеть университета.
4	Учебная аудитория для групповых и индивидуальных консультаций (ауд. № 277, площадь – 55,1 м ²).	специализированная мебель на 25 посадочных места, персональный компьютер – 6 шт., телевизор – 1 шт., информационные плакаты – 7 шт., подключение к сети «Интернет», выход в корпоративную сеть университета.
5	Учебная аудитория для текущего контроля и промежуточной аттестации (ауд. № 280, площадь – 68,8 м ²).	Оснащение: специализированная мебель на 46 посадочных мест, персональные компьютеры – 1 шт., информационные плакаты – 1 шт., интерактивная доска – 1 шт., трибуна для лектора – 1 шт., микрофон – 1 шт., документ камера 1 шт., проектор – 1 шт., подключение к сети «Интернет», доступ в электронную информационно-образовательную среду университета, выход в корпоративную сеть университета.

13. Особенности реализации дисциплины лиц с ограниченными возможностями здоровья

Обучающимся с ограниченными возможностями здоровья предоставляются специальные учебники и учебные пособия, иная учебная литература, специальные технические средства обучения коллективного и индивидуального пользования, предоставление услуг ассистента (помощника), оказывающего обучающимся необходимую техническую помощь, а также услуги сурдопереводчиков и тифлосурдопереводчиков.

а) для слабовидящих:

- на промежуточной аттестации присутствует ассистент, оказывающий студенту необходимую техническую помощь с учетом индивидуальных особенностей (он помогает занять рабочее место, передвигаться, прочитать и оформить задание, в том числе записывая под диктовку);

- задания для выполнения, а также инструкция о порядке проведения промежуточной аттестации оформляются увеличенным шрифтом;

- задания для выполнения на промежуточной аттестации зачитываются ассистентом;

- письменные задания выполняются на бумаге, надиктовываются ассистенту;

- обеспечивается индивидуальное равномерное освещение не менее 300 люкс;

- студенту для выполнения задания при необходимости предоставляется увеличивающее устройство;

в) для глухих и слабослышащих:

- на промежуточной аттестации присутствует ассистент, оказывающий студенту необходимую техническую помощь с учетом индивидуальных особенностей (он помогает занять рабочее место, передвигаться, прочитать и оформить задание, в том числе записывая под диктовку);

- промежуточная аттестация проводится в письменной форме;

- обеспечивается наличие звукоусиливающей аппаратуры коллективного пользования, при необходимости поступающим предоставляется звукоусиливающая аппаратура индивидуального пользования;

- по желанию студента промежуточная аттестация может проводиться в письменной форме;

д) для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата (тяжелыми нарушениями двигательных функций верхних конечностей или отсутствием верхних конечностей):

- письменные задания выполняются на компьютере со специализированным программным обеспечением или надиктовываются ассистенту;
- по желанию студента промежуточная аттестация проводится в устной форме.

Рабочая программа дисциплины «Оценка земли и недвижимости» составлена в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры и учебного плана по профилю подготовки «Кадастр недвижимости».

Авторы _____ д.с.-х.н., профессор, Подколзин О.А.
_____ ассистент Булавинова О.В.

Рецензенты _____ д.с.-х.н., доцент Власова О.И.
_____ к.б.н., доцент Лобанкова О.Ю.

Рабочая программа дисциплины «Оценка земли и недвижимости» рассмотрена на заседании кафедры землеустройства и кадастра протокол № 32 от «11» мая 2022 г. и признана соответствующей требованиям ФГОС ВО и учебного плана по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры и учебного плана по профилю подготовки «Кадастр недвижимости»

Руководитель ОП _____ д.геогр.н., профессор Лошаков А.В.

Рабочая программа дисциплины «Оценка земли и недвижимости» рассмотрена на заседании учебно-методической комиссии факультета агробиологии и земельных ресурсов протокол № 9 от № 6 от «11» мая 2022 г. и признана соответствующей требованиям ФГОС ВО и учебного плана по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры и учебного плана по профилю подготовки «Кадастр недвижимости».

Зав. кафедрой _____ д.геогр.н., профессор Лошаков А.В.

**Аннотация рабочей программы дисциплины
«Оценка земли и недвижимости»**

по подготовке обучающегося по программе бакалавриата/магистратуры/специалитета
по направлению подготовки

21.03.02	Землеустройство и кадастры
код	Наименование направления подготовки/специальности
	«Кадастр недвижимости»
	Профиль/магистерская программа/специализация
Форма обучения – очная.	
Общая трудоемкость изучения дисциплины составляет 4 ЗЕТ, 144 час.	
Программой дисциплины предусмотрены следующие виды занятий	<p><u>Очная форма обучения:</u> лекции – 36 ч., в том числе практическая подготовка - 36 ч. практические (лабораторные) занятия – 36 ч., в том числе практическая подготовка – 36 ч., самостоятельная работа – 72 ч.</p> <p><u>Заочная форма обучения:</u> лекции – 6 ч., в том числе практическая подготовка - 6 ч. практические (лабораторные) занятия – 6 ч., в том числе практическая подготовка – 6 ч., самостоятельная работа –128 ч.</p>
Цель изучения дисциплины	Целью освоения дисциплины «Оценка земли и недвижимости» является получение теоретических и практических знаний о подходах и методах рыночной оценки земли, кадастровой оценки земли, о материалах и документах оценки земель; автоматизации оценочных работ; оценочных работах за рубежом.
Место дисциплины в структуре ОП ВО	Дисциплина Б1.В.ДВ.01.01 «Оценка земли и недвижимости» является дисциплиной базовой части и является обязательной к изучению.
Компетенции и индикатор (ы) достижения компетенций, формируемые в результате освоения дисциплины	<p><u>Профессиональные компетенции (ПК):</u> ПК-2.1 Разрабатывает землеустроительную документацию для формирования описания местоположения объектов землеустройства на основе геодезических и картографических работ с использованием нормативно правовых актов и геоинформационных систем</p> <p>ПК-2.2 Определяет единицы природно-хозяйственного районирования для зонирования территории объектов землеустройства с целью классификации земель по пригодности для использования в сельском хозяйстве</p>
Знания, умения и навыки, получаемые в процессе изучения дисциплины	<p><u>Знания:</u> - Методики землеустроительного проектирования и создания землеустроительной документации (ПК-2.1) - Актуальные проблемы и тенденции развития землеустроительной отрасли, отечественный и зарубежный опыт и современные методы (технологии) производства топографо-геодезических и картографических работ, в том числе методы дистанционного зондирования Земли (ПК-2.1) - Методики землеустроительного проектирования и создания землеустроительной документации (ПК-2.1)</p>

- Порядок составления и оформления, учета и хранения материалов, полученных при проведении проектных работ в землеустройстве (ПК-2.1)
 - Правила работы со специализированными электронными информационными ресурсами, используемыми для разработки проектной землеустроительной документации (ПК-2.1)
 - Актуальные проблемы и тенденции развития землеустроительной отрасли, отечественный и зарубежный опыт и современные методы (технологии) производства землеустроительных работ (ПК-2.1)
 - Нормативные правовые акты, регламентирующие проведение землеустроительной экспертизы и разрешение споров при проведении землеустройства (ПК-2.1)
 - Методология землеустроительного проектирования и создания землеустроительной документации (ПК-2.1)
 - Порядок составления и оформления, учета и хранения материалов, полученных при внутрихозяйственном землеустройстве (ПК-2.1)
 - Актуальные проблемы и тенденции развития землеустроительной отрасли, отечественный и зарубежный опыт и современные методы (технологии) производства проектных работ (ПК-2.2)
 - Правила работы со специализированными электронными информационными ресурсами, используемыми для осуществления сельскохозяйственного районирования земель и зонирования территорий объектов землеустройства (ПК-2.2)
 - Порядок составления и оформления, учета и хранения материалов, полученных при проведении специальных районирований и зонирования территорий (ПК-2.2)
- Умения:**
- Применять методы землеустроительного проектирования (ПК-2.1)
 - Выполнять комплекс землеустроительных работ по переносу в натуру (на местность) и реализации проекта внутрихозяйственного землеустройства (ПК-2.1)
 - Проводить землеустроительную экспертизу (ПК-2.1)
 - Вести электронную базу данных проектной землеустроительной документации (ПК-2.1)
 - Выполнять подбор и систематизацию материалов специальных районирований и зонирований территорий, основанных на учете природных, географических, экологических, экономических, социальных, агрохозяйственных, административно-территориальных, градостроительных и особых (режимных) условий и факторов, для определения пригодности использования земель в сельском хозяйстве (ПК-2.2)
 - Вести электронные базы данных по сельскохозяйственному районированию земель и зонированию территорий объектов землеустройства (ПК-2.2)
 - Разрабатывать документы специальных районирований и зонирования территорий объектов землеустройства (ПК-2.2)
- Навыки и/или трудовые действия:**
- Планирование и проведение инженерных проектно-исследовательских работ (ПК-2.1)
 - Разработка землеустроительной документации по планированию и организации использования земель (ПК-2.1)
 - Разработка предложений и обоснований для создания, обновления тематических карт и атласов (ПК-2.1)
 - Подготовка землеустроительной прогнозной, проектной и рабочей

	<p>технической документации, отчетности (ПК-2.1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Составление технико-экономического обоснования землеустроительной документации (ПК-2.1) - Контроль соответствия разрабатываемых проектов и технической документации по землеустройству нормативно-технической документации (ПК-2.1) - Определение единиц природно-сельскохозяйственного районирования с целью подготовки соответствующих карт, схем, документов и материалов (ПК-2.2) - Анализ материалов специальных районирований и зонирований территорий, основанных на учете природных, географических, экологических, экономических, социальных, агрохозяйственных, административно-территориальных, градостроительных и особых (режимных) условий и факторов (ПК-2.2) - Зонирование территорий объектов землеустройства (ПК-2.2) - Проведение классификации земель по пригодности для использования в сельском хозяйстве (ПК-2.2) - Разработка документов зонирования территорий объектов землеустройства (ПК-2.2) - Установление обременений и ограничений в использовании земельных участков, предоставленных землевладельцам и землепользователям (ПК-2.2) - Определение порядка, сроков, методов выполнения проектных землеустроительных работ (ПК-2.2)
Краткая характеристика учебной дисциплины (основные разделы и темы)	<p>Основные понятия недвижимости. Классификация объектов недвижимости</p> <p>Информационное обеспечение оценки недвижимости. Нормативно-правовая основа оценки</p> <p>Регулирование оценочной деятельности. Принципы оценки земельных участков</p> <p>Методика кадастровой оценки земель. Земельный налог и арендная плата.</p> <p>Особенности оценки недвижимости. Сбор и анализ информации, необходимой для оценки недвижимости</p> <p>Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости.</p> <p>Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.</p> <p>Оценка стоимости недвижимости затратным подходом.</p> <p>Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом.</p> <p>Оценка стоимости недвижимости доходным подходом. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости</p>
Форма контроля	<p><u>Очная форма обучения</u>: семестр 8 – зачет с оценкой</p> <p><u>Заочная форма обучения</u>: семестр 4 – зачет с оценкой</p>
Автор:	<p>д.с.-х.н., профессор, Подколзин О.А. ассистент Булавинова О.В.</p>