

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
СТАВРОПОЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

УТВЕРЖДАЮ

Директор/Декан
института агробиологии и
природных ресурсов
Есаулко Александр Николаевич

«__» _____ 20__ г.

Рабочая программа дисциплины

Б1.В.ДВ.03.01 Исследование и анализ рынка недвижимости

21.03.02 Землеустройство и кадастры

Оценка и мониторинг объектов недвижимости

бакалавр

очная

1. Цель дисциплины

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 и наименование индикатора достижения компетенции	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
ПК-2 Способен определять стоимость недвижимого имущества и объектов гражданских прав составлять итоговый документ, организовать процесс стоимости, оценки объектов недвижимости гражданских прав	ПК-2.1 Анализирует методы и подходы стоимости недвижимого имущества и объектов гражданских прав	знает <ul style="list-style-type: none">- Нормативные правовые акты в области оценочной деятельности- Стандарты, правила и методология определения стоимостей, соответствующая судебная практика умеет <ul style="list-style-type: none">- Выявлять основные особенности и характеристики недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2., в переговорах с заказчиками владеет навыками <ul style="list-style-type: none">- Проведение переговоров с заказчиками об определении стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.- Составление задания на определение стоимостей в соответствии с установленной формой
ПК-2 Способен определять стоимость недвижимого имущества и объектов гражданских прав составлять итоговый документ, организовать процесс стоимости, оценки объектов недвижимости гражданских прав	ПК-2.2 Организует процесс определения стоимости недвижимого имущества и объектов гражданских прав с применением нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности	знает <ul style="list-style-type: none">- Порядок составления задания на определение стоимостей и заключения договоров с заказчиком- Особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.- Влияние различных видов износа и ремонта на стоимость недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.- Методы организации работ по определению стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.- Основы гражданского законодательства Российской Федерации- Основы налогового законодательства Российской Федерации- Основы земельного законодательства Российской Федерации- Понятие и классификация гражданских прав умеет <ul style="list-style-type: none">- Использовать установленную форму при составлении задания на определение

		<p>стоимостей</p> <ul style="list-style-type: none">- Идентифицировать недвижимое имущество, указанное в п. 3.2.2., и отражать его состояние и особенности при фотографировании- Пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2., и его аналогов- Отражать состояние и особенности недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2., при его описании- Выявлять необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки), ставить задачи анализа и исследования и анализировать результаты их анализа и исследования- Использовать формулы для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.- Структурировать и хранить документы, получаемые от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей <p>владеет навыками</p> <ul style="list-style-type: none">- Анализ информации о недвижимом имуществе, указанном в п. 3.2.2., и совокупности прав на него- Изучение и анализ правоустанавливающих документов на недвижимое имущество, указанное в п. 3.2.2.- Осмотр и фотографирование недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.- Установление технических и правовых параметров, влияющих на стоимость недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.- Исследование состояния (в том числе технического) недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.- Привлечение отраслевых экспертов для проведения исследований, требующих специальных знаний- Описание недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.- Изучение рынка недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.- Подбор объектов - аналогов недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.- Выбор методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.- Установление допущений и ограничивающих
--	--	---

		<p>условий при определении стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Проведение расчетов при определении стоимости - Определение итоговых величин стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2. - Установление ограничений и пределов при-менения полученных величин стоимостей - Составление итогового документа об определении стоимостей недвижимого имущества, указанного в п. 3.2.2., в виде отчета, сметы, заключения - Архивирование документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей недвижимого имущества, указан-ного в п. 3.2.2.
--	--	--

3. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Исследование и анализ рынка недвижимости» является дисциплиной части, формируемой участниками образовательных отношений программы.

Изучение дисциплины осуществляется в 5, бсеместре(-ах).

Для освоения дисциплины «Исследование и анализ рынка недвижимости» студенты используют знания, умения и навыки, сформированные в процессе изучения дисциплин:

Основы зонирования

Кадастровая оценка и бонитировка почв

Освоение дисциплины «Исследование и анализ рынка недвижимости» является необходимой основой для последующего изучения следующих дисциплин:

Подготовка к сдаче и сдача государственного экзамена

Выполнение и защита выпускной квалификационной работы

Преддипломная практика

Управление объектами недвижимости

Управление земельными ресурсами

Оценка объектов недвижимости

Техническая оценка зданий и сооружений

Кадастровая оценка земель

Оценка стоимости недвижимости

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 «Исследование и анализ рынка недвижимости» в соответствии с рабочим учебным планом и ее распределение по видам работ представлены ниже.

Семестр	Трудоемк ость час/з.е.	Контактная работа с преподавателем, час			Самостоя- тельная ра- бота, час	Контроль, час	Форма промежуточной аттестации (форма контроля)
		лек- ции	практические занятия	лабораторные занятия			
5	72/2	14		22	36		За
6	72/2	14		22	36		За
в т.ч. часов: в интерактивной форме		6		10			
практической подготовки		14		22			

Семестр	Трудоемкость час/з.е.	Внеаудиторная контактная работа с преподавателем, час/чел					
		Курсовая работа	Курсовой проект	Зачет	Дифференцированный зачет	Консультации перед экзаменом	Экзамен
5	72/2			0.12			
6	72/2			0.12			

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

№	Наименование раздела/темы	Семестр	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				
1.	1 раздел. Исследование и анализ рынка недвижимости									
1.1.	Понятие недвижимости, правовые основы экономики недвижимости							Задачи		
1.2.	Анализ рынков недвижимости: понятие рынка, характеристика рынка не-движимости							Устный опрос		
1.3.	Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка						КТ 1	Тест		
1.4.	Сделки на рынке недвижимости							Устный опрос		
1.5.	Налогообложение недвижимости и сделок с ней							Разноуровневые задачи и задания		
1.6.	Принципы и стандарты оценки недвижимости						КТ 2	Тест		
1.7.	Подходы к оценке недвижимости - общая сравнительная характеристика							Устный опрос		
1.8.	Финансовые основы экономики недвижимости						КТ 3	Тест		
1.9.	Прогнозирование на рынке недвижимости и формирование модели его развития							Устный опрос		
	Промежуточная аттестация									
	Итого									
	Итого									

5.3. Курсовой проект (работа) учебным планом не предусмотрен

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

Учебно-методическое обеспечение для самостоятельной работы обучающегося по дисциплине «Исследование и анализ рынка 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 «Исследование и анализ рынка недвижимости».
2. Методические рекомендации для организации самостоятельной работы обучающегося по дисциплине «Исследование и анализ рынка недвижимости».
3. Методические рекомендации по выполнению письменных работ () (при наличии).
4. Методические рекомендации по выполнению контрольной работы студентами заочной формы обучения (при наличии)
5. Методические указания по выполнению курсовой работы (проекта) (при наличии).

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)	метод. лит. (из п.8 РПД)

7. Фонд оценочных средств (оценочных материалов) для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине «Исследование и анализ рынка недвижимости»

7.1. Перечень индикаторов компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

Индикатор компетенции (код и содержание)	Дисциплины/элементы программы (практики, ГИА), участвующие в формировании индикатора компетенции	
--	--	--

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 «Исследование и анализ рынка 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 «Исследование и анализ рынка недвижимости» проводится в виде Зачет.

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
0 семестр			
КТ 1	Тест		0
КТ 2	Тест		0
КТ 3	Тест		0
Сумма баллов по итогам текущего контроля			0
Посещение лекционных занятий			20
Посещение практических/лабораторных занятий			20
Результативность работы на практических/лабораторных занятиях			30
Итого			70
№ контрольной точки	Оценочное средство результатов индикаторов достижений компетенций	Максимальное количество баллов	Критерии оценки знаний студентов
0 семестр			
КТ 1	Тест	0	
КТ 2	Тест	0	
КТ 3	Тест	0	

Критерии и шкалы оценивания результатов обучения на промежуточной аттестации

При проведении итоговой аттестации «зачет» («дифференцированный зачет», «экзамен») преподавателю с согласия студента разрешается выставлять оценки («отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «зачет») по результатам набранных баллов в ходе текущего контроля успеваемости в семестре по выше приведенной шкале.

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

При сдаче (зачета, дифференцированного зачета, экзамена) к заработанным в течение семестра студентом баллам прибавляются баллы, полученные на (зачете, дифференцированном зачете, экзамене) и сумма баллов переводится в оценку.

Критерии и шкалы оценивания ответа на зачете

По дисциплине «Исследование и анализ рынка недвижимости» к зачету допускаются студенты, выполнившие и сдавшие практические работы по дисциплине, имеющие ежемесячную аттестацию и без привязке к набранным баллам. Студентам, набравшим более 65 баллов, зачет выставляется по результатам текущей успеваемости, студенты, не набравшие 65 баллов, сдают зачет по вопросам, предусмотренным РПД. Максимальная сумма баллов по промежуточной аттестации (зачету) устанавливается в 15 баллов

Вопрос билета	Количество баллов
Теоретический вопрос	до 5
Задания на проверку умений	до 5
Задания на проверку навыков	до 5

Теоретический вопрос

5 баллов 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 заданию (билету) и дополнительным вопросам, заданных экзаменатором. Дополнительные вопросы, как правило, должны относиться к материалу дисциплины или курса, не отраженному в основном экзаменационном задании (билете) и выявляют полноту знаний студента по дисциплине.

4 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.

3 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.

2 балла 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.

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.

Задания на проверку умений и навыков

5 баллов Задания выполнены в обозначенный преподавателем срок, письменный отчет без замечаний. Работа выполнена в полном объеме с соблюдением необходимой последовательности.

4 балла Задания выполнены в обозначенный преподавателем срок, письменный отчет с небольшими недочетами.

2 баллов Задания выполнены с задержкой, письменный отчет с недочетами. Работа выполнена не полностью, но объем выполненной части таков, что позволяет получить правильные результаты и выводы.

1 баллов Задания выполнены частично, с большим количеством вычислительных ошибок, объем выполненной части работы не позволяет сделать правильных выводов.

0 баллов Задания выполнены, письменный отчет не представлен или работа выполнена не полностью, и объем выполненной части работы не позволяет сделать правильных выводов.

7.3. Примерные оценочные материалы для текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины «Исследование и анализ рынка недвижимости»

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 Эллвуда 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.

программой не предусмотрены

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. 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. 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. 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.

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

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

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

№	Наименование ресурса сети «Интернет»	Электронный адрес ресурса
1		

10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

При освоении курса «Землеустройство с основами геодезии», студент должен научиться работать на лекциях, лабораторных занятиях и организовывать самостоятельную внеаудиторную деятельность. В начале лекции необходимо уяснить цель, которую преподаватель ставит перед студентами. Важно внимательно слушать, отмечать наиболее существенную информацию и изложить ее в тетради в виде краткого конспекта. Особое внимание стоит уделять терминам и определениям, записывать формулировки подробно.

Часть лекций проводятся в виде активного слушания, поэтому студентам необходимо принять участие в дискуссии по обсуждаемой теме. Если на лекции студент не получил ответа на возникшие у него вопросы, он может в конце лекции задать эти вопросы лектору курса 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 лицензионного программного обеспечения

1. Kaspersky Endpoint Security 12.11 - Антивирус

2. Программный комплекс "Полигон Про: Максимум" - программа для постановки объектов недвижимости на кадастровый учет, регистрации прав и обременений

11.3 Перечень программного обеспечения отечественного производства

1. Kaspersky Endpoint Security 12.11 - Антивирус

2. Программный комплекс "Полигон Про: Максимум" - программа для постановки объектов недвижимости на кадастровый учет, регистрации прав и обременений

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	Номер аудитории	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
-------	---	-----------------	---

1	Учебная аудитория для проведения занятий всех типов (в т.ч. лекционного, семинарского, практической подготовки обучающихся), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации		
2	Помещение для самостоятельной работы обучающихся, подтверждающее наличие материально-технического обеспечения, с перечнем основного оборудования		

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 «Исследование и анализ рынка недвижимости» составлена на основе Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования - бакалавриат по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры (приказ Минобрнауки России от 12.08.2020 г. № 978).

Автор (ы)

_____ ст. преп. КЗКиЛА, Булавинова Ольга Владимировна

Рецензенты

Рабочая программа дисциплины «Исследование и анализ рынка недвижимости» рассмотрена на заседании Кафедры землеустройства, кадастра и ландшафтной архитектуры протокол № 32 от 31.03.2026 г. и признана соответствующей требованиям ФГОС ВО и учебного плана по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Заведующий кафедрой _____ Лошаков Александр Викторович

Рабочая программа дисциплины «Исследование и анализ рынка недвижимости» рассмотрена на заседании учебно-методической комиссии Институт агробиологии и природных ресурсов протокол № 8 от 09.04.2026 г. и признана соответствующей требованиям ФГОС ВО и учебного плана по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Руководитель ОП _____