

**Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт им. А.К. Кортунова филиал
ФГБОУ ВО Донской ГАУ**

УТВЕРЖДАЮ

Декан факультета ЗФ

Е.П. Лукьянченко _____

" ____ " _____ 2024 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

Дисциплины	Б1.В.ДВ.03.0 Оценка объектов недвижимости 1
Направление(я)	21.03.02 Землеустройство и кадастры
Направленность (и)	Кадастр недвижимости
Квалификация	бакалавр
Форма обучения	очная
Факультет	Землеустроительный факультет
Кафедра	Кадастр и мониторинг земель
Учебный план	2022_21.03.02kn.plx.plx 21.03.02 Землеустройство и кадастры
ФГОС ВО (3++) направления	Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования - бакалавриат по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры (приказ Минобрнауки России от 12.08.2020 г. № 978)
Общая трудоемкость	108 / 3 ЗЕТ
Разработчик (и):	канд. биол. наук, доц., Кривоконева Елена Юрьевна;Препод., Романовская Ольга Александровна

Рабочая программа одобрена на заседании кафедры **Кадастр и мониторинг земель**

Заведующий кафедрой **канд. биол. наук, доц. Погребная Ольга Викторовна**

Дата утверждения плана уч. советом от 31.01.2024 протокол № 5.

Дата утверждения рабочей программы уч. советом от 26.06.2024 протокол № 10

**1. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ В ЗАЧЕТНЫХ ЕДИНИЦАХ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВА
АКАДЕМИЧЕСКИХ ЧАСОВ, ВЫДЕЛЕННЫХ НА КОНТАКТНУЮ РАБОТУ ОБУЧАЮЩИХСЯ С
ПРЕПОДАВАТЕЛЕМ И НА САМОСТОЯТЕЛЬНУЮ РАБОТУ**

Общая трудоемкость **3 ЗЕТ**

Часов по учебному плану 108
 в том числе:
 аудиторные занятия 42
 самостоятельная работа 57
 часов на контроль 9

Распределение часов дисциплины по семестрам

Семестр (<Курс>.<Семестр на курсе>)	7 (4.1)		Итого	
Неделя	14			
Вид занятий	УП	РП	УП	РП
Лекции	14	14	14	14
Практические	28	28	28	28
Итого ауд.	42	42	42	42
Контактная работа	42	42	42	42
Сам. работа	57	57	57	57
Часы на контроль	9	9	9	9
Итого	108	108	108	108

Виды контроля в семестрах:

Зачет	7	семестр
Расчетно-графическая работа	7	семестр

2. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)	
2.1	Целью освоения дисциплины является формирование у обучающегося компетенций, предусмотренных учебным планом, в части использования знаний об основах оценочной деятельности и теорией оценки, обучение их методологическим
2.2	основам (подходам и методам оценки недвижимости), формирование умения
2.3	анализировать информацию, используемую для проведения оценки.

3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ	
Цикл (раздел) ОП:	Б1.В.ДВ.03
3.1	Требования к предварительной подготовке обучающегося:
3.1.1	Производственная проектная практика
3.1.2	Производственная технологическая практика
3.2	Дисциплины (модули) и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:
3.2.1	Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы
3.2.2	Прогнозирование рынка недвижимости

4. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)	
ПК-3 : Способен определять кадастровую стоимость объектов недвижимости	
ПК-3.1 : Знает законодательство РФ о государственной кадастровой оценке и оценочной деятельности	
ПК-3.2 : Умеет определять подходы и методы оценки, систематизировать исходные данные для моделирования определения стоимости объекта недвижимости и определять факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости	
ПК-3.3 : Владеет навыками анализировать результаты и процессы определения кадастровой стоимости земельных участков и объектов недвижимости	

5. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)							
Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр / Курс	Часов	Индикаторы	Литература	Интеракт.	Примечание
	Раздел 1. Правовое, экономическое и информационное обеспечение деятельности в сфере недвижимости						
1.1	Лекция 1. Рынок недвижимости и его составляющие. Понятие недвижимости. Место рынка недвижимости в рыночной экономике. Специфические черты и структура рынка недвижимости. Участники рынка недвижимости. Операции и сделки на рынке недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Правовые основы оценки недвижимости. Механизмы купли-продажи собственности. Информационное обеспечение оценки. Стандартизация в сфере оценки. /Лек/	7	2	ПК-3.1 ПК-3.2 ПК-3.3	Л1.1 Л1.2Л2.1Л3.1 Э1 Э2 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8 Э9 Э10 Э11 Э12 Э13 Э14	0	ПК1
1.2	Лекция 2. Экономические основы оценки недвижимости. Экономические факторы, используемые в оценке недвижимости. Трудовая теория стоимости. Теория ренты. /Лек/	7	2	ПК-3.1 ПК-3.2 ПК-3.3	Л1.1 Л1.2Л2.1Л3.1 Э3 Э4 Э6 Э7 Э8 Э10 Э13 Э14	0	ПК1

1.3	Лекция 3. Цели и принципы оценки земельных участков и иных объектов недвижимости. Цели и функции (назначение) оценки недвижимости. Принципы оценки недвижимости. Понятие стоимости. /Лек/	7	2	ПК-3.1 ПК-3.2 ПК-3.3	Л1.1 Л1.2Л2.1Л3.1 Э3 Э4 Э6 Э7 Э8 Э11 Э13 Э14	0	ПК1
1.4	Определение и классификация объектов недвижимости. Закон об оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки. /Пр/	7	4	ПК-3.1 ПК-3.2 ПК-3.3	Л1.1 Л1.2Л2.1Л3.1 Э3 Э4 Э6 Э7 Э8 Э13 Э14	0	ТК1
1.5	Основные виды стоимости, используемые в оценке недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость. /Пр/	7	2	ПК-3.1 ПК-3.2 ПК-3.3	Л1.1 Л1.2Л2.1Л3.1 Э2 Э4 Э6 Э7 Э8 Э12 Э13 Э14	0	ТК1
1.6	Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ): необходимость, суть, основные критерии и факторы, определяющие наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка (примеры анализа НЭИ, решение задач по теме). /Пр/	7	2	ПК-3.1 ПК-3.2 ПК-3.3	Л1.1 Л1.2Л2.1Л3.1 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7	0	ТК1
1.7	Подготовка к лекционным занятиям Подготовка к практическим занятиям Выполнение индивидуального задания Подготовка к лекционным занятиям Самостоятельное изучение теоретического материала, который достаточно хорошо изложен в литературе Выполнение РГР на тему: Рыночная оценка объектов недвижимости /Ср/	7	24	ПК-3.1 ПК-3.2 ПК-3.3	Л1.1 Л1.2Л2.1Л3.1 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8 Э11 Э13 Э14	0	ПК1 ТК1 ТК2
	Раздел 2. Подходы и методы к оценке недвижимости						
2.1	Лекция 4 Основные теории стоимости денег во времени. Основные понятия. Накопленная сумма денежной единицы (будущая стоимость единицы). Текущая стоимость денежной единицы (реверсия). Текущая стоимость аннуитета. Накопление денежной единицы за период. Взнос на амортизацию денежной единицы. Фактор фонда возмещения. /Лек/	7	2	ПК-3.1 ПК-3.2 ПК-3.3	Л1.1 Л1.2Л2.1Л3.1 Э6 Э7 Э10	0	ПК2

2.2	Лекция 5 Сравнительный подход к оценке недвижимости. Особенности применения сравнительного подхода. Этапы сравнительного подхода. Выбор единиц сравнения. Элементы сравнения и виды корректировок. Методы проведения корректировок. Примеры применения метода сравнения продаж. Другие методы сравнения продаж /Лек/	7	2	ПК-3.1 ПК-3.2 ПК-3.3	Л1.1 Л1.2Л2.1Л3.1 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э10 Э11 Э13 Э14	0	ПК2
2.3	Лекция 6 Доходный подход к оценке недвижимости. Основные положения доходного подхода. Виды доходов и методы их прогнози-рования. Основные ограничения в применении доходного подхода. Методы расчета общего коэффициента капитализации. Особенности применения метода ДДП для недвижимости в современных российских условиях. Применение остатка к недвижимости, приносящей доход. /Лек/	7	2	ПК-3.1 ПК-3.2 ПК-3.3	Л1.1 Л1.2Л2.1Л3.1 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э10 Э11 Э13 Э14	0	ПК2
2.4	Лекция 7 Основные положения затратного подхода. Оценка стоимости улучшений. Определение износа (оценка) зданий и сооружений. Основные проблемы и ограничения, связанные с практическим применением методов оценки недвижимости, основан-ных на затратном подходе к оценке. /Лек/	7	2	ПК-3.1 ПК-3.2 ПК-3.3	Л1.1 Л1.2Л2.1Л3.1 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э10 Э11 Э13 Э14	0	ПК2
2.5	Функции сложного процента (решение задач по теме). /Пр/	7	4	ПК-3.1 ПК-3.2 ПК-3.3	Л1.1 Л1.2Л2.1Л3.1 Э6 Э7 Э8 Э10	0	ТК2
2.6	Методическая основа оценки недвижимости сравнительным подходом (решение задач по теме) /Пр/	7	4	ПК-3.1 ПК-3.2 ПК-3.3	Л1.1 Л1.2Л2.1Л3.1 Э6 Э7 Э8 Э10	0	ТК2
2.7	Методическая основа оценки недвижимости доходным подходом (изучение рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков) (решение задач по теме). /Пр/	7	4	ПК-3.1 ПК-3.2 ПК-3.3	Л1.1 Л1.2Л2.1Л3.1 Э6 Э7 Э8 Э10	0	ТК2
2.8	Методическая основа оценки недвижимости затратным подходом (решение задач по теме) /Пр/	7	4	ПК-3.1 ПК-3.2 ПК-3.3	Л1.1 Л1.2Л2.1Л3.1 Э6 Э7 Э8 Э10	0	ТК2

2.9	Особенности оценки различных видов недвижимости (оценка стоимости зе-мельных участков, оценка стоимости зданий и сооружений, отчет об оценке стоимости недвижимости) /Пр/	7	4	ПК-3.1 ПК-3.2 ПК-3.3	Л1.1 Л1.2Л2.1Л3.1 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э10 Э13 Э14	0	ТК2
2.10	Подготовка к лекционным занятиям Подготовка к практическим занятиям Выполнение индивидуального задания Самостоятельное изучение теоретического материала, который доста-точно хорошо изложен в литературе Выполнение РГР на тему: Рыночная оценка объектов недвижимости /Ср/	7	33	ПК-3.1 ПК-3.2 ПК-3.3	Л1.1 Л1.2Л2.1Л3.1 Э3 Э4 Э5 Э6 Э7 Э8 Э10 Э13 Э14	0	ПК2 ТК2
	Раздел 3. Подготовка к итоговому контролю						
3.1	Подготовка к итоговому контролю (зачет) /Зачёт/	7	9	ПК-3.1 ПК-3.2 ПК-3.3	Л1.1 Л1.2Л2.1Л3.1 Э3 Э4 Э6 Э7 Э8 Э10 Э11 Э12	0	ИК

6. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

6.1. Контрольные вопросы и задания

1. КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ И ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ

При освоении дисциплины предусмотрен промежуточный и итоговый контроль знаний студентов. Текущая аттестация в форме балльно-рейтинговой системы (БРС) применяется для обучающихся очной формы обучения.

В рамках БРС успеваемость обучающихся по каждой дисциплине оценивают следующие виды контроля: текущий контроль (ТК), промежуточный контроль (ПК), активность (А) и итоговый контроль (ИК). Сдача зачета/экзамена обязательна при желании обучающегося повысить итоговый рейтинговый балл или если студент не набрал по БРС минимальное количество баллов (51 балл).

Для контроля освоения практических знаний в течение семестра проводятся текущий контроль по результатам проведения практических занятий и самостоятельного выполнения разделов индивидуальных заданий.

Формами ТК являются: оценка выполненных разделов индивидуальных заданий (письменных работ), устный опрос на по теме аудиторного занятия, доклад (сообщение) на тему аудиторного занятия.

Количество текущих контролей по дисциплине в семестре определяется кафедрой и составляет, два (ТК1, ТК2).

В ходе промежуточного контроля (ПК) проверяются теоретические знания обучающихся. Данный контроль проводится по разделам (модулям) дисциплины 2 раза в течение семестра. Формами контроля является тестирование.

Семестр: 7

Вопросы ТК-1: (от 12 до 20 баллов)

Опережающая самостоятельная работа по теме «Закон об оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки», выполняется в виде устного доклада по следующим вопросам:

1. Нормативная и законодательная база оценочной деятельности
2. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности
3. Понятие и сущность оценочной деятельности
4. Основные задачи стандартизации оценочной деятельности в России
5. Субъекты и объекты оценочной деятельности
6. Виды стоимости в оценочной деятельности
7. Государственное регулирование оценочной деятельности
8. Основные стандарты Российского общества оценщиков
9. Основные цели создания Международных стандартов оценки
10. Оценочная деятельность в РФ

Опережающая самостоятельная работа по теме «Основные виды стоимости, используемые в оценке недвижимости», выполняется в виде устного доклада по следующим вопросам:

1. Виды стоимости определяемые в оценке недвижимости
2. Стоимости в обмене как выражение меновой стоимости.

3. Стоимости в использовании как выражение разных вариантов стоимостей в потреблении
 4. Рыночная стоимость как важнейший представитель стоимостей в обмене
 5. Ликвидационная стоимость как представитель стоимостей рыночного типа
 6. Инвестиционная стоимость как представитель стоимостей в пользовании
 7. Нормативные стоимости в оценке недвижимости
 8. Кадастровая стоимость как результат оценочной деятельности
 9. При оценке каких видов стоимости отдельные этапы организации процесса оценки становятся необязательными?
- Привести конкретные примеры
10. Факторы, оказывающие влияние на величину стоимости недвижимости
- Творческое задание на тему «Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)», выполняется в виде презентации

Вопросы ТК2 по РГР на тему: "Рыночная оценка земли и недвижимости" (от 12 до 20 баллов)

1. Что является целью работы
2. Какой объект оценивается в работе
3. Что такое оценка недвижимости
4. Какие подходы рассматриваются при определении рыночной стоимости
5. Какие виды стоимости существуют
6. Какая стоимость определяется в работе
7. Что такое объект аналог
8. Какая нормативная база используется при оценке недвижимости
9. Кто выполняет оценку
10. Как применяется затратный подход в работе
11. Как применяется сравнительный подход в работе
12. как применяется доходных подход в работе

ПК1 - Тестирование по темам: Рынок недвижимости и его составляющие. Регулирование оценочной деятельности. Экономические основы оценки недвижимости. Цели и принципы оценки земельных участков и иных объектов недвижимости.

Вопросы ПК1: (от 9 до 15 баллов)

1. Понятие недвижимости. Недвижимость как объект оценки
2. Понятие рынка недвижимости. Место рынка недвижимости в рыноч-ные экономики.
3. Общие и специфические особенности рынка недвижимости
4. Основные участники рынка недвижимости
5. Классификация объектов недвижимости
6. Правовые основы оценки недвижимости
7. Механизмы купли-продажи собственности
8. Информационное обеспечение оценки
9. Стандарты оценки
10. Экономические основы оценки недвижимости
11. Экономические факторы, используемые в оценке недвижимости
12. Трудовая теория стоимости
13. Теория ренты
14. Цели и принципы оценки земельных участков и иных объектов не-движимости.
15. Цели и функции (назначение) оценки недвижимости
16. Понятие стоимости недвижимости
17. Принципы оценки недвижимости

Например:

1. Чем характеризуется рынок недвижимости?
 - а) спросом и предложением
 - б) ценой и инфраструктурой
 - в) покупательской способностью населения
 - г) эластичностью спроса
 - д) видами объектов недвижимости и сделок с ними
2. Верно ли определение: «Рынок недвижимости – это система экономических отношений между участниками рынка по поводу купли-продажи недвижимости, сдачи в аренду, доверительного управления, ипотеки и т.д.».
 - а) Да
 - б) Нет
3. На какие виды делится недвижимость?
 - а) частная, муниципальная, государственная
 - б) жильё, нежилые помещения, коммерческая недвижимость
 - в) жильё, нежилые помещения, земельные участки
4. Как классифицируется недвижимость
 - а) функции, происхождение, готовность
 - б) специализация
 - в) классификация коммерческих объектов

5. В чем заключается полезность недвижимости?

- а) это способность недвижимости удовлетворять потребности владельца именно в данном месте и в течение соответствующего периода времени
- б) основная полезность объекта недвижимости заключается в его способности принести в будущем определенный доход его владельцу от сдачи помещений в аренду
- в) объект обладает стоимостью в том случае, когда он для кого-то обладает полезностью
- г) если для определенного лица объект обладает особой полезностью, то стоимость данного объекта может оказаться существенно выше стоимости для типичного круга потенциальных покупателей объекта

6. Основные принципы рыночной оценки земли (выбрать правильные ответы):

- а) принципы, основанные на представлениях пользователя
- б) принципы, связанные с требованиями к земельному участку
- в) принципы, связанные с рыночной средой
- г) принципы, связанные с объектом собственности
- д) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования

7. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от недвижимости можно получить при соблюдении оптимальных величин ее составных элементов, называется:

- а) принципом вклада
- б) принципом остаточной продуктивности
- в) принципом замещения
- г) принципом сбалансированности
- д) принципом разделения

8. При определении наиболее эффективного использования земельного участка учитываются:

- а) физические возможности для предполагаемого использования
- б) правовая обоснованность предполагаемого использования
- в) финансовая осуществимость предполагаемого использования
- г) предполагаемое использование приводит к наивысшей стоимости земельного участка
- д) все вышеперечисленное

9. Формы проявления стоимости в обмене:

- а) рыночная
- б) ликвидационная
- в) балансовая
- г) залоговая
- д) арендная
- е) инвестиционная
- ж) страховая
- з) стоимость для целей налогообложения (в России)

10. Формы проявления стоимости в пользовании:

- а) рыночная
- б) ликвидационная
- в) балансовая
- г) залоговая
- д) арендная
- е) инвестиционная
- ж) страховая
- з) стоимость для целей налогообложения (в России)

ПК2 - Тестирование по темам: Основные теории стоимости денег во времени. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Доходный подход к оценке недвижимости. Затратный подход к оценке недвижимости.

Вопросы ПК2: (от 9 до 15 баллов)

1. Основные понятия теории стоимости денег во времени
2. Будущая стоимость единицы (накопленная сумма единицы)
3. Текущая стоимость единицы
4. Будущая стоимость аннуитета
5. Взнос на амортизацию денежной единицы
6. Текущая стоимость аннуитета
7. Фактор фонда возмещения
8. Особенности применения сравнительного подхода
9. Единицы и элементы сравнения. Виды корректировок
10. Методы внесения корректировок
11. Методы сравнения продаж
12. Основные положения доходного подхода
13. Методы определения коэффициента капитализации

14. Особенности применения метода ДДП для недвижимости в современных российских условиях
15. Применение остатка к недвижимости, приносящей доход
16. Основные положения затратного подхода
17. Методы определения стоимости, используемые в затратном подходе
18. Основные проблемы и ограничения, связанные с практическим применением методов оценки недвижимости, основанных на затратном подходе к оценке.
- Например:
1. При оценке стоимости недвижимости могут применяться следующие подходы:
- а) рыночный, доходный и расчетный
 - б) имущественный, сравнительный и доходный
 - в) сравнительный, экспертный и аналитический
 - г) доходный, затратный и сравнительный
2. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними представляет собой:
- а) доходный подход
 - б) сравнительный подход
 - в) затратный подход
3. Доходный подход – это:
- а) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах
 - 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 процедур, позволяющих определить доходную стоимость
 - г) совокупность методов оценки объекта оценки, основанных на определении стоимости ожидаемых доходов от объекта оценки
4. Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа представляет собой:
- а) доходный подход
 - б) сравнительный подход
 - в) затратный подход
5. Какие факторы не учитываются при оценке рыночной стоимости сравнительным подходом:
- а) условия финансирования
 - б) период рыночной экспозиции
 - в) нет правильного ответа
 - г) местоположение
6. Сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях называется:
- а) аналог
 - б) объект экспозиции
 - в) объект сравнения
 - г) копия
7. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа:
- а) замещения
 - б) конкуренции
 - в) полезности
 - г) ожидания
 - д) вклада
8. С какой целью может проводиться оценка земельных участков:
- а) определения налогооблагаемой базы
 - б) вовлечения земельных участков в активный оборот
 - в) определения залоговой стоимости земельного участка при ипотечном кредитовании
 - г) определения страховой стоимости застроенных земельных участков
 - д) во всех вышеперечисленных случаях
9. Являются ли элементом сравнения условия финансирования сделки:
- а) Да
 - б) Нет
10. Когда применяется метод дисконтированных потоков:
- а) если ожидаются стабильные денежные потоки
 - б) если ожидаются нестабильные денежные потоки

в) если ожидаются стабильные денежные потоки или стабильные темпы прироста денежных потоков

2. КОНТРОЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ И ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Промежуточная аттестация проводится в форме итогового контроля (ИК) по дисциплине:

Семестр: 7

Форма: зачет

1. Понятие недвижимости. Виды недвижимости.
2. Особенности недвижимости как товара.
3. Понятие рынка недвижимости, его функции и основные факторы, воздействующие на функционирование рынка недвижимости.
4. Общая классификация недвижимости.
5. В чём выражаются экономические характеристики видов недвижимости? Признаки недвижимости.
6. Понятие оценочной деятельности. Субъект и объект оценки. Особенности оценочной деятельности.
7. Нормативная и законодательная база оценочной деятельности.
8. Принципы оценочной деятельности.
9. Виды стоимости недвижимости. Для чего необходима объективная оценка различных видов стоимости?
10. Формы проявления стоимости в обмене.
11. Формы проявления стоимости в пользовании.
12. Понятие рыночной стоимости.
13. Взаимосвязь оценки с различными видами стоимости.
14. Рента, как особый вид дохода.
15. Виды ренты.
16. Понятие стоимости недвижимости.
17. Виды собственности.
18. Принципы оценки недвижимости.
19. Механизмы купли-продажи собственности.
20. Теория ренты.
21. Сущность и этапы затратного подхода.
22. Преимущество и недостатки затратного подхода.
23. Основные положения доходного подхода.
24. Преимущества и недостатки доходного подхода.
25. Применение метода прямой капитализации в оценке недвижимости.
26. Метод дисконтированных денежных потоков.
27. Особенности применения сравнительного подхода.
28. Этапы сравнительного подхода.
29. Преимущества и недостатки сравнительного подхода.
30. Элементы сравнения и виды корректировок.
31. Последовательность внесения корректировок.
32. Согласование результатов и заключение рыночной стоимости объекта.
33. Накопленная сумма единицы.
34. Накопление денежной единицы за период.
35. Фактор фонда возмещения.
36. Текущая стоимость единицы.
37. Текущая стоимость аннуитета.
38. Взнос на амортизацию денежной единицы.
39. Процесс оценки стоимости земельного участка.
40. Охарактеризовать основные виды стоимости земельных участков.
41. Сбор и анализ информации для оценки объекта недвижимости.
42. Расчет стоимости оцениваемого участка земли.
43. Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения.
44. Основные принципы оценки стоимости земли, факторы, влияющие на ее стоимость.
45. Основные подходы к оценке земельных участков.
46. Оценка рыночной стоимости права аренды земельных участков
47. заключается специфика земельных участков поселений как вида недвижимости?
48. Экстраполяционный подход к оценке недвижимости в поселениях.
49. Факторный подход к оценке недвижимости в поселениях.
50. Сравнительный подход к оценке земель поселений.
51. Доходный подход к оценке земель поселений.
52. Затратный подход к оценке земель поселений.
53. Классификация методов оценки земельных участков.
54. Метод техники остатка для земли.
55. Метод средневзвешенного коэффициента капитализации.
56. Метод сравнения продаж.
57. Метод капитализации.
58. Коэффициент капитализации и его виды.

59. Методы возврата капитала.
60. Информационное обеспечение оценки.
61. Стандартизация в сфере оценки.

Примечание: Тестовые материалы находятся в папке УМКД дисциплины на кафедре

6.2. Темы письменных работ

Семестр 7

Тема расчетно-графической работы "Рыночная оценка объектов недвижимости"

СОДЕРЖАНИЕ

Введение (1 с.)

1. Описание объекта оценки (2 с.)
2. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости
 - 2.1 Сравнительный подход к оценке стоимости объекта недвижимости
 - 2.2 Затратный подход к оценке стоимости объекта недвижимости
 - 2.3 Доходный подход к оценке стоимости объекта недвижимости (7 с.)
3. Сведения стоимостных показателей в итоговую оценку стоимости объекта (2 с.)

Заключение (1 с.)

Список использованных источников (1 с.)

ПРИМЕЧАНИЕ: исходные данные и бланк задания хранятся в бумажном виде на кафедре.

6.3. Процедура оценивания

1. ПОКАЗАТЕЛИ, КРИТЕРИИ И ШКАЛЫ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

Оценка сформированности компетенций у студентов НИМИ ДонГАУ и выставление оценки по отдельной дисциплине ведется следующим образом:

- для студентов очной формы обучения итоговая оценка по дисциплине выставляется по 100-балльной системе, а затем переводится в оценки «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно», «зачтено» и «не зачтено»;
- для студентов заочной и очно-заочной формы обучения оценивается по пятибалльной шкале, оценками «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно»; «зачтено» или «не зачтено».

Высокий уровень освоения компетенций, итоговая оценка по дисциплине «отлично» или «зачтено» (90-100 баллов):

глубоко и прочно усвоил программный материал, исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно его излагает, умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний, причем не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, использует в ответе материал монографической литературы, правильно обосновывает принятое решение, владеет разносторонними навыками и приемами выполнения практических задач. Системно и планомерно работает в течении семестра.

Повышенный уровень освоения компетенций, итоговая оценка по дисциплине «хорошо» или «зачтено» (75-89 баллов): твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно применяет теоретические положения при решении практических вопросов и задач, владеет необходимыми навыками и приемами их выполнения. Системно и планомерно работает в течении семестра.

Пороговый уровень освоения компетенций, итоговая оценка по дисциплине «удовлетворительно» или «зачтено» (60-74 балла): имеет знания только основного материала, но не усвоил его деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, испытывает затруднения при выполнении практических работ.

Пороговый уровень освоения компетенций не сформирован, итоговая оценка по дисциплине «неудовлетворительно» или «незачтено» (менее 60 баллов): не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы. Как правило, оценка «неудовлетворительно» ставится студентам, которые не могут продолжить обучение без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.

Критерии оценки уровня сформированности компетенций и выставление баллов по расчетно-графической работе (контрольной работе) (до 10 баллов, зачтено/незачтено): соответствие содержания работы заданию; грамотность изложения и качество оформления работы; соответствие нормативным требованиям; самостоятельность выполнения работы, глубина проработки материала; использование рекомендованной и справочной литературы; правильность выполненных расчетов и графической части; обоснованность и доказательность выводов.

2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

Общий порядок проведения процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, соответствие индикаторам достижения сформированности компетенций определен в следующих локальных нормативных актах:

1. Положение о текущей аттестации знаний обучающихся в НИМИ ДГАУ (в действующей редакции).
2. Положение о промежуточной аттестации обучающихся по программам высшего образования (в действующей редакции).

Документы размещены в свободном доступе на официальном сайте НИМИ ДонГАУ <https://ngma.su/> в разделе: Главная страница/Сведения об образовательной организации/Локальные нормативные акты.

6.4. Перечень видов оценочных средств

1. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ:

- тесты или билеты для проведения промежуточного контроля (ПК). Хранятся в бумажном виде на соответствующей

кафедре;

- разделы индивидуальных заданий (письменных работ) обучающихся;
- доклад, сообщение по теме практического занятия;
- задачи и задания.

2. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ:

- комплект билетов для экзамена/зачета. Хранится в бумажном виде на соответствующей кафедре. Подлежит ежегодному обновлению и переутверждению. Число вариантов билетов в комплекте не менее числа студентов на экзамене/зачете

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

7.1. Рекомендуемая литература

7.1.1. Основная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л1.1	Гончарова И.Ю.	Оценка земли и объектов недвижимости: курс лекций для студентов направления "Землеустройство и кадастры"	Новочеркасск: , 2014,
Л1.2	Тепман Л. Н.	Оценка недвижимости: учебное пособие	Москва: Юнити-Дана, 2017, https://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=682236

7.1.2. Дополнительная литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л2.1	Саталкина Н. И., Кулюкина Т. Н., Терехова Ю. О.	Оценка недвижимости : Практический курс: учебное пособие	Тамбов: Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014, https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=277997

7.1.3. Методические разработки

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год
Л3.1	Новочерк. инж.-мелиор. ин-т ДГАУ, каф. кадастра и мониторинга земель ; сост. И.Ю. Гончарова, О.А. Ткачева	Оценка земли и объектов недвижимости: методические указания для практических занятий студентов обучающихся по направлению подготовки "Землеустройство и кадастры"	Новочеркасск, 2015, http://biblio.dongau.ru/MegaProNIMI/UserEntry?Action=Link_FindDoc&id=256482&idb=0

7.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

7.2.1	Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии: официальный сайт	https://rosreestr.ru/site/
7.2.2	Министерство экономического развития и торговли: официальный сайт.	http://economy.gov.ru/minrec/main
7.2.3	Справочная правовая система «КонсультантПлюс»	http://www.consultant.ru/
7.2.4	Справочная правовая система «Гарант»	https://www.garant.ru/
7.2.5	Специализированный портал по покупке и продаже земельных участков	http://www.zem.ru/
7.2.6	Официальный сайт НИМИ с доступом в электронную библиотеку	www.ngma.su
7.2.7	Единое окно доступа к образовательным ресурсам	http://window.edu.ru/
7.2.8	Российская государственная библиотека (фонд электронных документов)	https://www.rsl.ru/
7.2.9	Бесплатная библиотека ГОСТов и стандартов России	http://www.tehlit.ru/index.htm
7.2.10	Электронная библиотека учебников	http://studentam.net/
7.2.11	Официальный интернет-портал правовой информации	http://pravo.fso.gov.ru/
7.2.12	Электронная библиотечная система «Юрайт»	https://biblio-online.ru/ Доступ после регистрации
7.2.13	База данных «Оценочная деятельность» Минэкономразвития РФ	http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/CorpManagement/activity/
7.2.14	Базы данных Национального совета по оценочной деятельности	http://www.ncva.ru

7.3 Перечень программного обеспечения

7.3.1	Adobe Acrobat Reader DC	Лицензионный договор на программное обеспечение для персональных компьютеров Platform Clients_PC_WWEULA-ru_RU-20150407_1357 Adobe Systems Incorporated (бессрочно).
7.3.2	Google Chrome	
7.3.3	Yandex browser	
7.3.4	7-Zip	
7.3.5	Программная система для обнаружения текстовых заимствований в учебных и научных работах «Антиплагиат. ВУЗ» (интернет-версия); Модуль «Программный комплекс поиска текстовых заимствований в открытых источниках сети интернет»	Лицензионный договор № 8047 от 30.01.2024 г. АО «Антиплагиат»
7.3.6	MS Windows XP, 7, 8, 8.1, 10;	Сублицензионный договор № 502 от 03.12.2020 г. АО «СофтЛайн Трейд»
7.3.7	MS Office professional;	Сублицензионный договор № 502 от 03.12.2020 г. АО «СофтЛайн Трейд»
7.3.8	Microsoft Teams	Предоставляется бесплатно

7.4 Перечень информационных справочных систем

7.4.1	Базы данных ООО "Пресс-Информ" (Консультант +)	https://www.consultant.ru
7.4.2	Базы данных ООО Научная электронная библиотека	http://elibrary.ru/
7.4.3	Базы данных ООО "Региональный информационный индекс цитирования"	

8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

8.1	270	Помещение укомплектовано специализированной мебелью и оснащено компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду НИМИ Донской ГАУ: Компьютер – 8 шт.; Монитор – 8 шт.; МФУ - 1 шт.; Принтер – 1 шт.; Рабочие места студентов;
8.2	365	Специальное помещение укомплектовано специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления информации большой аудитории: Набор демонстрационного оборудования (переносной): экран - 1 шт., проектор - 1 шт., нетбук - 1 шт.; Учебно-наглядные пособия; Доска – 1 шт.; Рабочие места студентов; Рабочее место преподавателя.
8.3	366	Специальное помещение укомплектовано специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления информации большой аудитории: Набор демонстрационного оборудования (переносной): экран - 1 шт., проектор - 1 шт., нетбук - 1 шт.; Учебно-наглядные пособия; Доска – 1 шт.; Рабочие места студентов; Рабочее место преподавателя.
8.4	368	Специальное помещение укомплектовано специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления информации большой аудитории: Набор демонстрационного оборудования (переносной): экран - 1 шт., проектор - 1 шт., нетбук - 1 шт.; Учебно-наглядные пособия; Доска – 1 шт.; Рабочие места студентов; Рабочее место преподавателя.
8.5	369	Специальное помещение укомплектовано специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления информации большой аудитории: Набор демонстрационного оборудования (переносной): экран - 1 шт., проектор - 1 шт., нетбук - 1 шт.; Учебно-наглядные пособия; Доска – 1 шт.; Рабочие места студентов; Рабочее место преподавателя.

9. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

1. Положение о текущей аттестации обучающихся в НИМИ ДГАУ : (введено в действие приказом директора № 45-ОД от 15 мая 2024 г.) / Новочерк. инж.-мелиор. ин-т Донской ГАУ.- Новочеркасск, 2024.- URL : <http://ngma.su>. - Текст : электронный.
2. Типовые формы титульных листов текстовой документации, выполняемой студентами в учебном процессе / Новочерк. инж.-мелиор. ин-т Донской ГАУ.- Новочеркасск, 2015.- URL : <http://ngma.su> (дата обращения: 27.08.2021). - Текст : электронный.
3. Положение о промежуточной аттестации обучающихся по программам высшего образования : (введено в действие приказом директора НИМИ Донской ГАУ №3-ОД от 18 января 2018 г.) / Новочерк. инж.-мелиор. ин-т Донской ГАУ.- Новочеркасск, 2018. - URL : <http://ngma.su> - Текст : электронный.
4. Методические рекомендации по организации самостоятельной работы обучающихся в НИМИ ДГАУ [Электронный ресурс] : (введ. в действие приказом директора №106 от 19 июня 2015г.) / Новочерк. инж.-мелиор. ин-т Донской ГАУ.- Электрон. дан.- Новочеркасск, 2015.- Режим доступа: <http://www.ngma.su>