

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

УТВЕРЖДАЮ

Декан факультета   ЗФ

Е.П. Лукьянченко \_\_\_\_\_

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2025 г.

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

|                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Дисциплины                                                                                                                                   | <b>Б1.В.ДВ.04.0   Определение кадастровой стоимости<br/>1</b>                                                                                                                                                               |
| Направление(я)                                                                                                                               | <b>21.04.02 Землеустройство и кадастры</b>                                                                                                                                                                                  |
| Направленность (и)                                                                                                                           | <b>Землеустройство и кадастры</b>                                                                                                                                                                                           |
| Квалификация                                                                                                                                 | <b>магистр</b>                                                                                                                                                                                                              |
| Форма обучения                                                                                                                               | <b>очная</b>                                                                                                                                                                                                                |
| Факультет                                                                                                                                    | <b>Землеустроительный факультет</b>                                                                                                                                                                                         |
| Кафедра                                                                                                                                      | <b>Кадастр и мониторинг земель</b>                                                                                                                                                                                          |
| Учебный план                                                                                                                                 | <b>2025_21.04.02.plx.plx<br/>21.04.02 Землеустройство и кадастры</b>                                                                                                                                                        |
| ФГОС ВО (3++)<br>направления                                                                                                                 | <b>Федеральный государственный образовательный стандарт<br/>высшего образования - магистратура по направлению<br/>подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры (приказ<br/>Минобрнауки России от 11.08.2020 г. № 945)</b> |
| Общая<br>трудоемкость                                                                                                                        | <b>72 / 2 ЗЕТ</b>                                                                                                                                                                                                           |
| Разработчик (и):                                                                                                                             | <b>канд. с.-х. наук, доц., Дутова А.В.</b>                                                                                                                                                                                  |
| Рабочая программа одобрена на заседании кафедры                                                                                              | <b>Кадастр и мониторинг земель</b>                                                                                                                                                                                          |
| Заведующий кафедрой                                                                                                                          | <b>канд. биол. наук, доц. Погребная О.В.</b>                                                                                                                                                                                |
| Дата утверждения плана уч. советом от 29.01.2025 протокол № 5.<br>Дата утверждения рабочей программы уч. советом от 26.06.2025 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 **2 ЗЕТ**

Часов по учебному плану 72  
в том числе:  
аудиторные занятия 28  
самостоятельная работа 44

**Распределение часов дисциплины по семестрам**

| Семестр<br>(<Курс>.<Семестр<br>на курсе>) | 4 (2.2) |    | Итого |    |
|-------------------------------------------|---------|----|-------|----|
| Неделя                                    | 14      |    |       |    |
| Вид занятий                               | УП      | РП | УП    | РП |
| Лекции                                    | 14      | 14 | 14    | 14 |
| Практические                              | 14      | 14 | 14    | 14 |
| Итого ауд.                                | 28      | 28 | 28    | 28 |
| Контактная<br>работа                      | 28      | 28 | 28    | 28 |
| Сам. работа                               | 44      | 44 | 44    | 44 |
| Итого                                     | 72      | 72 | 72    | 72 |

Виды контроля в семестрах:

|       |   |         |
|-------|---|---------|
| Зачет | 4 | семестр |
|-------|---|---------|

| 2. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) |                                                                                             |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.1                                  | формирования знаний и практического                                                         |
| 2.2                                  | опыта в сфере стоимостной оценки объектов недвижимости, применительно к кадастровой оценке. |

| 3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ |                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Цикл (раздел) ОП:                                                  | Б1.В.ДВ.04                                                                                                                                                                |
| <b>3.1</b>                                                         | <b>Требования к предварительной подготовке обучающегося:</b>                                                                                                              |
| 3.1.1                                                              | Метрология, стандартизация и сертификация                                                                                                                                 |
| 3.1.2                                                              | Основы землеустройства                                                                                                                                                    |
| 3.1.3                                                              | Основы кадастра недвижимости                                                                                                                                              |
| 3.1.4                                                              | Введение в информационные технологии                                                                                                                                      |
| 3.1.5                                                              | Ландшафтоведение                                                                                                                                                          |
| <b>3.2</b>                                                         | <b>Дисциплины (модули) и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:</b>                                                     |
| 3.2.1                                                              | Географические информационные системы в землеустройстве и кадастрах                                                                                                       |
| 3.2.2                                                              | Формирование объектов кадастрового учёта                                                                                                                                  |
| 3.2.3                                                              | Земельно-кадастровые геодезические работы                                                                                                                                 |
| 3.2.4                                                              | Комплексные кадастровые работы                                                                                                                                            |
| 3.2.5                                                              | Мониторинг земель и объектов недвижимости                                                                                                                                 |
| 3.2.6                                                              | Учебная научно-исследовательская работа (получение первичных навыков научно-исследовательской работы) практика по фотограмметрии и дистанционному зондированию территории |
| 3.2.7                                                              | Учебная технологическая практика по геодезическим работам в землеустройстве и кадастрах                                                                                   |
| 3.2.8                                                              | Фотограмметрия и дистанционное зондирование территории                                                                                                                    |
| 3.2.9                                                              | Инвентаризация и учет объектов недвижимости                                                                                                                               |
| 3.2.10                                                             | Основы научных исследований в землеустройстве и кадастрах                                                                                                                 |
| 3.2.11                                                             | Правовое обеспечение землеустройства и кадастров                                                                                                                          |
| 3.2.12                                                             | Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы                                                                                      |
| 3.2.13                                                             | Информационные системы кадастров                                                                                                                                          |
| 3.2.14                                                             | Кадастровая оценка                                                                                                                                                        |
| 3.2.15                                                             | Производственная практика - научно-исследовательская работа                                                                                                               |
| 3.2.16                                                             | Производственная преддипломная практика                                                                                                                                   |
| 3.2.17                                                             | Регистрация прав на объекты недвижимости                                                                                                                                  |

| 4. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)                                                                                                                                   |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>ПК-11 : Способен определять кадастровую стоимость объектов недвижимости</b>                                                                                                                                       |  |
| ПК-11.1 : Знает законодательство РФ о государственной кадастровой оценке и оценочной деятельности                                                                                                                    |  |
| ПК-11.2 : Умеет определять подходы и методы оценки, систематизировать исходные данные для моделирования определения стоимости объекта недвижимости и определять факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости |  |
| ПК-11.3 : 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 |
|                                               | <b>Раздел 1. Определение кадастровой стоимости</b>                                                            |                |       |                         |                                     |           |            |
| 1.1                                           | 1. Теоретические и правовые основы кадастровой оценки земель и иной недвижимости в Российской Федерации /Лек/ | 4              | 4     | ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3 | Л1.1 Л1.2 Л1.3Л2.1 Л2.2 Э1 Э2 Э3 Э4 | 0         | ПК1        |

|      |                                                                                                                                                                                                                           |   |    |                         |                                                          |   |              |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----|-------------------------|----------------------------------------------------------|---|--------------|
| 1.2  | 1. Общие требования к определению кадастровой стоимости. Индексы рынка недвижимости /Пр/                                                                                                                                  | 4 | 4  | ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3 | Л1.1 Л1.2<br>Л1.3Л2.1<br>Л2.2Л3.1<br>Л3.2<br>Э1 Э2 Э3 Э4 | 0 | ПК1          |
| 1.3  | 2. Нормативно-правовое обеспечение кадастровой оценки /Лек/                                                                                                                                                               | 4 | 4  | ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3 | Л1.1 Л1.2<br>Л1.3Л2.1<br>Л2.2 Л2.3<br>Э1 Э2 Э3 Э4        | 0 | ПК1          |
| 1.4  | 2. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов и рыночной информации /Пр/                                                                                                                                           | 4 | 4  | ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3 | Л1.3Л3.1<br>Л3.2<br>Э1 Э2 Э3 Э4                          | 0 | ПК2          |
| 1.5  | 3. Исполнители работ по кадастровой оценке /Лек/                                                                                                                                                                          | 4 | 2  | ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3 | Л1.1 Л1.2<br>Л1.3Л2.1<br>Л2.2<br>Э1 Э2 Э3 Э4             | 0 | ПК2          |
| 1.6  | 4. Общий порядок осуществления работ по кадастровой оценке земель и иной недвижимости /Лек/                                                                                                                               | 4 | 2  | ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3 | Л1.1 Л1.2<br>Л1.3Л2.1<br>Л2.2Л3.1<br>Л3.2<br>Э1 Э2 Э3 Э4 | 0 | ПК2          |
| 1.7  | 4. Общий порядок осуществления работ по кадастровой оценке земель и иной недвижимости /Пр/                                                                                                                                | 4 | 4  | ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3 | Л1.2<br>Л1.3Л2.1Л3.1<br>Л3.2<br>Э1 Э2 Э3 Э4              | 0 | ПК2          |
| 1.8  | 5. Практическое применение результатов кадастровой оценки земель и иной недвижимости /Лек/                                                                                                                                | 4 | 2  | ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3 | Л1.2<br>Л1.3Л2.1<br>Л2.2Л3.1<br>Л3.2<br>Э1 Э2 Э3 Э4      | 0 | ПК2          |
| 1.9  | 5. Практическое применение результатов кадастровой оценки земель и иной недвижимости /Пр/                                                                                                                                 | 4 | 2  | ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3 | Л1.3Л2.2Л3.1<br>Л3.2<br>Э1 Э2 Э3 Э4                      | 0 | ПК2          |
| 1.10 | Подготовка к практическим занятиям<br>Выполнение индивидуального задания<br>Подготовка к лекционным занятиям<br>Самостоятельное изучение теоретического материала, который достаточно хорошо изложен в литературе<br>/Ср/ | 4 | 36 | ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3 | Л1.1 Л1.2<br>Л1.3Л2.1<br>Л2.2Л3.1<br>Л3.2<br>Э1 Э2 Э3 Э4 | 0 | ПК1, ПК2, ИК |
|      | <b>Раздел 2. Подготовка и сдача зачета</b>                                                                                                                                                                                |   |    |                         |                                                          |   |              |
| 2.1  | Подготовка и сдача зачета /Зачёт/                                                                                                                                                                                         | 4 | 8  | ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3 | Л1.2<br>Л1.3Л2.1<br>Л2.2Л3.1<br>Л3.2<br>Э1 Э2 Э3 Э4      | 0 | ИК           |

## 6. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

### 6.1. Контрольные вопросы и задания

При освоении дисциплины для обучающихся по программам магистратуры предусмотрен промежуточный и итоговый контроль знаний студентов.

Вопросы для проведения промежуточного контроля в форме письменного опроса

Вопросы для промежуточного контроля 1

1. Особенности работы оценщика при освидетельствовании объекта оценки
2. Оценка физического износа отдельных конструктивных элементов
3. Описание объекта оценки при составлении отчета

4. Управление и распоряжение недвижимостью
5. Сделки с недвижимостью
6. Договор купли-продажи, пожизненной ренты, дарения
7. Необходимые документы для оценки недвижимости
8. Основные элементы рынка недвижимости
9. Виды стоимости
10. Порядок оценки объекта недвижимости
11. Этапы процесса оценки недвижимости
12. Информационное обеспечение в процессе оценки недвижимости
13. Отчет об оценке объекта недвижимости
14. Доходный подход в оценке недвижимости
15. Сравнительный подход в оценке недвижимости
16. Затратный подход в оценке недвижимости
17. Методология оценки недвижимости
18. Применение затратного подхода к оценке объектов недвижимости
19. Оценка износа объектов недвижимости в затратном подходе
20. Применение сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости
21. Применение доходного подхода к оценке объектов недвижимости
22. Определение стоимости земли

#### Вопросы для промежуточного контроля 2

1. Особенности рынка недвижимости
2. Государственная политика в развитии рынка недвижимости
3. Программы экономического и социального развития рынка недвижимости
4. Факторы ценообразования на рынке недвижимости
5. Методика оценки стоимости предприятий
6. Методы определения рыночной стоимости земельных участков
7. Метод капитализации земельной ренты
8. Метод сравнения продаж
9. Метод распределения,
10. Метод выделения
11. Методы определения стоимости прав аренды земельных участков
12. Состав и содержание сметно-нормативной базы
13. Сметная стоимость: методы определения, состав
14. Теоретические основы налогообложения и кадастровой оценки недвижимости
15. Процесс кадастровой оценки недвижимости
16. Общие положения и принципы государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности
17. Объекты технической инвентаризации. Организация, состав, правила и порядок проведения технической инвентаризации
18. Правила и порядок формирования и ведения инвентарного дела.

#### Вопросы для оценки практических умений и навыков в ходе промежуточного контроля:

1. Основы проектно-сметного дела. Строительное проектирование. Состав проекта.
2. Система сметных цен и нормативов. Состав и формы сметной документации.
3. Локальные сметы, объектные сметы, сводные сметные расчеты стоимости строительства.
4. Требования к отчету об оценке Федерального стандарта оценки
5. Экспертиза отчёта об оценке, её объекты, виды.
6. После отбора информации по жилым коттеджам оценщик получил следующие данные: коттедж, аналогичный оцениваемому, был продан за 248 000 ден. ед., а такой же, но без бассейна, за 230. Стоимость строительства бассейна равна 16000 ден. ед. Определить величину корректировки на наличие бассейна.
7. Оцените объект недвижимости. Оцениваемый объект находится в Западном округе. Сопоставимый аналог, проданный недавно, находится в Центральном (лучшем) округе и стоит 4 000 000 ден. ед. Данные о сопоставимых продажах оценщика показаны в следующей таблице.

| Характеристика         | Аналог №2     | Аналог №2      | Аналог №2        |
|------------------------|---------------|----------------|------------------|
| Цена объекта, ден. ед. | 1 800 000     | 1 600 000      | 7 200 000        |
| Время продаж           | 1 месяц назад | 1,5 года назад | 1,5 месяца назад |
| Округ                  | Западный      | Западный       | Центральный      |

8. Оцените гостиницу на 25 стандартных номеров с пристроенным кафе. Аналогичная гостиница на 35 стандартных номеров без кафе, но с пристроенной верандой продана за 400 000 тыс. ден. ед. Стоимость аналогичного кафе методом парных продаж оценена в 55 000 тыс. ден. ед., коэффициент удобства пользования для кафе — 1,3, постройка веранды 15000 тыс. ден. ед., коэффициент удобства пользования для веранды — 1,05.
9. Оцените недавно отремонтированный торговый центр «Ермак», площадь которого составляет 600 м<sup>2</sup>, расположенный в 5 минутах ходьбы от станции метро. Определите знак корректировки, используя указанные ниже сведения. Данные по задаче показаны в таблице.

|                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Характеристика                  | Аналог — ТЦ «Спартак»            |
| Цена продажи, тыс. ден. ед.     | 1 500 000                        |
| Площадь, м <sup>2</sup>         | 500                              |
| Местоположение                  | 15 минут ходьбы от станции метро |
| Корректировка на местоположение | 10%                              |
| Отделка                         | Требуется ремонт                 |
| Корректировка на отделку        | 15%                              |

10. Оцените жилой объект недвижимости, износ которого составляет 30%. Данные по проданным объектам показаны в таблице 4.5.

| Объект | Назначение | Износ, % | Цена, тыс. ден. ед. |
|--------|------------|----------|---------------------|
| №1     | Жилой      | 32       | 6 000               |
| №2     | Жилой      | 65       | 2 000               |
| №3     | Жилой      | 26       | 7 000               |
| №4     | Жилой      | 10       | 9 000               |
| №5     | Офис       | 30       | 75 000              |

11. Оцените объект № 4 на основании, приведённых в таблице данных.

| Объекты                 | 1    | 2   | 3    | 4    |        |
|-------------------------|------|-----|------|------|--------|
| Цена продажи, тыс. р.   |      |     | 890  | 840  | 1260 ? |
| Площадь, м <sup>2</sup> |      | 210 | 210  | 280  | 280    |
| Приусадебный участок    |      |     | Есть | Есть | Есть   |
| Гараж                   | Есть | Нет | Есть | Нет  |        |

12. Определить стоимость износа. В жилом многоквартирном здании действительный возраст отопительной системы составляет 11 лет, а по нормативам замена указанных элементов должна проводиться через 20 лет. На дату оценки отопительная система находилась в рабочем состоянии и не нуждалась в замене. Затраты на замену отопительной системы на дату оценки составят 40 000 ден. ед.

13. Определить стоимость износа. В жилом многоквартирном здании действительный возраст отопительной системы составляет 12 лет, а по нормативам замена указанных элементов должна проводиться через 20 лет. На дату оценки отопительная система находилась в рабочем состоянии и не нуждалась в замене. Затраты на замену отопительной системы на дату оценки составят 45 000 ден. ед.

14. Оценить стоимость физического износа. Полная восстановительная стоимость здания — 750 000 ден. ед. Действительный возраст здания — 20 лет при общем сроке полезной службы — 100 лет. Затраты на отложенный ремонт — 15 000 ден. ед. Затраты на замену отопительной системы — 55 000 ден. ед. Стоимость восстановления прочих элементов — 30 000 ден. ед.

17. Дайте оценку объекта № 5 на основании, приведённых в таблице данных.

| Объекты                 | 1    | 2   | 3    | 4    | 5    |       |
|-------------------------|------|-----|------|------|------|-------|
| Цена продажи, тыс. р.   |      |     | 420  | 360  | 360  | 330 ? |
| Площадь, м <sup>2</sup> |      | 360 | 360  | 300  | 300  | 360   |
| Сауна                   | Есть | Нет | Есть | Нет  | Нет  |       |
| Балкон                  | Есть | Нет | Есть | Есть | Есть |       |

18. Рассчитать стоимость объекта недвижимости, если известна следующая информация

| Объекты                     | Оценки | 1   | 2   | 3   |         |
|-----------------------------|--------|-----|-----|-----|---------|
| Цена продажи, тыс. ден. ед. |        | ?   |     | 800 | 950 650 |
| ПВД, тыс. ден. ед.          | 150    | 160 | 175 | 135 |         |

19. Оцените земельный участок под индивидуальное строительство дома, расположенного в западной части города, если известно, что земельные участки в этом районе дешевле, чем в восточной части города на 5%, в северном районе - на 10%, но дороже, чем в пригороде на 7%

| Участки | Цена продажи, тыс. ден. ед. | Доступность транспорта | Развитость инфраструктуры | Степень готовности к строительству | Район    |
|---------|-----------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------------|----------|
| 1       | 194                         | Хуже на 1%             | Лучше на 5%               | Аналог                             | Западный |
| 2       | 200                         | Аналог                 | Хуже на 10%               | Лучше на 5%                        | Северный |
| 3       | 160                         | Хуже на 15%            | Лучше на 10%              | Хуже на 5%                         | Пригород |
| 4       | 181                         | Хуже на 5%             | Лучше на 2%               | Аналог                             | Западный |
| 5       | 205                         | Лучше на 2%            | Аналог                    | Лучше на 10%                       | Западный |
| 6       | 142                         | Хуже на 1%             | Хуже на 30%               | Хуже на 1%                         | Западный |

|   |     |             |             |             |           |
|---|-----|-------------|-------------|-------------|-----------|
| 7 | 190 | Лучше на 8% | Аналог      | Хуже на 2%  | пригород  |
| 8 | 200 | Лучше на 3% | Хуже на 2%  | Аналог      | Восточный |
| 9 | 170 | Лучше на 1% | Хуже на 20% | Лучше на 5% | Северный  |

20. Рассчитайте стоимость квартиры на основе следующих данных:

срочность сделки изменяет цену на 15%;

особый интерес изменяет цену на 15%;

за три месяца цены выросли на 6%;

разница в ценах центра (цен) и среднеотдалённых (с/о) районов 8%, с/о и отдалённых (отд) 15%;

разница в ценах между третьим и первым этажом 7%, третьим и пятым 5%;

разница в ценах между кирпичными и панельными домами 9%;

разница в ценах между хорошим (хор) и отличным (отл) состоянием 7%, хорошим и удовлетворительным (уд)

4%.

| Показатели          | Объект оценки |             | Аналог 1  | Аналог 2    | Аналог 3  | Аналог 4 | Аналог 5  |
|---------------------|---------------|-------------|-----------|-------------|-----------|----------|-----------|
| Цена, тыс. ден. ед. | ?             | 485         | 505       | 590         | 375       | 465      |           |
| Местоположение      | с/о           | цен         | цен       | отд         | отд       | с/о      |           |
| Состояние           | хор           | хор         | отл       | уд          | хор       | уд       |           |
| Условия             |               |             |           |             |           |          |           |
| продажи             | Рыночные      | Рыночные    |           | Рыночные    |           | Особый   |           |
| интерес*            | Срочная       |             |           |             |           |          |           |
| продажа             | Рыночные      |             |           |             |           |          |           |
| Этаж                | 3-й           | 1-й         | 5-й       | 3-й         | 1-й       | 5-й      |           |
| Дата                |               |             |           |             |           |          |           |
| продажи             | Наст.         |             |           |             |           |          |           |
| время               | Наст.         |             |           |             |           |          |           |
| время               | 5 мес назад   | наст. время |           | 5 мес назад |           | Наст.    |           |
| время               |               |             |           |             |           |          |           |
| Материал            | стен          | Панельный   | Панельный |             | Кирпичный |          | Кирпичный |
|                     | Панельный     | Панельный   |           |             |           |          |           |

Вопросы для итогового контроля в форме зачета:

1. Особенности работы оценщика при освидетельствовании объекта оценки
2. Оценка физического износа отдельных конструктивных элементов
3. Описание объекта оценки при составлении отчета
4. Управление и распоряжение недвижимостью
5. Сделки с недвижимостью
6. Договор купли-продажи, пожизненной ренты, дарения
7. Необходимые документы для оценки недвижимости
8. Основные элементы рынка недвижимости
9. Виды стоимости
10. Порядок оценки объекта недвижимости
11. Этапы процесса оценки недвижимости
12. Информационное обеспечение в процессе оценки недвижимости
13. Отчет об оценке объекта недвижимости
14. Доходный подход в оценке недвижимости
15. Сравнительный подход в оценке недвижимости
16. Затратный подход в оценке недвижимости
17. Методология оценки недвижимости
18. Применение затратного подхода к оценке объектов недвижимости
19. Оценка износа объектов недвижимости в затратном подходе
20. Применение сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости
21. Применение доходного подхода к оценке объектов недвижимости
22. Определение стоимости земли
23. Особенности рынка недвижимости
24. Государственная политика в развитии рынка недвижимости
25. Программы экономического и социального развития рынка недвижимости
26. Факторы ценообразования на рынке недвижимости
27. Методика оценки стоимости предприятий
28. Методы определения рыночной стоимости земельных участков
29. Метод капитализации земельной ренты
30. Метод сравнения продаж
31. Метод распределения,
32. Метод выделения
33. Методы определения стоимости прав аренды земельных участков
34. Состав и содержание сметно-нормативной базы
35. Сметная стоимость: методы определения, состав
36. Теоретические основы налогообложения и кадастровой оценки недвижимости
37. Процесс кадастровой оценки недвижимости

38. Общие положения и принципы государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности
39. Объекты технической инвентаризации. Организация, состав, правила и порядок проведения технической инвентаризации
40. Правила и порядок формирования и ведения инвентарного дела.

### 6.2. Темы письменных работ

Темы для подготовки рефератов, докладов и презентаций:

1. Теоретические и правовые основы кадастровой оценки земель и иной недвижимости в Российской Федерации
2. Нормативно-правовое обеспечение кадастровой оценки
3. Исполнители работ по кадастровой оценке
4. Общий порядок осуществления работ по кадастровой оценке земель и иной недвижимости
5. Практическое применение результатов кадастровой оценки земель и иной недвижимости
6. Общие требования к определению кадастровой стоимости. Индексы рынка недвижимости
7. Сбор сведений о значениях ценообразующих факторов и рыночной информации
8. Группировка объектов оценки. Построение моделей оценки
9. Порядок расчета кадастровой стоимости объектов оценки

### 6.3. Процедура оценивания

#### 1. ПОКАЗАТЕЛИ, КРИТЕРИИ И ШКАЛЫ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ

Для обучающихся по программе магистратуры по очно форме применяется текущая аттестация в виде ПК установленного преподавателем.

Оценка по 5-ти бальной шкале

Отлично

Хорошо

Удовлетворительно

Неудовлетворительно

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

#### 2. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ:

- комплект билетов для зачета. Хранится в бумажном виде на кафедре КиМЗ. Подлежит ежегодному обновлению и переутверждению. Число вариантов билетов в комплекте не менее числа студентов на 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 | Новочерк. инж.-мелиор. ин-т<br>Донской ГАУ | Философия: методические указания по изучению дисциплины и выполнению контрольной работы для студентов заочной формы обучения всех направлений и специальности | , ,                                                                                                                                                                |
| Л1.2 | Тепман Л. Н.                               | Оценка недвижимости: учебное пособие                                                                                                                          | Москва: Юнити-Дана, 2017,<br><a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=682236">https://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&amp;id=682236</a> |
| Л1.3 | Алексеева Н. А.                            | Государственный учет, регулирование и оценка недвижимости: учебное пособие                                                                                    | Ижевск: Ижевская ГСХА, 2019,<br><a href="https://e.lanbook.com/book/158626">https://e.lanbook.com/book/158626</a>                                                  |

#### 7.1.2. Дополнительная литература

|  | Авторы, составители | Заглавие | Издательство, год |
|--|---------------------|----------|-------------------|
|--|---------------------|----------|-------------------|

|      | Авторы, составители                                   | Заглавие                                                                                                                                                             | Издательство, год                                                                                                                                                       |
|------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Л2.1 | Саталкина Н. И.,<br>Кулюкина Т. Н.,<br>Терехова Ю. О. | Оценка недвижимости : Практический курс: учебное пособие                                                                                                             | Тамбов: Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014,<br><a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=277997">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=277997</a> |
| Л2.2 | Павлова В. А.,<br>Лепихина О. Ю.                      | Кадастровая оценка земли и иной недвижимости: учебное пособие для обучающихся по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» (уровень магистратуры) | Санкт-Петербург: СПбГАУ, 2017,<br><a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=480399">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=480399</a>         |
| Л2.3 | Янюк В. М., Гагина И. С.                              | Кадастровая оценка объектов недвижимости: учебное пособие для обучающихся направления подготовки 21.03.02 землеустройство и кадастры                                 | Саратов: Вавиловский университет, 2022,<br><a href="https://e.lanbook.com/book/363698">https://e.lanbook.com/book/363698</a>                                            |

### 7.1.3. Методические разработки

|      | Авторы, составители                                                                                    | Заглавие                                                                                                                                                | Издательство, год                                                                                                                                                                                                        |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Л3.1 | Новочерк. инж.-мелиор. ин-т<br>Донской ГАУ, каф. кадастра и мониторинга земель ;<br>сост. А.А. Новиков | Оценка недвижимости: методические указания для выполнения контрольной работы магистрами заочной формы обучения направления "Землеустройство и кадастры" | Новочеркасск, 2017,<br><a href="http://biblio.dongau.ru/MegaProNIMI/UserEntry?Action=Link_FindDoc&amp;id=129085&amp;idb=0">http://biblio.dongau.ru/MegaProNIMI/UserEntry?Action=Link_FindDoc&amp;id=129085&amp;idb=0</a> |
| Л3.2 |                                                                                                        | Оценка недвижимости: методические указания для выполнения контрольной работы магистрами заочной формы обучения направления "Землеустройство и кадастры" | Новочеркасск, 2017,                                                                                                                                                                                                      |

### 7.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

|       |                                                                                          |                                                               |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 7.2.1 | Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии: официальный сайт | <a href="http://www.rosreestr.ru">http://www.rosreestr.ru</a> |
| 7.2.2 | Справочная правовая система «КонсультантПлюс»                                            | <a href="http://www.consultant.ru">www.consultant.ru</a>      |
| 7.2.3 | Справочная правовая система «Гарант»                                                     | <a href="http://www.garant.ru">www.garant.ru</a>              |
| 7.2.4 | Официальный сайт НГМА с доступом в электронную библиотеку                                | <a href="http://www.ngma.su">www.ngma.su</a>                  |

### 7.3 Перечень программного обеспечения

|        |                                                         |                                                                                                                                                                   |
|--------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.3.1  | MapInfo версия 11                                       | MINWRS1100033492, MINWRS1100036578, MINWRS1100033529                                                                                                              |
| 7.3.2  | CorelDRAW Graphics Suite X4 Education License ML (1-60) | LCDDGSX4MULAA от 24.09.2009                                                                                                                                       |
| 7.3.3  | ЛИРА 10                                                 | Соглашение № 356145 от 28.09.2021г. С ООО "ЛИРА софт"                                                                                                             |
| 7.3.4  | "ГРАНД-Смета" версии Prof                               | Свидетельство № 008475 81 – № 008486 81 от 25.04.2008 г. ООО Центр по разработке и внедрению информационных технологий «ГРАНД»                                    |
| 7.3.5  | Yandex browser                                          |                                                                                                                                                                   |
| 7.3.6  | Googl Chrome                                            |                                                                                                                                                                   |
| 7.3.7  | AdobeAcrobatReader DC                                   | Лицензионный договор на программное обеспечение для персональных компьютеров Platform Clients_PC_WWEULA-ru_RU-20150407_1357 AdobeSystemsIncorporated (бессрочно). |
| 7.3.8  | Opera                                                   |                                                                                                                                                                   |
| 7.3.9  | 7-Zip                                                   |                                                                                                                                                                   |
| 7.3.10 | MS Windows XP,7,8, 8.1, 10;                             | Сублицензионный договор №502 от 03.12.2020 г. АО «СофтЛайн Трейд»                                                                                                 |
| 7.3.11 | MS Office professional;                                 | Сублицензионный договор №502 от 03.12.2020 г. АО «СофтЛайн Трейд»                                                                                                 |
| 7.3.12 | Visual Studio Community                                 | Предоставляется бесплатно                                                                                                                                         |
| 7.3.13 | Visual Studio Code                                      | Предоставляется бесплатно                                                                                                                                         |
| 7.3.14 | Microsoft Teams                                         | Предоставляется бесплатно                                                                                                                                         |

|        |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 7.3.15 | 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» |
| 7.3.16 | Право на использование программы для ЭВМ Платформа nanoCAD 23.0 (основной модуль), Модули: 3D, Механика, Растр, СПДС, Топоплан.                                                                                                | Номер лицензии: NC230P-159093                                  |
| 7.3.17 | Право на использование программы для ЭВМ "Гранд-Смета", БД "ФСНБ-2022"                                                                                                                                                         | № 61Рст000000425с от 11.03.2024                                |

#### 7.4 Перечень информационных справочных систем

|       |                                                |                                                                     |
|-------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 7.4.1 | База данных ООО "Издательство Лань"            | <a href="https://e.lanbook.ru/books">https://e.lanbook.ru/books</a> |
| 7.4.2 | Базы данных ООО "Пресс-Информ" (Консультант +) | <a href="https://www.consultant.ru">https://www.consultant.ru</a>   |
| 7.4.3 | Базы данных ООО Научная электронная библиотека | <a href="http://elibrary.ru/">http://elibrary.ru/</a>               |

### 8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

|     |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.1 | 364 | Специальное помещение укомплектовано специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления информации большой аудитории: Компьютер IMANGO Flex 110NetTop – 9 шт. с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду НИМИ Донской ГАУ; Монитор 17" ЖК VS – 9 шт.; Набор демонстрационного оборудования (переносной): экран - 1 шт., проектор - 1 шт., нетбук - 1 шт.; Учебно-наглядные пособия; Доска – 2 шт.; Рабочие места студентов; Рабочее место преподавателя. |
| 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 | 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;                                                                                                                                                                                                                                                      |

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

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