

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
(ФГБОУ ВО ГОРСКИЙ ГАУ)

---

Агрономический факультет

Кафедра землеустройства и экологии



УТВЕРЖДАЮ:

Проректор по УВР

Кабалов Т.Х.

« 28 » 02 20 19 г.

Рабочая программа дисциплины

**Б1.В.ДВ.08.01 ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

Направление подготовки – **21.03.02 Землеустройство и кадастры**

Направленность подготовки

**Земельный кадастр**

Уровень высшего образования - **бакалавриат**

Форма обучения – **очная, заочная**

Год начала подготовки - **2019**

Владикавказ 2019

Рабочая программа дисциплины «Оценка объектов недвижимости» разработана в составе ОПОП (Основная профессиональная образовательная программа высшего образования) по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры и направленности (профилю) "Земельный кадастр" в соответствии с Федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования (ФГОС ВО) по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры (уровень бакалавриата), утвержденным приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 01 октября 2015 г. №1084

**АВТОР:**

канд. с.-х. наук, доцент

*T.A. Rogova*

**РАССМОТРЕНА И ОДОБРЕНА:**

Кафедрой землеустройства и экологии,  
протокол № 6 от «14» февраля 2019 г.

Заведующий кафедрой,  
д-р с.-х. наук, профессор

*A.X. Kozыrev*

Учебно-методическим советом  
агрономического факультета, протокол № 4 от «20» февраля 2019 г.

Председатель учебно-методического совета,  
д-р с.-х. наук, профессор

*A.T. Farniev*

Советом агрономического факультета, протокол № 8 от «4» 02 2019 г.

Председатель Совета,  
канд. с.-х. наук, доцент

*T.K. Lazarev*

Декан агрономического факультета  
канд. с.-х. наук, доцент

*T.K. Lazarev*

Директор библиотеки

*K.L. Pogosova*

Рабочая программа дисциплины утверждена в составе основной профессиональной образовательной программы по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры решением Ученого совета ФГБОУ ВО Горский ГАУ, протокол № 6 от «28» февраля 2019 г.

## Содержание рабочей программы дисциплины

	Стр.
1. Наименование дисциплины. Цели и задачи дисциплины.	4
2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы...	4
3. Место дисциплины в структуре образовательной программы.....	5
4. Объем дисциплины, выделенный на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся.....	5
5. Структура и содержание дисциплины.....	6
5.1 <i>Содержание занятий лекционного типа (лекций).....</i>	<i>6</i>
5.2 <i>Содержание занятий семинарского типа (лабораторных).....</i>	<i>9</i>
5.3 <i>Содержание самостоятельной работы обучающихся.....</i>	<i>9</i>
6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине.....	10
7. Фонды оценочных средств для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины.	11
7.1. <i>Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы</i>	<i>11</i>
7.2. <i>Фонд оценочных средств</i>	<i>11</i>
8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины.....	13
9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", необходимых для освоения дисциплины.....	13
10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины.....	14
10.1. <i>Краткие рекомендации по освоению дисциплины.....</i>	<i>14</i>
10.2. <i>Образовательные технологии</i>	<i>15</i>
10.3. <i>Активные и интерактивные формы обучения.....</i>	<i>16</i>
11. Материально-техническое обеспечение дисциплины	16
<b>Приложения:</b>	17
<i>Дополнения и изменения в рабочей программе дисциплины</i>	
<i>Фонд оценочных средств</i>	

## **Наименование дисциплины. Цели и задачи дисциплины.**

**Наименование** – «Оценка объектов недвижимости»

**Цель:** теоретическое освоение основных её разделов и методически обоснованное понимание возможности и роли курса при решении задач, в области землеустройства и кадастра, глубже вникнуть в вопросы регулирования экономических отношений со стороны государства. Освоение дисциплины направлено на приобретение теоретических знаний и практических навыков по оценке недвижимого имущества, определению цели, характера и содержания на современном этапе, развития применения навыков по оценке недвижимости для решения вопросов в области землеустройства и кадастров.

В результате изучения данной дисциплины студент должен быть подготовлен к пониманию и восприятию конкретных практических и методических положений применения знаний по данной дисциплине для обеспечения землеустроительных и кадастровых действий на всех административно-территориальных уровнях Российской Федерации.

**Задачами** дисциплины являются изучение:

- детализации представлений об объектах недвижимости;
- изучение сложившихся методов оценки недвижимости;
- выявление факторов, накладывающих отпечаток на различные процедуры с недвижимостью с учётом результатов оценки самих объектов;
- изучение действующего механизма участия органов государственной власти в функционировании систем оценки недвижимости;
- выявление связи ипотечной системы с развитием института оценки недвижимости.

### **1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.**

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций бакалавра в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры, утвержденным Приказом Министерства образования и науки РФ №1084 от 01.10.2015 и Основной профессиональной образовательной программой высшего образования Горского ГАУ «Землеустройство и кадастры»:

*профессиональных:*

- способностью применять знание законов страны для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроль за использованием земель и недвижимости (ПК-1),
- способность использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости (ПК-9).

В результате изучения дисциплины бакалавр должен:

*знать:* законы страны для правового регулирования земельно-имущественных отношений, методы контроля за использованием земель и недвижимости;

принципы, показатели и методики кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости;

*уметь:* осуществлять правовое регулирование земельно-имущественных отношений, контроль за использованием земель и недвижимости;

проводить кадастровую и экономическую оценку земель и других объектов недвижимости;

*владеть:* навыками регулирования земельно-имущественных отношений, контроля за использованием земель и недвижимости;

навыками кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.

### **3. Место дисциплины в структуре образовательной программы**

Дисциплина относится к дисциплинам по выбору студента вариативной части (Б1.В.ДВ.08.01), осваивается в 8-м семестре.

К исходным требованиям, необходимым для изучения дисциплины, относятся знания, умения и виды деятельности, сформированные у студентов при получении среднего (полного) общего или среднего профессионального образования, а также после изучения дисциплин: типология объектов недвижимости, инженерное обустройство территорий, техническая инвентаризация, земельный кадастр, земельное право.

Обучающиеся должны:

*знать*: механизм регулирования оценочной деятельности, виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества; принципы оценки недвижимости;

*уметь*: оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;

*владеть*: навыками работы в Автоматизированной информационной системе, методами сбора, анализа.

Знания, умения и приобретенные в результате освоение дисциплины «Оценка объектов недвижимости» компетенции будут использованы при изучении следующих дисциплин: основы градостроительства, управление земельными ресурсами, региональное землеустройство.

**Разделы дисциплины и междисциплинарные связи с обеспечиваемыми (последующими) дисциплинами**

Наименование обеспечиваемых (последующих) дисциплин	№ раздела данной дисциплины, необходимых для изучения обеспечиваемых (последующих) дисциплин	
	1	2
Основы градостроительства	+	+
Управление земельными ресурсами	+	+
Региональное землеустройство.	+	+
Производственная практика	+	+
Выполнение выпускной квалификационной работы	+	+

**4. Объем дисциплины, выделенный на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся**

**Объем дисциплины и виды учебной работы**

Виды учебной работы	Всего	Распределение часов по формам обучения	
		Очная	Заочная
		семестр	курс
		8	5
<b>1. Контактная работа</b>	<b>56,25</b>	<b>56,25</b>	<b>12,25</b>
<b>Аудиторная работа:</b> в том числе:	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>12</b>
лекции	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>4</b>
лабораторные работы	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>8</b>
практические занятия			
семинарские занятия			
Курсовая работа (проект), (консультация защита)			
Контактная работа на промежуточном контроле, в том числе консультации перед экзаменом	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>	<b>0,25</b>
<b>2. Самостоятельная работа, всего</b>	<b>51,75</b>	<b>51,75</b>	<b>92</b>
Подготовка к экзамену к зачету/к зачету с оцен-			<b>3,75</b>

кой (контроль)				
Вид промежуточной аттестации				
Общая трудо- емкость	часов	<b>108</b>	<b>108</b>	<b>108</b>
	Зачетных единиц	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Общая трудоемкость дисциплины - 3 зачетные единицы (108 акад. часа).

Осваивается в 8-м семестре (4 курс).

Форма контроля - зачет.

### 5. Структура и содержание дисциплины

Теоретические основы оценочной деятельности в РФ. История развития теории и практики оценки недвижимости в России. Теоретические основы оценочной деятельности в РФ. Принципы оценки объектов недвижимости.

Оценка объектов недвижимости доходным подходом. Сущность доходного подхода к оценке недвижимости. Метод прямой капитализации и способы расчета чистого денежного потока. Методы расчета коэффициента капитализации и дисконтированных денежных потоков.

Оценка объектов недвижимости сравнительным подходом. Сущность сравнительного подхода. Понятие и виды корректировок, порядок их внесения. Метод парных продаж и экспертного внесения поправок. Метод аналитического внесения поправок.

Оценка объектов недвижимости затратным подходом. Сущность затратного подхода. Различия стоимости воспроизводства и стоимости замещения.

Особенности оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости. Особенности оценки отдельных видов недвижимости. Применение результатов оценки в процессе управления объектами недвижимого имущества.

#### 5.1. Содержание занятий лекционного типа (лекций)

№ п/п	Тема и план лекции	Количество часов		Литература из списка	Формируемые компетенции
		Очная форма обучения	Заочная форма обучения		
<b>Раздел 1. Теоретические основы оценочной деятельности в РФ.</b>					
1.	<b>Теоретические основы оценочной деятельности в РФ.</b> 1.1. Сведения о дисциплине, ее цели, задачи и значение. 1.2. История развития теории и практики оценки недвижимости в России. 1.3. Теоретические основы оценочной деятельности в РФ.	<b>2</b>	<b>2</b>	1,2,3,4	ПК-1,
2.	<b>Принципы оценки объектов недвижимости.</b> 2.1. Группировка принципов оценки недвижимости. 2.2. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя.	<b>4</b>	-	1,2,3,4,5	ПК-1,
3	<b>Оценка объектов недвижимости доходным подходом.</b> 3.1. Сущность доходного подхода к	<b>4</b>	-	1,2,3,5,6	ПК-1,

№ п/п	Тема и план лекции	Количество часов		Литература из списка	Формируемые компетенции
		Очная форма обучения	Заочная форма обучения		
	оценке недвижимости. 3.2. Метод прямой капитализации и способы расчета чистого денежного потока. 3.3. Методы расчета коэффициента капитализации и дисконтированных денежных потоков.				
4	<b>Оценка объектов недвижимости сравнительным подходом</b> 4.1. Сущность сравнительного подхода. 4.2. Понятие и виды корректировок, порядок их внесения. 4.3. Метод парных продаж и экспертного внесения поправок. Метод аналитического внесения поправок.	2	2	1,2,3,4,5,6	ПК-1,
5	<b>Оценка объектов недвижимости затратным подходом</b> 5.1. Сущность затратного подхода. Различия стоимости воспроизводства и стоимости замещения. 5.2. Методы расчета при затратной оценки объектов недвижимости 5.3. Виды износа. Способы определения совокупного износа.	4	-	1,2,3,4,5,6	ПК-1,
<b>Раздел 2. Особенности оценки отдельных видов недвижимости</b>					
6	<b>Особенности оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости.</b> 6.1. Виды стоимости, отличные от рыночной. Цели и случаи их расчета 6.2. Особенности оценки ликвидационной стоимости объектов недвижимости. 6.3. Особенности оценки инвестиционной стоимости объектов недвижимости. 6.4. Особенности оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости.	4	-	1,2,3,4,5	ПК-1, ПК-9
7	<b>Особенности оценки отдельных видов недвижимости</b> 7.1. Особенности оценки земельных участков. 7.2. Особенности оценки объектов незавершенного строительства.	4	-	1,2,3,4,5	ПК-1, ПК-9

№ п/п	Тема и план лекции	Количество часов		Литература из списка	Формируемые компетенции
		Очная форма обучения	Заочная форма обучения		
	7.3. Особенности оценки объектов культурного наследия.				
8	<p><b>Применение результатов оценки в процессе управления объектами недвижимого имущества</b></p> <p>8.1.Согласование результатов оценки и расчет весовых коэффициентов достоверности.</p> <p>8.2. Состав отчета об оценке, требования, предъявляемые к отчету.</p> <p>8.3. Основные категории потребителей оценочной информации. Стоимостной подход к управлению объектами недвижимости.</p>	4	-	1,2,3,4,5	ПК-1, ПК-9

### 5.2. Содержание занятий семинарского типа (лабораторных)

№ п/п	Наименование раздела (модуля), темы и план занятий	Количество часов		
		очная форма обучения	заочная форма обучения	формируемые компетенции
1.	Теоретические основы оценочной деятельности в РФ.	2	2	ПК-1; ПК-9
	Обзор рынка недвижимости			
	Сделки с недвижимостью.			
2.	Формы саморегулирования и государственного регулирования оценочной деятельности.	2	-	ПК-1; ПК-9
3.	Основные понятия, используемые в оценке недвижимости. Виды стоимости.	2	-	
	Информация, необходимая для проведения оценки.			
4.	Расчет стоимости объекта недвижимости с учетом кредитования, техника простой инвестиционной группы	2	2	ПК-1; ПК-9
5.	Принципы оценки земельных участков.	2	-	
	Расчет кадастровой стоимости земель.			
6.	Земельный налог.	2		ПК-1; ПК-9
	Расчет ставки земельного налога для различных категорий земель.			
	Коллоквиум	2	-	
7.	Определение рыночной стоимости затратным подходом	2	2	ПК-1; ПК-9
8.	Определение рыночной стоимости сравнительным подходом	2	-	
9.	Определение рыночной стоимости доходным	2	-	



№ п/п	Наименование раздела (модуля), темы и план занятий	Количество часов		
		очная форма обучения	заочная форма обучения	формируемые компетенции
	подходом			
10.	Выбор удельного веса для каждого из примененных подходов и определение итоговой величины.	2	-	
11.	Оценка недвижимости для целей купли-продажи.	2	2	ПК-1; ПК-9
12.	Оценка недвижимости для целей кредитования под залог	2	-	
13.	Оценка недвижимости для целей при банкротстве в целях ликвидации	2	-	
	<b>Всего</b>	<b>28</b>	<b>8</b>	

### 5.3. Содержание самостоятельной работы обучающихся

№ п/п	Наименования разделов, тем	Теоретические вопросы и другие виды заданий по самостоятельной работе	Формируемые компетенции	Контроль выполнения работ
1.	Теоретические основы оценочной деятельности в РФ. История развития теории и практики оценки недвижимости в России.	Изучение отдельных теоретических тем (вопросов), проработка курса лекций, литературы	ПК-1; ПК-9	Тестирование
2	Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя.	Обзор рынка недвижимости. Сделки с недвижимостью.	ПК-1; ПК-9	Опрос. Выполнение индивидуальных заданий
3	Оценка объектов недвижимости доходным подходом.	Информация, необходимая для проведения оценки.	ПК-1;	Опрос. Выполнение индивидуальных заданий
4.	Методы расчета коэффициента капитализации и дисконтированных денежных потоков.	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости по индивидуальному заданию доходным подходом	ПК-1;	Опрос. Выполнение индивидуальных заданий
5.	Оценка объектов недвижимости сравнительным подходом.	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости по индивидуальному заданию сравнительным подходом	ПК-1;	Опрос. Выполнение индивидуальных заданий
6.	Оценка объектов недвижимости затратным подходом. Способы определения совокупного износа.	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости по индивидуальному заданию затратным подходом		Опрос. Выполнение индивидуальных заданий
7.	Особенности оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости.	Расчет стоимости объекта недвижимости с учетом кредитования.	ПК-1; ПК-9	Опрос. Выполнение индивидуальных заданий
8.	Виды стоимости, отличные	Принципы оценки зе-	ПК-1;	Опрос.

№ п/п	Наименования разделов, тем	Теоретические вопросы и другие виды заданий по самостоятельной работе	Формируемые компетенции	Контроль выполнения работ
	от рыночной. Цели и случаи их расчета.	мельных участков. Расчет кадастровой стоимости земель.	ПК-9	Выполнение индивидуальных заданий
9.	Особенности оценки ликвидационной стоимости объектов недвижимости.	Оценка арендованной недвижимости.	ПК-1; ПК-9	Опрос, собеседование.
10	Особенности оценки инвестиционной стоимости объектов недвижимости.	Подготовка докладов	ПК-1; ПК-9	Выступления по докладом
11	Особенности оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости.	Основы методологии кадастровой оценки объектов недвижимости.	ПК-1; ПК-9	Тестирование
12	Особенности оценки отдельных видов недвижимости	Земельный налог. Расчет ставки земельного налога для различных категорий земель.	ПК-1; ПК-9	Защита рефератов.

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

Одним из основных видов деятельности студента является самостоятельная работа, которая включает в себя изучение лекционного материала, учебников и учебных пособий, первоисточников, подготовку сообщений, выступления на групповых занятиях, выполнение заданий преподавателя.

Методика самостоятельной работы предварительно разъясняется преподавателем и в последующем может уточняться с учетом индивидуальных особенностей студентов. Время и место самостоятельной работы выбираются студентами по своему усмотрению с учетом рекомендаций преподавателя.

Самостоятельную работу над дисциплиной следует начинать с изучения программы, которая содержит основные требования к знаниям, умениям и навыкам обучающихся. Обязательно следует вспомнить рекомендации преподавателя, данные в ходе установочных занятий. Затем – приступать к изучению отдельных разделов и тем в порядке, предусмотренном программой.

Получив представление об основном содержании раздела, темы, необходимо изучить материал с помощью учебника. Целесообразно составить краткий конспект или схему, отображающую смысл и связи основных понятий данного раздела и включенных в него тем. Затем, как показывает опыт, полезно изучить выдержки из первоисточников. При желании можно составить их краткий конспект. Обязательно следует записывать возникшие вопросы, на которые не удалось ответить самостоятельно.

#### ***Перечень учебно-методического обеспечения***

1. Оценка объектов недвижимости : учебник / А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, М. А. Асаул, Е. В. Грахова ; под редакцией А. Н. Асаула. - Москва : , 2017. - 384 с. - ISBN 978-5-392-22877-5. - Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. - URL: <https://e.lanbook.com/book/149980>

2. Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебник / А. А. Варламов. - Электрон. текстовые дан. - М.: Форум, 2010. - 288 с.

3. Варламов А.А. Основы кадастра недвижимости: учебник для студентов учреждений высшего профессионального образования. [Текст] / А.А. Варламов, С.А. Гальченко.- М.: Академия, 2014.-224 с.

4. Земельный кадастр как основа государственной регистрации прав на землю и иную недвижимость : учебное пособие / Д. А. Шевченко, А. В. Лошаков, С. В. Одинцов [и др.]. - Ставрополь : СтГАУ, 2017. - 94 с.: ISBN. - Текст: электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/976333>

5. Типология объектов недвижимости [Текст] : учебник для вузов / И. А. Синянский [и др.]. - 2-е изд., стер. - М. : Академия, 2014. - 320 с. - (Бакалавриат). - ISBN 978-5-4468-1297-4 :

6. Оценка объектов недвижимости [Текст] : методические рекомендации к практическим занятиям / Т. А. Рогова, М. В. Катаева, А. А. Пех. - Владикавказ : ФГБОУ ВО "Горский госагроуниверситет", 2019. - 44 с.

### ***Тематика рефератов:***

1. Понятия оценки недвижимости и основные исторические этапы ее развития.
2. Анализ современной системы оценки недвижимостью за рубежом и в РФ.
3. Основные теоретические положения оценки недвижимости.
4. Основные принципы оценки недвижимости.
5. Анализ опыта управления земельными ресурсами в РФ и за рубежом.
6. Оценка объектов недвижимости субъекта РФ.
7. Использование результатов оценки в системе управления земельными ресурсами в муниципальных образованиях.
8. Использование результатов оценки в системе управления земельными ресурсами в крупных городах.
9. Подходы и методы оценки недвижимости.
10. Особенности информационного обеспечения оценки недвижимости.

### **7.Фонды оценочных средств для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины.**

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

№ п/п	Разделы (темы) дисциплины	Контролируемые компетенции (или ее части)	Оценочные средства
1	Раздел 1. Теоретические основы оценочной деятельности в РФ	ПК -1	Устный опрос
2	Раздел 2. Принципы оценки объектов недвижимости	ПК -1	Вопросы по темам тестирование
3	Раздел 3. Применение результатов оценки в процессе управления объектами недвижимого имущества	ПК -1, ПК-9	Темы докладов сообщений

#### ***7.2. Фонд оценочных средств***

Фонд оценочных средств текущей успеваемости и промежуточной аттестации студентов по итогам освоения дисциплины «Оценка объектов недвижимости» представляет собой комплект контролируемых материалов следующих видов:

**Входной контроль** (1 комплект из 15 вопросов.). Представляет собой перечень основных вопросов, ответы на которые студент должен знать в результате изучения предыдущих дисциплин (типология объектов недвижимости, правовое обеспечение землеустройства и кадастров, управление земельными ресурсами, основы кадастра недвижимости,

правоведение). Поставленные вопросы требуют точных и коротких ответов. Входной контроль проводится в письменном виде на первой лекции в течение 15 минут. Проверяются входные знания к текущему семестру.

**Вопросы к коллоквиумам** (2 комплекта по 15 вопросов). Представляют собой перечень вопросов. Проверяется знание теоретического лекционного материала, тем, вынесенных на самостоятельную проработку, знание и понимание терминов, понятий и определений.

**Контрольные работы в форме тестов** (1 комплекта по 7 вариантов). Состоят из практических вопросов по основным разделам курса. Проверяется степень усвоения теоретических и практических знаний, приобретенных умений по оценке объектов недвижимости.

**Билеты итогового контроля** (1 комплект из 30 вопросов). Включают по 3 вопроса, охватывающих теоретические знания и практические навыки по всем разделам дисциплины.

### Вопросы к зачету

1. Нормативно-правовая база оценки недвижимости в РФ
2. Характеристика федерального закона «Об оценочной деятельности»
3. Характеристика Федеральных стандартов оценки
4. Общая характеристика процесса оценки. Основные этапы.
5. Требования к договору на оценку недвижимости
6. Требования к отчету о результатах оценки
7. Основные исторические этапы развития оценки недвижимости в России
8. Использование результатов оценки в процессе управления недвижимостью
9. Оценочная деятельность. Субъекты и объекты.
10. Права и обязанности оценщиков
11. Саморегулируемые организации оценщиков
12. Основные виды стоимости недвижимости
13. Особенности определения ликвидационной стоимости.
14. Особенности определения инвестиционной стоимости.
15. Особенности определения кадастровой стоимости.
16. Особенности определения рыночной стоимости.
17. Современное состояние рынка оценки в РФ.
18. Информационное обеспечение процесса оценки недвижимости
19. Виды и способы государственного регулирования оценочной деятельности в РФ
20. Виды и способы саморегулирования оценочной деятельности в РФ
21. Инструменты регулирования оценочной деятельности в РФ
22. Принципы оценки, основанные на представлениях пользователя
23. Принципы оценки, связанные с рыночной средой
24. Принципы оценки, связанные с землей, зданиями и сооружениями
25. Принцип лучшего и наиболее эффективного использования
26. Особенности недвижимости, как объекта оценки
27. Общая характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости
28. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод парных продаж
29. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод аналитического внесения поправок
30. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод экспертного внесения поправок

### Описание шкалы оценивания: на зачет

№	Оценивание	Требования к знаниям
1	Зачтено	Компетенции освоены
2	Не зачтено	Компетенции не освоены

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

### а) основная литература:

1. Оценка объектов недвижимости : учебник / А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, М. А. Асаул, Е. В. Грахова ; под редакцией А. Н. Асаула. - Москва : , 2017. - 384 с. - ISBN 978-5-392-22877-5. - Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. - URL: <https://e.lanbook.com/book/149980>

2. Варламов, А. А. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебник / А. А. Варламов. - Электрон. текстовые дан. - М.: Форум, 2010. - 288 с.

3. Варламов А.А. Основы кадастра недвижимости: учебник для студентов учреждений высшего профессионального образования. [Текст] / А.А. Варламов, С.А. Гальченко.- М.: Академия, 2014.-224 с.

### б) дополнительная литература;

4. Земельный кадастр как основа государственной регистрации прав на землю и иную недвижимость : учебное пособие / Д. А. Шевченко, А. В. Лошаков, С. В. Одинцов [и др.]. - Ставрополь : СтГАУ, 2017. - 94 с.: ISBN. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/976333>

5. Типология объектов недвижимости [Текст] : учебник для вузов / И. А. Синянский [и др.]. - 2-е изд., стер. - М. : Академия, 2014. - 320 с. - (Бакалавриат). - ISBN 978-5-4468-1297-4 :

### в) периодические издания

1. Землеустройство, кадастр и мониторинг земель [Текст] : научно- практический журнал. - М. : ИД "Панорама ", 1986 - . - Выходит ежемесячно. - ISSN 2074-7977

## 9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", необходимых для освоения дисциплины

№	Наименование документа с указанием реквизитов	Срок действия документа
1	Система автоматизации библиотек ИРБИС64; ООО «ЭйВиДи –систем» <a href="http://support.open4u.ru">http://support.open4u.ru</a> ; Договор № А-4488 от 25.02.2016 Договор № А-4490 от 25.02.2016	25.02.2016 - бессрочно
2	Национальная электронная библиотека (НЭБ) <a href="http://нэб.рф/viewers">http://нэб.рф/viewers</a> Договор № 101/НЭБ/1712 от 03.10.2016	03.10.2016 - (автоматически лонгируется)
3	ЭБС ООО «ЗНАНИУМ» <a href="http://znanium.com">http://znanium.com</a> ; Договор №3112 ЭБС от 07.05.2018	15.05.2018 - 15.09.2019
4	ЭБС ООО «КноРус медиа» <a href="http://www.book.ru">www.book.ru</a> Договор № 18492094 от 21.06.2018	21.06.2018 - 21.09.2019
5	ЭБС издательства «Лань»; <a href="http://www.e.lanbook.ru">www.e.lanbook.ru</a> Договор № 28-800/18 от 28.12.2018	28.12.2018 - 28.12.2019
6	Автоматизир. справочная система «Сельхозтехника» <a href="http://www.agrobase.ru">www.agrobase.ru</a> Договор № 048 от 29.01.2019	29.01.2019 - 29.03.2020

## Перечень программного обеспечения и информационных справочных систем

1. Microsoft Windows 7
2. Microsoft Office Standard 2007
3. Антивирус Касперский
4. "Гарант" - информационно-правовое обеспечение

### 10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины.

#### 10.1. Краткие рекомендации по освоению дисциплины

##### *Подготовка к началу обучения.*

Следует убедиться в наличии необходимых методических указаний и программ по предмету и ясного понимания требований, предъявляемых программой учебной дисциплины. При необходимости надлежит получить на кафедре необходимые указания и консультации, контрольные вопросы для изучения дисциплины.

Необходимо создать (рационально и эмоционально) максимально высокий уровень мотивации к последовательному и планомерному изучению дисциплины.

Необходимо изучить список рекомендованной основной и дополнительной литературы и убедиться в её наличии у себя дома или в библиотеке в бумажном или электронном виде. При необходимости посетить все доступные магазины (в том числе букинистические, или электронные, такие как, например, [www.ozon.ru](http://www.ozon.ru); [www.book.ru](http://www.book.ru)).

Необходимо иметь «под рукой» специальные и универсальные словари и энциклопедии, для того, чтобы постоянно уточнять значения используемых терминов и понятий. Пользование словарями и справочниками необходимо сделать привычкой. Опыт показывает, что неудовлетворительное усвоение предмета зачастую коренится в неточном, смутном или неправильном понимании и употреблении понятийного аппарата учебной дисциплины.

Желательно в самом начале периода обучения возможно тщательнее спланировать время, отводимое на самостоятельную работу с источниками и литературой по дисциплине, представить этот план в наглядной форме (график работы с датами) и в дальнейшем его придерживаться, не допуская срывов графика индивидуальной работы и аврала в предсессионный период. Пренебрежение этим пунктом приводит к переутомлению и резкому снижению качества усвоения учебного материала.

##### *Общие рекомендации по изучению литературы.*

Всю учебную литературу желательно изучать «под конспект». Чтение литературы, не сопровождаемое конспектированием, даже пусть самым кратким – бесполезная работа. Цель написания конспекта по дисциплине – сформировать навыки по поиску, отбору, анализу и формулированию учебного материала. Эти навыки обязательны для любого специалиста с высшим образованием независимо от выбранной специальности.

Написание конспекта должно быть творческим – нужно не переписывать текст из источников, но пытаться кратко излагать своими словами содержание ответа, при этом максимально его структурируя и используя символы и условные обозначения. Копирование и заучивание неосмысленного текста трудоемко и по большому счету не имеет большой познавательной и практической ценности.

При написании конспекта используется тетрадь, поля в которой обязательны. Страницы нумеруются, каждый новый вопрос начинается с нового листа, для каждого экзаменационного вопроса отводится 1-2 страницы конспекта. На полях размещается вся вспомогательная информация – ссылки, вопросы, условные обозначения и т.д.

В идеале должен получиться полный конспект по программе дисциплины, с выделенными определениями, узловыми пунктами, примерами, неясными моментами, проставленными на полях вопросами.

При работе над конспектом обязательно выявляются и отмечаются трудные для са-

мостоятельного изучения вопросы, с которыми уместно обратиться к преподавателю при посещении установочных лекций и консультаций, либо в индивидуальном порядке.

При чтении учебной и научной литературы всегда следить за точным и полным пониманием значения терминов и содержания понятий, используемых в тексте. Всегда следует уточнять значения по словарям или энциклопедиям, при необходимости записывать.

При написании учебного конспекта обязательно указывать все прорабатываемые источники, автор, название, дата и место издания, с указанием использованных страниц.

#### ***Подготовка к зачету.***

К зачету допускаются студенты, которые систематически, в течение всего семестра работали на занятиях и показали уверенные знания по вопросам, выносившимся на групповые занятия.

Непосредственная подготовка к зачету осуществляется по вопросам, представленным в данной учебной программе. Тщательно изучите формулировку каждого вопроса, вникните в его суть, составьте план ответа. Обычно план включает в себя:

показ теоретической и практической значимости рассматриваемого вопроса;

обзор освещения вопроса в истории науки;

определение сущности рассматриваемого предмета;

основные элементы содержания и структуры предмета рассмотрения;

факторы, логика и перспективы эволюции предмета;

показ роли и значения рассматриваемого материала для практической деятельности инженера землеустроителя.

План ответа желательно развернуть, приложив к нему ссылки на первоисточники с характерными цитатами.

### ***10.2. Образовательные технологии***

Для достижения планируемых результатов обучения, в дисциплине «Оценка объектов недвижимости» используются различные образовательные технологии:

***Информационно-развивающие технологии***, направленные на овладение большим запасом знаний, запоминание и свободное оперирование ими.

Используется лекционно-семинарский метод, самостоятельное изучение литературы, применение новых информационных технологий для самостоятельного пополнения знаний, включая использование технических и электронных средств информации.

***Деятельностные практико-ориентированные технологии***, направленные на формирование системы профессиональных практических умений при проведении экспериментальных исследований, обеспечивающих возможность качественно выполнять профессиональную деятельность.

Используется анализ, сравнение методов проведения физико-химических методов анализа, выбор метода анализа, в зависимости от объекта исследования в конкретной производственной ситуации и его практическая реализация.

***Развивающие проблемно-ориентированные технологии***, направленные на формирование и развитие проблемного мышления, мыслительной активности, способности проблемно мыслить, видеть и формулировать проблемы, выбирать способы и средства для их решения.

Используются виды проблемного обучения: освещение основных проблем физико-химических методов анализа на лекциях, учебные дискуссии, коллективная мыслительная деятельность в группах при выполнении поисковых лабораторных работ, решение задач повышенной сложности. При этом используются первые три уровня (из четырех) сложности и самостоятельности: проблемное изложение учебного материала преподавателем; создание преподавателем проблемных ситуаций, а обучаемые вместе с ним включаются в их разрешение; преподаватель лишь создает проблемную ситуацию, а разрешают её обучаемые в ходе самостоятельной деятельности.

***Личностно-ориентированные технологии обучения***, обеспечивающие в ходе учеб-

ного процесса учет различных способностей обучаемых, создание необходимых условий для развития их индивидуальных способностей, развитие активности личности в учебном процессе. Личностно-ориентированные технологии обучения реализуются в результате индивидуального общения преподавателя и студента при сдаче коллоквиумов, при выполнении домашних индивидуальных заданий, подготовке индивидуальных отчетов по лабораторным работам, решении олимпиадных задач, на еженедельных консультациях.

### *10.3. Активные и интерактивные формы обучения.*

В рамках работы над содержанием дисциплины могут быть использованы следующие формы работ: интерактивная лекция; выполнение индивидуального задания; публичная защита рефератов; научная студенческая конференция.

#### **Интерактивные образовательные технологии, используемые в аудиторных занятиях**

Методы	Формы	Виды занятий		Всего	Заочно
		Лекции (час)	Лабораторные занятия (час)		
Интерактивная лекция		4	-	4	2
Творческое задание		-	4	4	
Анализ конкретных ситуаций		-	4	4	2
Публичная презентация проекта		-	2	2	
<b>ИТОГО</b>		<b>4</b>	<b>10</b>	<b>14</b>	<b>4</b>

### **11 Материально-техническое обеспечение дисциплины**

- Аудитория (для лекций) № 1.3.11, общ. пл. - 103,9 кв.м., высота помещ. - 4,2 м, посадочных мест – 98, доска настенная, рабочее место преподавателя, проектор INFOCUS, проекционный экран, место расположения: корп. 1 (агрофак), 3 эт.

- Учебная аудитория лекционного типа №1.3.06, кол-во посадочных мест 20, общ. пл. - 63,2 кв.м., высота помещ. - 4,2 м, рабочее место преподавателя, кафедра, доска ученическая, мультимедийный проектор MITSUBISHI EX220U, проекционный экран ViewScreen;

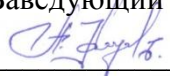
- Учебная лаборатория для проведения лабораторно-практических занятий №1.3.06, кол-во посадочных мест - 20, рабочее место преподавателя, доска ученическая, мультимедийный проектор MITSUBISHI EX220U, проекционный экран ViewScreen;

- Аудитория для самостоятельной работы студентов № 1.3.08. Общ. пл. - 45,7 кв.м., высота помещ. - 3,9 м, посадочных мест – 10, дополнительные стулья - 14, доска настенная, рабочее место преподавателя, компьютеры - 10 с подкл. к Интернет и ЭИОС ГГАУ. Место расположения: корп. 1 (агрофак), 3 эт.



**Дополнения и изменения в рабочей программе  
на 2020/2021 уч. год**

**УТВЕРЖДАЮ:**

Заведующий кафедрой,  
проф.  /Козырев А.Х./  
« 27 » \_\_\_\_\_ 08 \_\_\_\_\_ 2020 г.

В рабочую программу вносятся следующие изменения:

**1) В перечень дополнительной литературы добавлен:**

1. Оценка объектов недвижимости [Текст] : методические рекомендации к практическим занятиям / Т. А. Рогова, М. В. Катаева, А. А. Пех. - Владикавказ : ФГБОУ ВО "Горский госагроуниверситет", 2019. - 44 с.

**2) В перечень Ресурсов информационно-телекоммуникационной сети Интернет добавлены:**

№	Наименование документа с указанием реквизитов	Срок действия документа
1	ЭБС ООО «КноРус медиа» <a href="http://www.book.ru">www.book.ru</a> Договор № 18498169 от 09.09.2019	19.09.2019 - 19.09.2020
2	«Сетевая электронная библиотека аграрных вузов». <a href="http://www.e.lanbook.ru">www.e.lanbook.ru</a> Договор № СЭБ НВ-169 от 23.12.2019.	23.12.2019 - (автоматически лонгируется)
3	ЭБС ООО «ЗНАНИУМ» <a href="http://znanium.com">http://znanium.com</a> ; Договор № 4232 от 21.01.2020	01.01.2020 -15.09.2020
4	ЭБС издательства «Лань»; <a href="http://www.e.lanbook.ru">www.e.lanbook.ru</a> Договор № 147-19 от 28.03.2019	09.01.2020 - 09.01.2021
5	Многофункциональная система «Информио» <a href="http://wuz.informio.ru">http://wuz.informio.ru</a> Договор № КЮ-497 от 01.06.2020	01.06.2020 – 1.07.2021

Рабочая программа пересмотрена и одобрена на заседании кафедры

**землеустройства и экологии**

протокол **№ 1 от « 27» августа 2020 г.**

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_

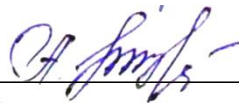


**СОГЛАСОВАНО:**

С учебно-методическим советом агрономического факультета,

протокол № 1 от «29» августа 2020 г.

Председатель учебно-методического совета \_\_\_\_\_



Декан агрономического факультета \_\_\_\_\_



«31» 08 2020 г.