

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«Брянский государственный аграрный университет»

УТВЕРЖДАЮ  
Проректор по учебной работе  
и цифровизации

\_\_\_\_\_ Кубышкина А.В.  
«11» мая 2022 г.

Оценка объектов недвижимости

(Наименование дисциплины)

рабочая программа дисциплины

Закреплена за кафедрой природообустройства и водопользования

Направление подготовки 21.03.02 Землеустройства и кадастры  
Профиль Геодезическое обеспечение землеустройства и кадастров

Квалификация	Бакалавр
Форма обучения	Очная, заочная
Общая трудоемкость	Зз.е.
Часов по учебному плану	108

Брянская область

2022

Программу составил(и):

ст. преп. Дунаев А.И. \_\_\_\_\_

Рецензент(ы):

к.т.н., доцент Байдакова Е. В. \_\_\_\_\_

Рабочая программа дисциплины Оценка объектов недвижимости  
разработана в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02  
Землеустройства и кадастры, утвержденного приказом Министерства образования и науки  
Российской Федерации от 12 августа 2020 г. № 978

составлена на основании учебного плана 2022 года набора

Направление подготовки 21.03.02 Землеустройства и кадастры  
Профиль Геодезическое обеспечение землеустройства и кадастров

утвержденного Учёным советом вуза от 11.05.2022 г. протокол № 10

Рабочая программа одобрена на заседании кафедры

Кафедра природообустройства и водопользования

Протокол от 11.05. 2022 г. № 10

Зав. кафедрой, к.т.н., доцент Байдакова Е.В. \_\_\_\_\_

## 1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Целью освоения дисциплины – является сформировать у студентов целостное представление об основных теориях, ключевых проблемах теории и практики менеджмента недвижимости. Выработать навыки принятия и реализации административно-управленческих решений. Сформировать систему взглядов в области управленческой деятельности, самостоятельного выполнения оценочной деятельности.

## 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Блок ОПОП ВО: Б1.В.1.ДЭ.07.01

2.1 Требования к предварительной подготовке обучающегося:

Для освоения дисциплины обучающиеся используют знания, умения, навыки, полученные при изучении дисциплин : Экономическая теория, Право и др.

2.2 Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:

Дисциплины, для которых данная дисциплина является предшествующей: Землеотвод и управление земельными ресурсами, Земельный кадастр, Экологическое нормирование и ОВОС, Система государственного, муниципального управления территориями, курсового и дипломного проектирования

## 3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Достижения планируемых результатов обучения, соотнесенных с общими целями и задачами ОПОП, является целью освоения дисциплины.

В результате изучения дисциплины обучающийся должен усвоить трудовые функции в соответствии с профессиональным стандартом 10.009 Профессиональный стандарт «Землеустроитель», утвержденный приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 29июня 2021г. № 434н  
Обобщенная трудовая функция – Разработка землеустроительной документации (код – В/6).

Трудовая функция – Разработка предложений по планированию рационального использования земель и их охране (код – В/03.6).

Трудовые действия:

Разработка мероприятий по планированию и организации рационального использования земель и их охране.

Сбор материалов инженерных изысканий о состоянии окружающей среды и земельных ресурсов.

Разработка предложений и обоснований для создания, обоснования решений.

Освоение дисциплины направлено на формирование следующих компетенций:

Компетенция (код и наименование)	Индикаторы достижения достижения компетенций (код и наименование)	Результаты обучения
-------------------------------------	---	---------------------

Тип задач профессиональной деятельности: проектный

<p><b>ПКС-6</b> Способен к разработке мероприятий по рациональному использованию земель и их охране</p>	<p><b>ПКС-6.1</b> Использует нормативно-правовые акты, нормативные документы, нормативно-техническую документацию по рациональному использованию земель и их охране, актуальные проблемы и тенденции развития землеустроительной отрасли, отечественный и зарубежный опыт и современные методы (технологии) производства топографо-геодезических и картографических работ, в том числе методы дистанционного зондирования Земли, методики землеустроительного проектирования и создания землеустроительной документации, основы законодательства РФ, в области охраны окружающей среды.</p>	<p><b>Знать:</b> Нормативные и правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническую документацию по рациональному использованию земель и их охране.. Методики землеустроительного проектирования. Требования к порядку составления и оформления, учета и хранения материалов, полученных при проведении проектных работ в землеустройстве. Требования в области охраны окружающей среды.</p> <p><b>Уметь:</b> Осуществлять поиск, систематизацию, анализ, обработку и хранение информации из различных источников и баз данных. Организовывать рациональное использование земельных ресурсов. Определять мероприятия по снижению антропогенного воздействия на территорию. Применять геоинформационные системы, информационно-телекоммуникационные, компьютерные и сетевые технологии и моделирование в землеустройстве.</p> <p><b>Владеть:</b> Методиками землеустроительного проектирования. Требования к порядку составления и оформления, учета и хранения материалов, полученных при проведении проектных работ в землеустройстве. Требования в области охраны окружающей среды. Геоинформационными системами, информационно-телекоммуникационными, компьютерными и сетевыми технологиями и моделированием в землеустройстве.</p> <p>10.009 Профессиональный стандарт «Землеустроитель», утвержденный приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 29июня 2021г. № 434н</p>
	<p><b>ПКС-6.2</b> Способен осуществлять поиск, систематизацию и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять информацию с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий, организовывать рациональное</p>	<p><b>Знать:</b> Нормативные и правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническую документацию по рациональному использованию земель и их охране.. Методики землеустроительного проектирования. Требования к порядку составления и оформления, учета и хранения материалов, полученных при проведении проектных работ в землеустройстве. Требования в области охраны окружающей среды.</p> <p><b>Уметь:</b> Осуществлять поиск, систематизацию, анализ, обработку и хранение информации из различных</p>



Лекции							2	2	4	4	6	6
Лабораторные												
Практические							2	2	8	8	10	10
Прием зачета									0,15	0,15	0,15	0,15
Сам. работа							32	32	58	58	90	90
Контроль									1,85	1,85	1,85	1,85
Итого							36	36	72	72	108	108

### СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (очная форма)

Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Семестр	Часов	Индикаторы достижения компетенций
Лк	Оценка земель: понятие и содержание оценки земель. Экономическая оценка недвижимости и система платежей за землю./лк/	7	2	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Пр	Определение ставки капитализации. Метод капитализации/пр	7	4	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Ср	Международные стандарты оценки /ср/	7	10	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Лк	Структура земельного фонда РФ. Обзор российских методик оценки земель Факторы, принципы и подходы к оценке земель. Основы земельной стратификации /лк/	7	2	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Пр	Методы расчета норм возврата в составе ставки капитализации/пр/	7	4	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Ср	Техническая экспертиза объектов водоснабжения, водоотведения, объектов гражданского строительства/ср/	7	10	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Лк	Государственный земельный кадастр как информационная основа управления земельными ресурсами/лк/	7	2	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Пр	Методы ипотечно - инвестиционного анализа/пр/	7	4	ПКС-6.1 ПКС-6.2

Ср	Взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости./ср/	7	10	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Лк	Зарубежный опыт оценки земель. Автоматизированные системы ведения государственного земельного кадастра /лк/	7	2	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Пр	Методы дисконтирования денежных потоков. Определение ставки дисконтирования/пр/	7	4	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Ср	Землеустройство как инструмент формирования экономически-обоснованного землепользования/ср/	7	10	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Лк	Государственное управление и контроль за использованием и охраной земель.  Виды юридической ответственности за земельные правонарушения  Основы земельного права. Формы землепользования. Основы ипотечного кредитования Основные черты права пожизненного наследуемого владения землей /лк/	7	2	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Пр	Оценки недвижимости методом сравнения продаж/пр/	7	4	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Ср	Земельные отношения. Рента. Плата за землю в РФ, ее формы/ср/	7	10	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Лк	Приватизация земельных участков. Государственная регистрация прав на землю/лк/	7	2	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Пр	Стоимостный метод. Метод валовой ренты/пр/	7	4	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Лк	Понятие бизнес-плана в градостроительстве  Оценка экономической эффективности инвестиций в городскую застройку.  Определение рациональных вариантов городской застройки с учетом стоимости земли/лк/	7	2	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Пр	Методы расчета полной стоимости	7	4	ПКС-6.1 ПКС-6.2

	воспроизводства (полной стоимости замещения). /пр/			
Лк	Понятие ипотеки. Особенности оценки экономической эффективности инвестиций в земельные участки. Организационно-экономические механизмы ипотеки земли. Земля как объект налогообложения. Обзор российских и зарубежных методик налогообложения земли. Земельный налог как фактов бюджетной политики. /лк/	7	2	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Пр	Определение износа объекта недвижимости. Методы оценки стоимости земельных участков/пр/	7	4	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Ср	Правовая экспертиза при проведении оценки земель и других объектов недвижимости/ср/	7	11,6	ПКС-6.1 ПКС-6.2
К	Контактная работа при приеме зачета /К/	7	0,15	ПКС-6.1 ПКС-6.2

#### СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (заочная форма)

Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Курс	Часов	Индикаторы достижения
Лк	Оценка земель: понятие и содержание оценки земель. Экономическая оценка недвижимости и система платежей за землю. Структура земельного фонда РФ. Обзор российских методик оценки земель. Факторы, принципы и подходы к оценке земель. Основы земельной стратификации. Государственный земельный кадастр как информационная основа управления земельными ресурсами /лк/	5	2	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Пр	Определение ставки капитализации. Метод капитализации. Методы расчета норм возврата в составе ставки капитализации /пр/	5	1	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Ср	Международные стандарты оценки /ср/	5	8	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Пр	Методы дисконтирования денежных потоков. Определение ставки дисконтирования. Методы ипотечно	5	3	ПКС-6.1



	- инвестиционного анализа /пр/			ПКС-6.2
Ср	Техническая экспертиза объектов водоснабжения, водоотведения, объектов гражданского строительства/ср/	5	8	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Ср	Взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости./ср/	5	8	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Лк	Зарубежный опыт оценки земель. Автоматизированные системы ведения государственного земельного кадастра. Земля как объект налогообложения. Обзор российских и зарубежных методик налогообложения земли. Земельный налог как фактов бюджетной политики /лк/	5	2	
Ср	Землеустройство как инструмент формирования экономически-обоснованного землепользования/ср/	5	8	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Лк	Государственное управление и контроль за использованием и охраной земель. Виды юридической ответственности за земельные правонарушения. Основы земельного права. Формы землепользования. Основы ипотечного кредитования. Основные черты права пожизненного наследуемого владения землей /лк/	5	2	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Пр	Оценки недвижимости методом сравнения продаж. Стоимостный метод. Метод валовой ренты /пр/	5	4	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Ср	Земельные отношения. Рента. Плата за землю в РФ, ее формы/ср/	5	10	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Ср	Приватизация земельных участков. Государственная регистрация прав на землю/ср/	5	10	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Ср	Понятие бизнес-плана в градостроительстве	5	12	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Пр	Методы расчета полной стоимости воспроизводства (полной стоимости замещения). Определение износа объекта недвижимости. Методы оценки стоимости земельных участков /пр/	5	4	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Ср	Понятие ипотеки.	5	11	ПКС-6.1 ПКС-6.2
Ср	Правовая экспертиза при проведении оценки земель и других объектов недвижимости/ср/	5	15	ПКС-6.1 ПКС-6.2
К	Контактная работа при приеме зачета /К/	5	0,15	ПКС-6.1

				ПКС-6.2
--	--	--	--	---------

Реализация программы предполагает использование традиционной, активной и интерактивной форм обучения на лекционных и практических занятиях.

## 5. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

### Приложение №1

## 6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

### 6.1. Рекомендуемая литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Количество
<b>6.1.1. Основная литература</b>				
Л1.1	Долгова О.В.	Оценка недвижимости: Учебное пособие. - Воронеж: Изд-во ВГУ, 2004. - 50 с. <a href="http://window.edu.ru/resource/541/27541">http://window.edu.ru/resource/541/27541</a>	Воронеж: Изд-во ВГУ, 2004	ЭБС
<b>6.1.2. Дополнительная литература</b>				
	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Количество
Л2.1		СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации: строит. нормы и правила. Введен в действие 03.01.-2003г. М.:2006	Введен в действие 03.01.-2003г. М.:2006	5
Л2.2	Толкушкин А. В.	Налогообложение физических лиц при операциях с недвижимостью: практ. пособие М.: Юристь, 2000	М.: Юристь, 2000	5
<b>6.1.3. Методические разработки</b>				
	Авторы, составители	Заглавие	Издательство, год	Количество
Л3.1	Каничева Н.В.	Оценка объектов недвижимости: учебно-методическое пособие / Н.В. Каничева, В.Н. Кровопускова Брянск: Издательство Брянской ГСХА, 2014. - 24 с	Брянск: Издательство Брянской ГСХА, 2014	ЭБС
Л3.2	Каничева Н.В.	Оценка объектов недвижимости: Учебно-методическое пособие для изучения дисциплины, тестирования и самостоятельной работы студентов. Брянск. Издательство Брянский ГАУ, 2016.-21 с. <a href="http://www.bgsha.com/ru/education/library">http://www.bgsha.com/ru/education/library</a>	Брянск: Издательство Брянский ГАУ, 2016	ЭБС

ЛЗ.3	Лебединский В.И.	Оценка недвижимости: Методические указания к практическим занятиям. - Новосибирск: НГАСУ, 2000. - 28 с. <a href="http://window.edu.ru/resource/832/37832">http://window.edu.ru/resource/832/37832</a>	Новосибирск: НГАСУ, 2000	ЭБС
ЛЗ.4	Пахновская, Н. М.	Оценка объектов недвижимости : метод. указания по выполнению курсового проекта / Оренбургский гос. ун- т,— Оренбург : ОГУ, 2014 <a href="http://rucont.ru/">http://rucont.ru/</a>	Оренбург : ОГУ, 2014	ЭБС
<b>6.1.4 Электронно-образовательные ресурсы</b>				
1	Э.1	Словари и энциклопедии on-line: проект Academic.ru – ЭБС. <a href="http://www.nvz.kuzbass.net/ecology/">http://www.nvz.kuzbass.net/ecology/</a>	Электронная версия печатного издания	
2	Э.2	Экологические проекты в России. <a href="http://www.ecoprojects.ru/">http://www.ecoprojects.ru/</a>	Электронная версия печатного издания	
3	Э.3	Черп О.М., Виниченко В.Н., Хотулёва М.В., Молчанова Я.П., Дайман С.Ю. <a href="http://window.edu.ru/resource/247/247">http://window.edu.ru/resource/247/247</a>	Электронная версия печатного издания	
4	Э.4	Методический центр "ЭКОЛАЙН" Экологическая оценка: Пособие для преподавателей <a href="http://window.edu.ru/resource/239/239">http://window.edu.ru/resource/239/239</a>	Электронная версия печатного издания	

## **6.2. Перечень современных профессиональных баз данных, информационных справочных систем и ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"**

Компьютерная информационно-правовая система «КонсультантПлюс»  
Профессиональная справочная система «Техэксперт»  
Официальный интернет-портал базы данных правовой информации  
<http://pravo.gov.ru/>  
Портал Федеральных государственных образовательных стандартов высшего образования <http://fgosvo.ru/>  
Портал "Информационно-коммуникационные технологии в образовании"  
<http://www.ict.edu.ru/>  
Web of Science Core Collection политематическая реферативно-библиографическая и наукометрическая (библиометрическая) база данных <http://www.webofscience.com>  
Полнотекстовый архив «Национальный Электронно-Информационный Консорциум» (НЭИКОН) <https://neicon.ru/>  
Базы данных издательства Springer <https://link.springer.com/>

## **6.3. Перечень программного обеспечения**

ОС Windows 7 (подписка Microsoft Imagine Premium от 12.12.2016). Срок действия лицензии – бессрочно.  
ОС Windows 10 (подписка Microsoft Imagine Premium от 12.12.2016). Срок действия лицензии – бессрочно.  
MS Office std 2013 (контракт 172 от 28.12.2014 с ООО АЛЬТА плюс) Срок действия лицензии – бессрочно.  
Офисный пакет MS Office std 2016 (Договор Tr000128244 от 12.12.2016 с АО СофтЛайн Трейд) Срок действия лицензии – бессрочно.  
PDF24 Creator (Работа с pdf файлами, geek Software GmbH). Свободно распространяемое ПО.  
Foxit Reader (Просмотр документов, бесплатная версия, Foxit Software Inc). Свободно распространяемое ПО.  
Консультант Плюс (справочно-правовая система) (Гос. контракт №41 от 30.03.2018 с ООО Альянс) Срок действия лицензии – бессрочно.  
Техэксперт (справочная система нормативно-технической и нормативно-правовой информации) (Контракт 120 от 30.07.2015 с ООО Техэксперт) Срок действия лицензии – бессрочно.  
КОМПАС-3D Viewer V13 SP1 (ЗАО АСКОН). Свободно распространяемое ПО.

## **7. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

*Учебная аудитория для проведения учебных и групповых занятий – 406 лаборатория информационных технологий в природообустройстве и землеустройстве.*

*Специализированная мебель на 18 посадочных мест, доска настенная, рабочее место преподавателя; 5 рабочих мест с программным обеспечением, с выходом в локальную сеть и интернет, электронным учебно-методическим материалам, библиотечному электронному каталогу, ЭБС, к электронной информационно-образовательной среде.*

*Характеристика лаборатории:*

<p>а) ArcGIS 10.2 Лицензионный договор 28/1/3 от 28.10.2013;</p> <p>б) CREDO III (геодезия, землеустройство и кадастры). Договор 485/12 от 05.09.2012 Российское ПО;</p> <p>в) Наш Сад 10. Контракт №ССГ_БР-542 от 04.10.2017. Российское ПО;</p> <p>г) виртуальная лаборатория LabWorks. 2009г;</p>
<p>Учебная аудитория для проведения лабораторных занятий, практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации – 212 лаборатория геодезии, инженерной гидрологии и регулирования стока</p> <p>Специализированная мебель на 24 посадочных места, доска настенная, рабочее место преподавателя; проектор Nec ME382U, персональный компьютер.</p> <p>Характеристика лаборатории: Лаборатория оснащена, учебно-наглядными пособиями, типовыми проектами грунтовых плотин, типовыми проектами водосбросов, геодезическими приборами и принадлежностями к ним:</p> <p>а) дальномер Disto A5;</p> <p>б) нивелир 2НЗЛ (3шт);</p> <p>в) нивелир LP30AC – 32Т Лазерный;</p> <p>г) нивелир SDL 50-33 цифровой;</p> <p>д) планиметр PLANIX – 5 (5 шт);</p> <p>е) планиметр механический полярного типа ПП;</p> <p>ж) теодолит VEGA TEO – 20 электронный;</p> <p>з) теодолит VEGA TEO -5 электронный;</p> <p>и) теодолит 2Т-30; (2 шт);</p> <p>к) теодолит 2Т-5К; (7 шт);</p> <p>л) тахеометр CX-106, поверен</p> <p>м) буссоль CP7;</p> <p>н) кипрегель;</p> <p>о) нивелирная рейка VEGA TS4M телескопическая с уровнем</p> <p>п) веха SK 102/2V визирная;</p> <p>р) вертушка</p> <p>с) курвиметр КУ-А(4 шт);</p> <p>т) анемометр М-92</p>
<p>Учебная аудитория для проведения лабораторных занятий, практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации – 100 лаборатория инженерной экологии и строительных материалов</p> <p>Специализированная мебель на 18 посадочных мест, доска настенная, рабочее место преподавателя</p> <p>Характеристика лаборатории: Лаборатория оснащена стендами почвенных профилей и коллекциями минералов горных, магматических, осадочных и другими видами пород.</p>
<p>Учебная аудитория для проведения индивидуальных консультаций и самостоятельной работы студентов – 110а лаборатория для самостоятельных работ</p> <p>Специализированная мебель на 16 посадочных мест, доска настенная, рабочее место преподавателя; Лаборатория оснащена стендами с образцами выполнения практических и самостоятельных заданий.</p>
<p>Учебная аудитория для проведения лабораторных занятий, практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации – 128а лаборатория инженерных систем сельскохозяйственного водоснабжения, обводнения и водоотведения</p> <p>Специализированная мебель на 22 посадочных мест, доска настенная, рабочее место преподавателя</p> <p>Характеристика лаборатории:</p> <p>а) осушительный лоток с закрытым дренажом.</p> <p>б) лабораторная установка для определения коэффициента водоотдачи.</p> <p>в) лабораторная установка для определения коэффициента фильтрации.</p> <p>г) образцы гончарного, керамического, пластмассового дренажа с фасонными частями .</p> <p>д) лабораторная установка капельного орошения.</p> <p>е) дождевальные аппараты и насадки.</p> <p>ж) фасонные части и арматура для закрытой оросительной сети.</p> <p>з) образцы стальных, асбестоцементных и пластмассовых оросительных трубопроводов и лента с эмиттерами для капельного орошения.</p> <p>и) действующие лабораторные установки насосных станций воды из открытых водоисточников.</p> <p>к) действующая лабораторная установка подземного водозабора грунтовых вод источников орошения;</p> <p>л) гидравлический лоток в лаборатории;</p>

м) трубы, фасонные части, арматура систем канализации населенных пунктов;  
н) иономер Экотест-2000 рН-С;  
о) электрод Эком-НН4;  
п) электрод Эком-К;  
р) термометр ТК-5.04 контактный (без зондов);  
с) влагомер МГ-44;  
т) шкаф сушильный ШС-10-02 СПУ;  
у) сигнализатор мутности Поток СМН (в комплекте);  
ф) весы Масса ВК-600;

Учебная аудитория для проведения лабораторных занятий, практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации – 128б лаборатория инженерных систем сельскохозяйственного водоснабжения, обводнения и водоотведения

Специализированная мебель на 24 посадочных места, доска настенная, рабочее место преподавателя  
Характеристика лаборатории:

Для проведения занятий имеются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий (стендов, макетов, плакатов и пр.), которые обеспечивают тематические иллюстрации, соответствующие рабочей программе дисциплины.

## **8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ДЛЯ ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ И ИНВАЛИДОВ**

- для слепых и слабовидящих:
  - лекции оформляются в виде электронного документа, доступного с помощью компьютера со специализированным программным обеспечением;
  - письменные задания выполняются на компьютере со специализированным программным обеспечением, или могут быть заменены устным ответом;
  - обеспечивается индивидуальное равномерное освещение не менее 300 люкс;
  - для выполнения задания при необходимости предоставляется увеличивающее устройство; возможно также использование собственных увеличивающих устройств;
  - письменные задания оформляются увеличенным шрифтом;
  - экзамен и зачёт проводятся в устной форме или выполняются в письменной форме на компьютере.

- для глухих и слабослышащих:
  - лекции оформляются в виде электронного документа, либо предоставляется звукоусиливающая аппаратура индивидуального пользования;
  - письменные задания выполняются на компьютере в письменной форме;
  - экзамен и зачёт проводятся в письменной форме на компьютере; возможно проведение в форме тестирования.

- для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата:
  - лекции оформляются в виде электронного документа, доступного с помощью компьютера со специализированным программным обеспечением;
  - письменные задания выполняются на компьютере со специализированным программным обеспечением;
  - экзамен и зачёт проводятся в устной форме или выполняются в письменной форме на компьютере.

При необходимости предусматривается увеличение времени для подготовки ответа.

Процедура проведения промежуточной аттестации для обучающихся устанавливается с учётом их индивидуальных психофизических особенностей. Промежуточная аттестация может проводиться в несколько этапов.

При проведении процедуры оценивания результатов обучения предусматривается использование технических средств, необходимых в связи с индивидуальными особенностями обучающихся. Эти средства могут быть предоставлены университетом, или могут использоваться собственные технические средства.

Проведение процедуры оценивания результатов обучения допускается с использованием дистанционных образовательных технологий.

Обеспечивается доступ к информационным и библиографическим ресурсам в сети Интернет для каждого обучающегося в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья и восприятия информации:

- для слепых и слабовидящих:
  - в печатной форме увеличенным шрифтом;
  - в форме электронного документа;
  - в форме аудиофайла.
- для глухих и слабослышащих:
  - в печатной форме;
  - в форме электронного документа.
- для обучающихся с нарушениями опорно-двигательного аппарата:
  - в печатной форме;
  - в форме электронного документа;
  - в форме аудиофайла.

Учебные аудитории для всех видов контактной и самостоятельной работы, научная библиотека и иные помещения для обучения оснащены специальным оборудованием и учебными местами с техническими средствами обучения:

- для слепых и слабовидящих:
  - электронно-оптическое устройство доступа к информации для лиц с ОВЗ предназначено для чтения и просмотра изображений людьми с ослабленным зрением.
  - специализированный программно-технический комплекс для слабовидящих. (аудитория 1-203)
- для глухих и слабослышащих:
  - автоматизированным рабочим местом для людей с нарушением слуха и слабослышащих;
  - акустический усилитель и колонки;
- индивидуальные системы усиления звука
  - «ELEGANT-R» приемник 1-сторонней связи в диапазоне 863-865 МГц
  - «ELEGANT-T» передатчик
  - «Easy speak» - индукционная петля в пластиковой оплетке для беспроводного подключения устройства к слуховому аппарату слабослышащего
  - Микрофон петличный (863-865 МГц), Hengda
  - Микрофон с оголовьем (863-865 МГц)
- групповые системы усиления звука
- Портативная установка беспроводной передачи информации .
- для обучающихся с нарушениями опорно-двигательного аппарата:
  - передвижными, регулируемые эргономическими партами СИ-1;
  - компьютерной техникой со специальным программным обеспечением.

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**

по дисциплине

**Оценка объектов недвижимости**

Направление подготовки: **21.03.02 Землеустройство и кадастры**

Профиль **Геодезическое обеспечение землеустройства и кадастров**

Квалификация (степень) выпускника: **бакалавр**

Форма обучения: очная, заочная



## 1. ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Направление подготовки: 21.03.02- Землеустройство и кадастры  
 Профиль: Геодезическое обеспечение землеустройства и кадастров  
 Дисциплина: Оценка объектов недвижимости  
 Форма промежуточной аттестации: зачет

## 2. ПЕРЕЧЕНЬ ФОРМИРУЕМЫХ КОМПЕТЕНЦИЙ И ЭТАПЫ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ

### 2.1. Компетенции, закреплённые за дисциплиной ОПОП ВО.

Изучение дисциплины «Оценка объектов недвижимости» направлено на формировании следующих компетенций:

Компетенция (код и наименование)	Индикаторы достижения достижения компетенций (код и наименование)	Результаты обучения
Тип задач профессиональной деятельности: проектный		
ПКС-6 Способен к разработке мероприятий по рациональному использованию земель и их охране	ПКС-6.1 Использует нормативно-правовые акты, нормативные документы, нормативно-техническую документацию по рациональному использованию земель и их охране, актуальные проблемы и тенденции развития землеустроительной отрасли, отечественный и зарубежный опыт и современные методы (технологии) производства топографо-геодезических и картографических работ, в том числе методы дистанционного зондирования Земли, методики землеустроительного проектирования и создания землеустроительной документации, основы законодательства РФ, в области охраны	<p><b>Знать:</b> Нормативные и правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническую документацию по рациональному использованию земель и их охране.. Методики землеустроительного проектирования. Требования к порядку составления и оформления, учета и хранения материалов, полученных при проведении проектных работ в землеустройстве. Требования в области охраны окружающей среды.</p> <p><b>Уметь:</b> Осуществлять поиск, систематизацию, анализ, обработку и хранение информации из различных источников и баз данных. Организовывать рациональное использование земельных ресурсов. Определять мероприятия по снижению антропогенного воздействия на территорию. Применять геоинформационные системы, информационно-телекоммуникационные, компьютерные и сетевые технологии и моделирование в землеустройстве.</p> <p><b>Владеть:</b> Методиками землеустроительного проектирования. Требования к порядку составления и оформления, учета и хранения материалов, полученных при проведении проектных работ в землеустройстве. Требования в области охраны окружающей среды. Геоинформационными системами, информационно-телекоммуникационными, компьютерными и сетевыми технологиями</p>

	окружающей среды.	и моделированием в землеустройстве.  10.009 Профессиональный стандарт «Землеустроитель», утвержденный приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 29июня 2021г. № 434н
	ПКС-6.2 Способен осуществлять поиск, систематизацию и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять информацию с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий, организовывать рациональное использование земельных ресурсов, определять мероприятия по снижению антропогенного воздействия на территорию, применять ГИС, информационно-телекоммуникационные технологии и моделирование в землеустройстве	<p><b>Знать:</b> Нормативные и правовые акты, производственно-отраслевые нормативные документы, нормативно-техническую документацию по рациональному использованию земель и их охране.. Методики землеустроительного проектирования. Требования к порядку составления и оформления, учета и хранения материалов, полученных при проведении проектных работ в землеустройстве. Требования в области охраны окружающей среды.</p> <p><b>Уметь:</b> Осуществлять поиск, систематизацию, анализ, обработку и хранение информации из различных источников и баз данных. Организовывать рациональное использование земельных ресурсов. Определять мероприятия по снижению антропогенного воздействия на территорию. Применять геоинформационные системы, информационно-телекоммуникационные, компьютерные и сетевые технологии и моделирование в землеустройстве.</p> <p><b>Владеть:</b> Методиками землеустроительного проектирования. Требования к порядку составления и оформления, учета и хранения материалов, полученных при проведении проектных работ в землеустройстве. Требования в области охраны окружающей среды. Геоинформационными системами, информационно-телекоммуникационными, компьютерными и сетевыми технологиями и моделированием в землеустройстве.</p> <p>10.009 Профессиональный стандарт «Землеустроитель», утвержденный приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 29июня 2021г. № 434н</p>

## 2.2. Процесс формирования компетенций по дисциплине «Оценка объектов недвижимости»

		ПКС-6.1	ПКС-6.2
--	--	---------	---------

№ раздела	Наименование раздела	З1	У1	Н1	З1	У1	Н1
1	Оценка земель. Основные понятия оценки недвижимости	+	+	+	+	+	+
2	Структура земельного фонда РФ. Сбор исходной информации.	+	+	+	+	+	+
3	Государственный земельный кадастр как информационная основа управления земельными ресурсами. Анализ наиболее эффективного использования	+	+	+	+	+	+
4	Зарубежный опыт оценки земель. Автоматизированные системы ведения государственного Доходный подход к оценке недвижимости.	+	+	+	+	+	+
5	Государственное управление и контроль за использованием и охраной земель. Сравнительный подход к оценке недвижимости	+	+	+	+	+	+
6	Государственная регистрация прав на землю Затратный подход к оценке недвижимости	+	+	+	+	+	+
7	Понятие ипотеки. Особенности оценки экономической эффективности инвестиций в земельные участки. Вывод итоговой величины стоимости объекта недвижимости	+	+	+	+	+	+

**Сокращение:**

З - знание; У - умение; Н - навыки.

**2.3. Структура компетенций по дисциплине (наименование дисциплины)**

ПКС-6 Способен к разработке мероприятий по рациональному использованию земель и их охране					
ПКС-6.1 Использует нормативно-правовые акты, нормативные документы, нормативно-техническую документацию по рациональному использованию земель и их охране, актуальные проблемы и тенденции развития землеустроительной отрасли, отечественный и зарубежный опыт и современные методы (технологии) производства топографо-геодезических и картографических работ, в том числе методы дистанционного зондирования Земли, методики землеустроительного проектирования и создания землеустроительной документации, основы законодательства РФ, в области охраны окружающей среды					
ПКС-6.2 Способен осуществлять поиск, систематизацию и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять информацию с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий, организовывать рациональное использование земельных ресурсов, определять мероприятия по снижению антропогенного воздействия на территорию, применять ГИС, информационно-телекоммуникационные технологии и моделирование в землеустройстве					
Знать (З1)		Уметь (У1)		Владеть (Н1)	
знать показатели, принципы и методики кадастровой и экономической оценки земель и объектов недвижимости	Лекции (№1,2), (№3,4,5) Лекции (№6,7)	выбирать и подбирать метод оценивания объекта недвижимости или оценки земли	Практические работы (1,2), (№3,4,5), (№6,7)	методиками оценки и анализа информации, при проведении кадастровой и экономической оценки земли и других объектах	Практические работы (1,2) (№3,4,5) (№6,7)

				недвижимости	
--	--	--	--	--------------	--

### 3. ПОКАЗАТЕЛИ, КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ КОМПЕТЕНЦИЙ И ТИПОВЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ

#### 3.1. Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации по дисциплине «Оценка объектов недвижимости»

*Карта оценочных средств промежуточной аттестации дисциплины, проводимой в форме зачета*

№ п/п	Раздел дисциплины	Контролируемые дидактические единицы (темы, вопросы)	Контролируемые компетенции	Оценочное средство (№ вопроса)
1	Оценка земель. Основные понятия оценки недвижимости	Оценка земель: понятие и содержание оценки земель. Экономическая оценка недвижимости и система платежей за землю . Понятие недвижимости .Стоимость недвижимости и ее основные виды. Принципы оценки недвижимости. Процедура оценки недвижимости	ПКС-6.1 ПКС-6.2	Вопросы №1-5
2	Структура земельного фонда РФ. Сбор исходной информации.	Факторы, принципы и подходы к оценке земель. Основы земельной стратификации. Документы, устанавливающие количественные, качественные и правовые характеристики объекта. Осмотр объекта и фотофиксация. Описание объекта оценки. Анализ рынка объекта оценки	ПКС-6.1 ПКС-6.2	Вопросы № 6-18
3	Государственный земельный кадастр как информационная основа управления земельными ресурсами. Анализ наиболее эффективного использования	Анализ наиболее эффективного использования. Государственный земельный кадастр как информационная основа управления земельными ресурсами	ПКС-6.1 ПКС-6.2	Вопросы № 6-18

4	Зарубежный опыт оценки земель. Автоматизированные системы ведения государственного Доходный подход к оценке недвижимости.	Зарубежный опыт оценки земель. Автоматизированные системы государственного. Метод капитализации. Методы ипотечно-инвестиционного анализа. Метод дисконтирования денежных потоков	ПКС-6.1 ПКС-6.2	Вопросы №19-20
5	Государственное управление и контроль за использованием и охраной земель. Сравнительный подход к оценке недвижимости	Виды юридической ответственности за земельные правонарушения Основы земельного права. Формы землепользования. Основы ипотечного кредитования Основные черты права пожизненного наследуемого владения землей. Метод сравнения продаж. Метод валовой ренты	ПКС-6.1 ПКС-6.2	Вопросы №19-20
6	Государственная регистрация прав на землю Затратный подход к оценке недвижимости	Приватизация земельных участков. Государственная регистрация прав на землю . Общая характеристика затратного подхода. Методы расчета полной стоимости воспроизводства (полной стоимости замещения). Определение износа объекта недвижимости. Методы оценки земельных участков	ПКС-6.1 ПКС-6.2	Вопросы №21-31
	Понятие ипотеки. Особенности оценки экономической эффективности инвестиций в земельные участки	Понятие ипотеки. Особенности оценки экономической эффективности инвестиций в земельные участки. Приватизация земельных участков Земля как объект налогообложения. Обзор российских и зарубежных методик налогообложения земли. Земельный налог как фактор бюджетной политики.	ПКС-6.1 ПКС-6.2	Вопросы №21-31

участки. Вывод итоговой величины стоимости объекта недвижимос ти	Вывод итоговой величины стоимости объекта недвижимости		
---	---	--	--

### Перечень вопросов к зачету по дисциплине Оценка объектов недвижимости

1. Основные сегменты рынка недвижимости
2. Особенности рынка недвижимости
3. Основные особенности российского рынка недвижимости
4. Виды стоимости недвижимости
5. Принцип оценки недвижимости
7. Методы определения физического износа
8. Определение восстановительной стоимости
9. Сравнительный подход к оценке недвижимости
10. Корректировка данных об аналогах объекта оценки
11. Нормативная и законодательная база оценочной деятельности
12. Международные стандарты оценки
13. Общая классификация недвижимости
14. Основные особенности Российского рынка недвижимости
15. Влияние различных факторов на стоимость недвижимости
16. Первичный и вторичный рынки недвижимости
17. Цели анализа рынка недвижимости
18. История и перспективы развития оценки недвижимости в России
19. Принципы оценки недвижимости
20. Выбор наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков
21. Основные этапы процесса оценки недвижимости
22. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами
23. Земля как природный ресурс
24. Земля как экономическая категория
25. Землеустройство как инструмент формирования экономического обоснования
26. Земля, земельные отношения, рента
27. Плата за землю в РФ, её формы. Стоимость и оценивание земельной собственности
26. Особенности оценки экономической эффективности инвестиций в земельные участки.
27. Земля как объект налогообложения.
28. Российские методики налогообложения земли.
29. Зарубежные методики налогообложения земли.
30. Земельный налог как фактор бюджетной политики.
31. Экономическая сущность земельной ренты

### Критерии оценки компетенций.

Промежуточная аттестация студентов по дисциплине «Оценка объектов недвижимости» проводится в соответствии с Уставом Университета, Положением о текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации студентов по программам ВО. Промежуточная аттестация по дисциплине «Оценка объектов недвижимости» проводится в соответствии с рабочим учебным планом в 7 семестре в форме зачета. Студенты допускаются к зачету по дисциплине в случае выполнения им учебного плана по дисциплине: выполнения всех заданий и мероприятий, предусмотренных рабочей программой дисциплины.

Оценка знаний студента на экзамене носит комплексный характер, является балльной и определяется его:

- ответом на зачете;
- результатами тестирования знания основных понятий.
- активной работой на практических занятиях.

*Знания, умения, навыки студента по результатам освоения дисциплины оцениваются на зачтено и не зачтено.*

### **Оценивание студента на зачете по дисциплине оценка объектов недвижимости.**

*Знания, умения, навыки студента на зачёте по дисциплине «Оценка объектов недвижимости» оцениваются оценками: «зачтено», « не зачтено» .*

*Основная оценка, идущая в ведомость, студенту выставляется в соответствии с балльно- рейтинговой системой. Основой для определения оценки служит уровень усвоения студентами материала, предусмотренного данной рабочей программой.*

Оценивание студента по балльно-рейтинговой системе дисциплины «Оценка объектов недвижимости» складывается из суммирования оценок:

Оценка = Оценка активности + Оц.тестир + Оц.зачёт

1) Активная работа на практических занятиях оценивается действительным числом в интервале от 0 до 10 по формуле:

$$\text{Оц.активности} = \frac{\text{Пр.активн.}}{\text{Пр.общее}} * 10 (1)$$

где *Оц. активности* - оценка за активную работу;

*Пр.активн* - количество практических занятий по предмету, на которых студент активно работал;

*Пр.общее* — общее количество практических занятий по изучаемому предмету.

Максимальная оценка, которую может получить студент за активную работу на практических занятиях равна 10.

2) Результаты тестирования оцениваются действительным числом в интервале от 0 до 4 по формуле:

$$\text{Оц.тестир} = \frac{\text{Число правильных ответов}}{\text{Всего вопросов в тесте}} * 10 (2)$$

где *Оц.тестир.* - оценка за тестирование.



Максимальный балл, который студент может получить за тестирование равен 10

3)Оценивание студента на зачете

Оценка	Баллы	Требования к знаниям
«зачтено»	15	- Студент свободно справляется с решением практических задач, причем не затрудняется с решением при видоизменении заданий, правильно обосновывает принятое решение, глубоко и прочно усвоил программный материал, исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно его излагает на экзамене, умеет тесно увязывать теорию с практикой.
	12	- Студент справляется с решением практических задач, однако видоизменение заданий могут вызвать некоторое затруднение, правильно обосновывает принятое решение, твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопросы.
	9	- Студент с трудом справляется с решением практических задач, теоретический материал при этом может грамотно изложить, не допуская существенных неточностей в ответе на вопросы.
«не зачтено»	6	- Студент не знает, как решать практические задачи, несмотря на некоторое знание теоретического материала.
	3	- Студент не знает теоретический материал, и не знает, как решать практические задачи
	0	-Студент не посещал занятия, не знает теоретический материал, и не знает, как решать практические задачи

Общая оценка знаний по курсу строится путем суммирования оценок:

Оценка = Оценка активности + Оц.тестир + Оц.зачёт

Ввиду этого общая оценка представляет собой действительное число от 0 до 35.

Зачтено - 35- 17 баллов , не зачтено – 16 - 0 баллов.

### 3.2. Оценочные средства для проведения текущего контроля знаний по дисциплине «Оценка объектов недвижимости»

Карта оценочных средств текущего контроля знаний по дисциплине Оценка объектов недвижимости

№ п/п	Раздел дисциплины	Контролируемые дидактические единицы	Контролируемые компетенции	Оценочные средства	
				вид	кол-во
1	Оценка земель. Основные понятия оценки недвижимости	Оценка земель: понятие и содержание оценки земель. Экономическая оценка недвижимости и система платежей за землю . Понятие недвижимости .Стоимость недвижимости и ее основные виды. Принципы оценки недвижимости. Процедура оценки недвижимости	ПК-6	Устный опрос** Практическая работа	2 2
2	Структура земельного фонда РФ. Сбор исходной информации.	Факторы, принципы и подходы к оценке земель. Основы земельной стратификации. Документы, устанавливающие количественные, качественные и правовые характеристики объекта. Осмотр объекта и фотофиксация. Описание объекта оценки. Анализ рынка объекта оценки	ПК-6	Устный опрос** Практическая работа	2 2
3	Государственный земельный кадастр как информационная основа управления земельными ресурсами. Анализ наиболее эффективного использования	Анализ наиболее эффективного использования. Государственный земельный кадастр как информационная основа управления земельными ресурсами	ПК-6	Устный опрос** Практическая работа	2 2
4	Зарубежный опыт оценки земель. Автоматизированные системы ведения государственного Доходный подход к оценке недвижимости.	Зарубежный опыт оценки земель. Автоматизированные системы ведения государственного. Метод капитализации. Методы ипотечно-инвестиционного анализа. Метод дисконтирования денежных потоков	ПК-6	Устный опрос** Практическая работа	2 2
5	Государственное управление и контроль за использованием	Виды юридической ответственности за земельные правонарушения Основы земельного права. Формы землепользования. Основы ипотечного	ПК-6	Устный опрос** Практическая работа	2 2

	и охраной земель. Сравнительный подход к оценке недвижимости	кредитования Основные черты права пожизненного наследуемого владения землей. Метод сравнения продаж. Метод валовой ренты			
6	Государственная регистрация прав на землю Затратный подход к оценке недвижимости	Приватизация земельных участков. Государственная регистрация прав на землю. Общая характеристика затратного подхода. Методы расчета полной стоимости воспроизводства (полной стоимости замещения). Определение износа объекта недвижимости. Методы оценки земельных участков	ПК-6	Устный опрос** Практическая работа	2 2
7	Понятие ипотеки. Особенности оценки экономической эффективности инвестиций в земельные участки. Вывод итоговой величины стоимости объекта недвижимости	Понятие ипотеки. Особенности оценки экономической эффективности инвестиций в земельные участки. Приватизация земельных участков Земля как объект налогообложения. Обзор российских и зарубежных методик налогообложения земли. Земельный налог как фактов бюджетной политики. Вывод итоговой величины стоимости объекта недвижимости	ПК-6	Устный опрос** Практическая работа	2 2

\*\* - устный опрос (индивидуальный, фронтальный, собеседование, диспут); контрольные письменные работы (диктант); устное тестирование; письменное тестирование; компьютерное тестирование; выполнение расчетно-графического задания; практическая работа; олимпиада; наблюдение (на производственной практике, оценка на рабочем месте); защита работ (ситуационные задания, реферат, статья, проект, ВКР, подбор задач, отчет, защита письменной работы, доклад по результатам самостоятельной работы и др.); защита портфолио; участие в деловых, ситуационных, имитационных играх и др.

### ВОПРОСЫ ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЗАЧЕТУ

1. Основные сегменты рынка недвижимости
2. Особенности рынка недвижимости
3. Основные особенности российского рынка недвижимости
4. Виды стоимости недвижимости
5. Принцип оценки недвижимости
7. Методы определения физического износа
8. Определение восстановительной стоимости
9. Сравнительный подход к оценке недвижимости

10. Корректировка данных об аналогах объекта оценки
11. Нормативная и законодательная база оценочной деятельности
12. Международные стандарты оценки
13. Общая классификация недвижимости
14. Основные особенности Российского рынка недвижимости
15. Влияние различных факторов на стоимость недвижимости
16. Первичный и вторичный рынки недвижимости
17. Цели анализа рынка недвижимости
18. История и перспективы развития оценки недвижимости в России
19. Принципы оценки недвижимости
20. Выбор наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков
21. Основные этапы процесса оценки недвижимости
22. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами
23. Земля как природный ресурс
24. Земля как экономическая категория
25. Землеустройство как инструмент формирования экономического обоснования
26. Земля, земельные отношения, рента
27. Плата за землю в РФ, её формы. Стоимость и оценивание земельной собственности
26. Особенности оценки экономической эффективности инвестиций в земельные участки.
27. Земля как объект налогообложения.
28. Российские методики налогообложения земли.
29. Зарубежные методики налогообложения земли.
30. Земельный налог как фактор бюджетной политики.
31. Экономическая сущность земельной ренты.

### **ВОПРОСЫ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ**

1. Международные стандарты оценки
2. Техническая экспертиза объектов водоснабжения, водоотведения, объектов гражданского строительства

3. Взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости
4. Землеустройство как инструмент формирования экономически-обоснованного землепользования
5. Земельные отношения. Рента. Плата за землю в РФ, ее формы
6. Правовая экспертиза при проведении оценки земель и других объектов недвижимости

## **Темы письменных работ**

### Темы рефератов

1. Агрессивные среды и их воздействие на объекты недвижимости
2. Оценка состояния объектов недвижимости Брянской области
3. Правовая экспертиза при проведении оценки.
4. Цели анализа рынка недвижимости.
5. Основные формы регулирования оценочной деятельности.
6. Международные стандарты оценки.
7. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды.
8. Недвижимость как объект инвестирования.
9. Формы дохода от недвижимости.
10. Основные особенности рынка недвижимости.
11. Взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости.
12. Участники процесса финансирования недвижимости.
13. Особенности инвестирования недвижимости.
14. Особенности оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, незавершенных строительством.
15. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.
16. Строительно – техническая экспертиза в практике.
17. Определение стоимости строительства с учетом рыночных факторов.
18. Земля как природный ресурс.
20. Земля как экономическая категория.
21. Землеустройство как инструмент формирования экономически- обоснованного землепользования.

22. Основные факторы, воздействующие на спрос и предложения на рынке недвижимости.
23. Зарубежный опыт оценки недвижимости.
24. Земля, земельные отношения, рента.
25. Плата за землю в РФ, ее формы.
26. Стоимость и оценивание земельной собственности.
27. Особенности оценки объектов незавершенного строительства.

## **Темы презентаций**

1. Государственное управление и контроль за использованием и охраной земель. Виды юридической ответственности за земельные правонарушения.
2. Государственный земельный кадастр как информационная основа управления земельными ресурсами.
3. Земельный налог как фактор бюджетной политики.
4. Зарубежный опыт оценки земель. Автоматизированные системы ведения государственного земельного кадастра.
5. Ипотечное кредитование.
6. Налогообложение земельных участков. Обзор Российских и зарубежных методик налогообложения.
7. Особенности оценки экономической эффективности инвестиций в земельные участки. Организационно-экономические механизмы ипотеки земли
8. Понятие бизнес-планов градостроительства
9. Права на землю
10. Право собственности
11. Система налогообложения Российской Федерации, ближнего и дальнего зарубежья
12. Структура земельного фонда РФ. Обзор российских методик оценки земель
13. Факторы, принципы и подходы к оценке земель.

## **Тестовые задания для промежуточной аттестации и текущего контроля знаний студентов**

### **Тест по дисциплине «Оценка объектов недвижимости»**

- 1. К элементам сравнения можно отнести:**

А 1 кв.м

Б. 1 комнату;

В. 1 участок земли;

Г. право собственности на объект;

**2. К единицам сравнения можно отнести:**

А Цена за 1 кв.м

Б. Цена за 1 га;

В. право собственности на объект;

**3. В каком выражении может быть указан износ объекта недвижимости?**

А. В абсолютном выражении (в денежных единицах)

Б. В относительных единицах (в процентах)

В. А и Б.

**4. Метод валовой ренты является методом:**

А. Доходного подхода

Б. Сравнительного подхода

В. Затратного подхода.

**5. Ставка капитализации равна 15%, ипотечная постоянная 17%. Целесообразно ли использовать заемный капитал?**

А. Да, целесообразно

Б. Нет, нецелесообразно

**6. Чем выше ставка капитализации, тем :**

А. Стоимость объекта недвижимости выше

Б. Стоимость объекта недвижимости ниже

В. С увеличением ставки капитализации стоимость объекта не изменится

**7. При оценке объекта недвижимости дата проведения оценки соответствует:**

А. Дате составления отчета об оценке;

Б. Дате подписания договора на оценку;

В. Календарной дате, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

**8. Дата проведения осмотра оцениваемого объекта недвижимости должна:**

А. быть позже даты оценки;

Б. совпадать с датой оценки, но в особых случаях может быть позже даты оценки;

В. быть раньше даты проведения оценки.

**9. При проведении оценки объекта недвижимости проведение осмотра обязательно:**

А. В случае последующей купли-продажи объекта

Б. В случаях проведения оценки по решению суда

В. В исключительных случаях.

Г. Во всех случаях

Д А, Б

Е Б, В

**10. В состав операционных расходов входят:**

А. Расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта;

Б. Расходы арендатора оцениваемого объекта;

В. Расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта и расходы арендатора оцениваемого объекта.

**11. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:**

А. Контрактную арендную ставку по оцениваемому объекту недвижимости;

Б. Рыночную арендную ставку

В. А и Б.

**12. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:**

А. Общую площадь объекта;

Б. Площадь объекта, которая будет сдаваться в аренду

В. А и Б.

**13. Какие потери учитываются при расчете действительного валового дохода?**

А. Потери от недозагрузки;

Б. Потери от недосбора арендных платежей;

В. Потери от неэффективного менеджмента;

Г. А и Б.

Д. А, Б и В.

**14. Какой вид износа можно определить методом срока жизни:**

А. Функциональный.

Б. Физический

В. Внешний

**15. Какой вид износа можно определить методом капитализации потерь от арендной платы:**

А. Функциональный.

Б. Физический

В. Внешний

**16. Какой вид износа можно определить методом капитализации избыточных операционных расходов:**

А. Функциональный.

Б. Физический

В. Внешний

**17. Ставку капитализации можно рассчитать как:**

А. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи

Б. Отношение потенциального валового дохода к цене продажи

В. Отношение цены продажи к чистому операционному доходу

Г. Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу

**18. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:**

А. Определение рыночной стоимости.

Б. Совершение сделки купли-продажи

В. А и Б.

**19. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости гостиницы?**

А. Доходный

Б. Затратный

В. Сравнительный

**20. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством?**

А. Доходный

Б. Затратный

В. Сравнительный

**21. Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым?**

А. Физический износ

Б. Функциональный износ.

В. Внешний износ

**22. Верно ли утверждение, чем выше мультипликатор валовой ренты, тем выше стоимость объекта недвижимости?**

А. Да

Б. Нет

**23. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?**

А. Для объектов социального значения

Б. Для объектов на стадии строительства



В. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде

Г. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

**24. Какой из методов определения ставки капитализации относится к методам инвестиционной группы:**

А. Метод рыночной экстракции;

Б. Кумулятивный;

В. Метод связанных инвестиций.

**25. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:**

А. Срок экономической жизни;

Б. Срок физической жизни;

В. Хронологический возраст;

Г. Эффективный возраст.

**26. Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков?**

А. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде

Б. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

В. А и Б

**27. Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости - это использование:**

А. Которое физически возможно

Б. Которое юридически допустимо

В. Которое финансово реализуемо

Г. При котором достигается максимальная стоимость объекта оценки

**28. Какие премии за риски включает ставка дисконтирования для объектов недвижимости:**

А. Премии за риск изменения политической ситуации;

Б. Премии за риск нестабильности;

В. Премии за риск инвестиционного менеджмента;

Г. Премии за риск изменения рыночной конъюнктуры.

Д. Все ответы верны.

**29. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:**

А. Внесение в уставный капитал.

Б. Совершение сделки купли-продажи

В. А и Б

**30. Согласование результатов оценки проводится на основе следующих критериев:**

А. Достоверность исходной информации;

Б. Точность процедур анализа;

В. Соответствие цели и задачи оценки;

Г. Трудоемкость расчетов;

Д. А, Б, В.

Е. А, Б, В и Г.

**31. Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:**

А. Определение рыночной стоимости.

Б. Определение ликвидационной стоимости

В. А и Б.

**32. Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка?**

А. Затратный

Б. Сравнительный

В. Доходный