

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Горский государственный аграрный университет»
(ФГБОУ ВО Горский ГАУ)

Факультет [агрономический](#)

Кафедра [землеустройства и экологии](#)

Учебный год 2023-2024

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

[ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ](#)

ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ПРОГРАММА ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ -

ПРОГРАММА БАКАЛАВРИАТА

Наименование направления подготовки	21.03.02 Землеустройство и кадастры
Направленность (профиль)	Земельный кадастр
Реквизиты федерального государственного образовательного стандарта высшего образования	Приказ Минобрнауки России от 12 августа 2020 г. № 978
Год начала подготовки	2021
Очная форма обучения - учебные планы по годам приема	2021, 2022, 2023
Заочная форма обучения - учебные планы по годам приема	2021, 2022, 2023
Очно-заочная форма обучения - учебные планы по годам приема	не предусмотрена
Номер по реестру ОП ВО ФГБОУ ВО Горский ГАУ	Б-210302-2021
Реквизиты решения ученого совета ФГБОУ ВО Горский ГАУ об утверждении ОП ВО	Протокол от 11 апреля 2023 г. №6
Реквизиты приказа ректора или уполномоченного лица об утверждении ОП ВО	Приказ врио ректора от 11 апреля 2023 г. № 85/06
Место дисциплины в структуре учебного плана	Часть, формируемая участниками образовательных отношений
Количество зачетных единиц	3

1. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

№ п/п	Планируемые результаты освоения образовательной программы		Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине
	Наименование категории (группы) компетенций	Код и наименование компетенции		
1.	Профессиональные компетенции (ПК)	ПК-5. Способен сопроводить деятельность по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости.	ПК-5.1. Принимает и регистрирует обращения, связанные с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости, направляет ответы на обращения.	Знать: законодательство РФ о государственной кадастровой оценке; нормативные правовые акты, регулирующие порядок межведомственного взаимодействия органов государственной власти и органов местного самоуправления; порядок и правила документооборота и основы делопроизводства.
				Уметь: анализировать поступающие обращения по вопросам определения кадастровой стоимости объектов недвижимости; пользоваться автоматизированными системами для учета, регистрации, обработки входящих обращений и документов организации; применять современные информационно-коммуникационные технологии для работы с обращениями и документами.
				Владеть: навыками приема и первичной обработки входящих обращений, регистрации, учета, хранения и передачи соответствующим подразделениям обращений, связанных с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости; проверки поступивших обращений на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации.
2.	Профессиональные компетенции (ПК)	ПК-6. Способен анализировать рынок недвижимости, проводить оценочное зонирование.	ПК-6.1. Анализирует рынок недвижимости, в том числе информацию, не относящуюся непосредственно к объектам недвижимости.	Знать: методологию и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости; особенности ценообразования на рынке недвижимости; порядок (алгоритм) определения кадастровой стоимости объектов недвижимости; порядок определения ценообразующих факторов и выявления характеристик, влияющих на кадастровую стоимость объектов недвижимости.
				Уметь: анализировать и структурировать информацию об экономических, социальных, экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки, а также о сделках (предложениях) на рынке объектов оценки; составлять и проводить краткий обзор о факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки.
				Владеть: навыками исследования и анализа информации о факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки; верификации данных по объектам недвижимости; подготовки и прове-

				дения обзора состояния рынка недвижимости (в целом) и обзора сегмента рынка объектов оценки.
			ПК-6.2. Проводит оценочное зонирование с определением состава ценообразующих факторов.	<p>Знать: методологию и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости; порядок определения ценообразующих факторов и выявления характеристик, влияющих на кадастровую стоимость объектов недвижимости; особенности ценообразования на рынке недвижимости.</p> <p>Уметь: проводить типологизацию населенных пунктов и межселенных территорий на основании их основных характеристик; устанавливать границы территориальных зон в соответствии с функциональным зонированием территории, с учетом градостроительных регламентов и границ зон с особыми условиями использования территорий.</p> <p>Владеть: навыками мониторинга факторов, влияющих на ценообразование на рынке недвижимости; установления границ территориальных зон; выделения ценовых зон с различными основными видами использования объектов недвижимости с учетом перспектив развития, финансовых и временных затрат; определение характеристики типовых объектов недвижимости.</p>

2. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. Трудоемкость дисциплины по видам учебной деятельности и формам обучения:

Виды учебной деятельности	Всего часов <u>108</u> , в том числе часов:	
	Очная форма обучения	Заочная форма обучения
Лекционные занятия	14	4
Практические занятия	28	8
Самостоятельная работа	66	96
Форма промежуточной аттестации	Зачет	Зачет

2.2. Трудоемкость дисциплины по (разделам) темам:

№ п/п	Наименование разделов, тем	Всего часов					
		Очная форма обучения			Заочная форма обучения		
		Лекции	Практические занятия	СРС	Лекции	Практические занятия	СРС
1.	Теоретические основы оценочной деятельности в РФ.	10	10	26	2	2	40
2.	Особенности оценки отдельных видов недвижимости	4	18	40	2	6	56

3. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ, СТРУКТУРИРОВАННОЕ ПО РАЗДЕЛАМ (ТЕМАМ)

Раздел 1. Теоретические основы оценочной деятельности в РФ.

Лекции:

Введение:

- сведения о дисциплине, ее цели, задачи и значение;
- история развития теории и практики оценки недвижимости в России;
- теоретические основы оценочной деятельности в РФ.

Принципы оценки объектов недвижимости:

- группировка принципов оценки недвижимости;
- принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя.

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;
- методы расчета при затратной оценке объектов недвижимости;
- виды износа, способы определения совокупного износа.

Практические занятия:

- обзор рынка недвижимости;
- сделки с недвижимостью;
- формы саморегулирования и государственного регулирования оценочной деятельности;
- основные понятия, используемые в оценке недвижимости;
- виды стоимости;
- информация, необходимая для проведения оценки;
- расчет стоимости объекта недвижимости с учетом кредитования;
- техника простой инвестиционной группы;
- оценка объектов недвижимости затратным подходом;
- способы определения совокупного износа.

Самостоятельная работа (самостоятельное изучение учебных материалов):

- теоретические основы оценочной деятельности в РФ;
- история развития теории и практики оценки недвижимости в России;
- принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя;
- оценка объектов недвижимости доходным подходом;
- методы расчета коэффициента капитализации и дисконтированных денежных потоков;
- принципы оценки земельных участков;
- расчет ставки земельного налога для различных категорий земель;
- оценка недвижимости для целей купли-продажи.

Раздел 2. Особенности оценки отдельных видов недвижимости

Лекции:

Особенности оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости:

- виды стоимости, отличные от рыночной. Цели и случаи их расчета;
- особенности оценки ликвидационной стоимости объектов недвижимости;
- особенности оценки инвестиционной стоимости объектов недвижимости;
- особенности оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Особенности оценки отдельных видов недвижимости:

- особенности оценки земельных участков;
- особенности оценки объектов незавершенного строительства;
- особенности оценки объектов культурного наследия.

Практические занятия:

- оценка арендованной недвижимости;
- особенности оценки ликвидационной стоимости объектов недвижимости;
- принципы оценки земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земель;
- земельный налог;
- применение результатов оценки в процессе управления объектами недвижимого имущества;
- выбор удельного веса для каждого из примененных подходов;
- определение итоговой величины стоимости объекта недвижимости;
- требования, предъявляемые к отчету по оценке объекта недвижимости;
- состав отчета об оценке объекта недвижимости;
- согласование результатов оценки и расчет весовых коэффициентов достоверности.

Самостоятельная работа (самостоятельное изучение учебных материалов):

- виды стоимости, отличные от рыночной;
- цели и случаи расчета ликвидационной, инвестиционной, кадастровой стоимости объектов недвижимости;
- оценка недвижимости для целей кредитования под залог;
- оценка недвижимости для целей при банкротстве в целях ликвидации;
- индивидуальное задание, оценка конкретного объекта недвижимости затратным подходом;
- индивидуальное задание, оценка конкретного объекта недвижимости доходным подходом;
- индивидуальное задание, оценка конкретного объекта недвижимости сравнительным подходом;
- состав отчета об оценке объекта недвижимости по индивидуальному заданию.

4. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1. ОСНОВНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Галиуллина, Е.Ю. Практикум по дисциплине «Оценка земель и иных объектов недвижимости в городах» для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры направленность (профиль) Городской кадастр : учебное пособие / Е. Ю. Галиуллина. – Волгоград : Волгоградский ГАУ, 2021. – 84 с. - Текст : электронный // Лань : эбс. – URL: <https://e.lanbook.com/book/247484>

2. Галиуллина, Е.Ю. Практикум по дисциплине «Оценка земель и иных объектов недвижимости в городах» для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры направленность (профиль) Городской кадастр : учебное пособие / Е. Ю. Галиуллина. – Волгоград : Волгоградский ГАУ, 2021. - 84 с. – Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. – URL: <https://e.lanbook.com/book/247484>
3. 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>

4.2. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. 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.
2. 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.
3. Рогова, Т.А. 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.

4.3. ПЕРИОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

4.3. СОСТАВ ЛИЦЕНЗИОННОГО И СВОБОДНО РАСПРОСТРАНЯЕМОГО ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОТЕЧЕСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

1. Microsoft Windows 7 Pro
2. Office 2007 Standard
3. Moodle 3.8

4.4. СОВРЕМЕННЫЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ БАЗЫ ДАННЫХ, ИНФОРМАЦИОННЫЕ СПРАВОЧНЫЕ СИСТЕМЫ, ЭЛЕКТРОННЫЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ

1. Система автоматизации библиотек ИРБИС64 (<http://support.open4u.ru>)
2. Электронная библиотечная система ООО «КноРус медиа» (www.book.ru)
3. Электронная библиотечная система издательства «Лань» (www.e.lanbook.ru)
4. Национальная электронная библиотека (НЭБ) (<http://нэб.рф>)

5. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ, ОБОРУДОВАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ СРЕДСТВА ОБУЧЕНИЯ

Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа в интерактивной форме (конференц-зал) (посадочных мест – 51, доска настенная, рабочее место преподавателя, кафедра с подключением к мультимедийной системе, мультимедийный проектор Epson, проекционный экран, акустические колонки, видеокамеры – 2 шт., микрофоны – 10 шт., мониторы – 4 шт.; расположение – агрономический факультет, 3 этаж, пом. № 1.2.12).

Учебная лаборатория для проведения лабораторно-практических занятий (посадочных мест – 30, доска настенная, рабочее место преподавателя; расположение – агрономи-

ческий факультет, 3 этаж, пом. № 1.3.05).

Помещение для самостоятельной работы обучающихся с возможностью подключения к сети Интернет, обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ГГАУ, наличием необходимого комплекта лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения (посадочных мест – 10; расположение – агрономический факультет, 3 этаж, пом. № 1.3.08).

6. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА

6.1. Перечень вопросов 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.

6.2. Тестовые задания для диагностической работы

1. Какой принцип гласит, что объект оценки обладает стоимостью в том случае, если он способен удовлетворять потребности пользователя в данном месте и в данное время?
 - А) Принцип полезности;
 - Б) Принцип замещения;
 - В) Принцип ожидания;
 - Г) Принцип соответствия.

2. Сертификация услуг по оценке осуществляется ...
 - А) Министерством экономического развития и торговли;
 - Б) Министерством налогов и сборов;
 - В) Российским обществом оценщиков;
 - Г) Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом.
3. При оценке незавершенного строительства наиболее адекватным будут результаты, полученные с помощью ...
 - А) Затратного подхода;
 - Б) Доходного подхода;
 - В) Сравнительного подхода.
4. Что из ниже перечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости?
 - А) Стоимость в обмене;
 - Б) Стоимость, рассчитанная на основе дисконтированных потоков;
 - В) Стоимость в пользовании;
 - Г) Стоимость для конкретного инвестора.
5. Снижение стоимости загородного дома вследствие архитектурного стиля, вышедшего из моды – это:
 - А) Физический износ;
 - Б) Моральный износ;
 - В) Внешний износ;
 - Г) Внешний и моральный износ.
6. Что из ниже перечисленного является обязательным условием рыночной стоимости?
 - А) Договор, заключенный с профессиональным оценщиком;
 - Б) Объект оценки предлагается к покупке ограниченному кругу лиц;
 - В) Покупатель и продавец имеют типичную мотивацию;
 - Г) Наличие развитого рынка объектов оценки.
7. Что из ниже перечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?
 - А) Покупатель и продавец имеют общий бизнес;
 - Б) Наиболее вероятная цена сделки;
 - В) Объект выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
 - Г) Стороны хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.
8. Коэффициент капитализации равен 20%, ипотечная постоянная 18%. Целесообразно ли использовать заемный капитал?
 - А) Целесообразно;
 - Б) Нецелесообразно;
 - В) Не всегда целесообразно;
 - Г) Не всегда нецелесообразно.
9. К элементам сравнения можно отнести:
 - А) 1 кв.м;
 - Б) 1 комнату;
 - В) 1 участок земли;
 - Г) Право собственности на объект;
 - Д) А, Б, В.
10. 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.
11. Метод валовой ренты является методом:
 - А) Доходного подхода;
 - Б) Сравнительного подхода;

- В) Затратного подхода.
12. Чем выше ставка капитализации, тем ...
- А) Стоимость объекта недвижимости выше;
 - Б) Стоимость объекта недвижимости ниже;
 - В) С увеличением ставки капитализации стоимость объекта не изменится.
13. 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.
14. Дата проведения осмотра оцениваемого объекта недвижимости должна:
- А) быть раньше даты проведения оценки;
 - Б) быть позже даты проведения оценки или совпадать с ней;
 - В) А и Б.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. Какой вид износа можно определить методом срока жизни?
- А) Функциональный;
 - Б) Физический;
 - В) А и Б.
20. Какой вид износа можно определить методом капитализации потерь от арендной платы?
- А) Функциональный;
 - Б) Физический;
 - В) А и Б.
21. Какой вид износа можно определить методом капитализации избыточных операционных расходов?
- А) Функциональный;
 - Б) Внешний;
 - В) А и Б.
22. 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. Износ объекта недвижимости может быть указан в абсолютном выражении (в денежных единицах) и в относительных единицах (в процентах).
23. Метод валовой ренты является методом:
- А) Доходного подхода;
 - Б) Сравнительного подхода;
 - В) Затратного подхода.
24. Чем выше ставка капитализации, тем ...
- А) Стоимость объекта недвижимости выше;
 - Б) Стоимость объекта недвижимости ниже;
 - В) С увеличением ставки капитализации стоимость объекта не изменится.
25. 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.
26. Дата проведения осмотра оцениваемого объекта недвижимости должна:
- А) Быть раньше даты проведения оценки;
 - Б) Быть позже даты проведения оценки или совпадать с ней;
 - В) А и Б.
27. Процесс проведения оценки не включает:
- А) Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
 - Б) Заключение с заказчиком договора об оценке объекта;
 - В) Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
 - Г) Выбор метода оценки в рамках каждого из подходов к оценочной деятельности и определение рыночной или иной стоимости объекта оценки управление объектом недвижимости.
28. Принципы оценщика:
- А) Высокая оплата;
 - Б) Объективность и достоверность;
 - В) Объективность и точность;
 - Г) Достоверность и долговечность.
29. Какой документ является обязательным для осуществления оценочной деятельности?
- А) Свидетельство об окончании курсов;
 - Б) Устав предприятия;
 - В) Сертификат о прохождении семинаров;
 - Г) Государственная лицензия.
30. Подходы оценки стоимости объекта недвижимости:
- А) Ипотечный, залоговый, кредитный;
 - Б) Инфляционный, ретроспективный, перспективный;
 - В) Затратами, сравнительный, доходный;
 - Г) Затратный, аналитический, сравнительный.