

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ДОНБАССКАЯ НАЦИОНАЛЬНАЯ АКАДЕМИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
И АРХИТЕКТУРЫ»

Факультет «Архитектурный»  
Кафедра «Землеустройство и кадастры»

УТВЕРЖДАЮ:  
Декан факультета  
Венан Х.А.  
подпись (ФИО)  
2018 г.



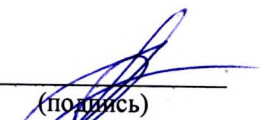
**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**  
**Б1.В.ДВ.01.01 «Оценка земель и недвижимости»**

Направление подготовки магистратуры:  
**21.04.02 "Землеустройство и кадастры"**  
Программа подготовки: **"Городской кадастр"**  
Учебный план приема – **2018**  
Квалификация – **"Магистр"**  
Форма обучения **заочная**

Макеевка, 2018 г.

**Программу составил(и):**

к.э.н., доцент Козлова Л.В.

  
(подпись)

ст. преподаватель, Богак Л.Н.

(подпись)

ст. преподаватель, Дроздова А.Ю.

(подпись)

асс. Стеценко Е.П.

(подпись)

**Рецензент(ы):**


к.арх-ры, доц. Лобов И.М.

(подпись)

  
(подпись)

ГОУ ВПО «ДонНАСА» доцент кафедры «Градостроительство и ландшафтная архитектура»

Начальник Отдела Госкомзема ДНР  
в г. Харцызске, Дорошилова Е.В.

  
(подпись)

Отдел Госкомзема ДНР в г. Харцызске, начальник отдела

Рабочая программа дисциплины «**Оценка земель и недвижимости**» разработана в соответствии с: разработана в соответствии с Государственным образовательным стандартом высшего профессионального образования по направлению подготовки 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» (квалификация «магистр»): утвержден приказом Министерства образования и науки Донецкой Народной Республики от 25.12.2016 г. №957; Федеральным государственным образовательным стандартом высшего образования по направлению подготовки 21.04.20 Землеустройство и кадастры (уровень магистратуры): утвержден приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 30.03.2015 г. № 298.

составлена на основании учебного плана:

21.04.02 Землеустройство и кадастры, профиль подготовки "Городской кадастр", утверждённого Учёным советом ГОУ ВПО «ДонНАСА» протокол №10 от 25.06.2018 г.

Рабочая программа одобрена на заседании кафедры

«Землеустройство и кадастры»

Протокол от "03" сентября 2018 г., № 1

Срок действия программы: 2018-2023 уч.гг.

Заведующий кафедрой:

д.арх., профессор Шолух Н.В.

  
(подпись)

Одобрено учебно-методической комиссией архитектурного факультета

Протокол от "12" сентября 2018 г., № 1

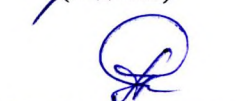
Председатель УМК факультета:

д.арх., профессор Бенаи Х.А.

  
(подпись)

Начальник учебной части:

к.гос.упр., доцент Сухина А.А.

  
(подпись)



---

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

"Утверждаю":

Председатель УМК факультета

докт. арх. наук Бекан Х.А.  
(учёная степень, учёное звание, Ф.И.О.) (подпись)

« 28 » 08 201 9 г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2019-2020 учебном году на заседании кафедры

Землеустроительство и кадастры  
Протокол от « 27 » 08 201 9 г. № \_\_\_\_\_

Заведующий кафедрой:

докт. арх. наук Шалух Н.В.  
(учёная степень, учёное звание, Ф.И.О.) (подпись)

---

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

"Утверждаю":

Председатель УМК факультета

\_\_\_\_\_  
(учёная степень, учёное звание, Ф.И.О.) (подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2020-2021 учебном году на заседании кафедры

Протокол от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

Заведующий кафедрой:

\_\_\_\_\_  
(учёная степень, учёное звание, Ф.И.О.) (подпись)

---

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

"Утверждаю":

Председатель УМК факультета

\_\_\_\_\_  
(учёная степень, учёное звание, Ф.И.О.) (подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2021-2022 учебном году на заседании кафедры

Протокол от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

Заведующий кафедрой:

\_\_\_\_\_  
(учёная степень, учёное звание, Ф.И.О.) (подпись)

---

---

**Визирование РПД для исполнения в очередном учебном году**

"Утверждаю":

Председатель УМК факультета

\_\_\_\_\_  
(учёная степень, учёное звание, Ф.И.О.) (подпись)

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ г.

Рабочая программа пересмотрена, обсуждена и одобрена для исполнения в 2022-2023 учебном году на заседании кафедры

Протокол от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201 \_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

Заведующий кафедрой:

\_\_\_\_\_  
(учёная степень, учёное звание, Ф.И.О.) (подпись)

## Содержание

I. ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ.....	5
1. Цель и задачи освоения дисциплины (МОДУЛЯ) .....	5
2. УЧЕБНЫЕ ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) .....	5
3. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО .....	5
4. ТРЕБОВАНИЯ К РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ).....	5
5. ФОРМЫ КОНТРОЛЯ.....	6
II. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....	6
1. ОБЩАЯ ТРУДОЁМКОСТЬ ДИСЦИПЛИНЫ .....	6
2. СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ ДИСЦИПЛИНЫ .....	6
3. ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОДЕРЖАНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ .....	10
III. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ .....	12
IV. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ, ИНФОРМАЦИОННОЕ И МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ.....	12
V. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА.....	14
ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ .....	15
ПАСПОРТ ФОНДА ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ.....	16
ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ .....	33

# I. ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ

<b>1. Цель и задачи освоения дисциплины (МОДУЛЯ)</b>	
<p>Целью является: научить проводить самостоятельную оценку различных объектов недвижимости в соответствии с национальными и международными стандартами оценки, принципами, методами и подходами, используемыми при оценке недвижимого имущества</p> <p>Дисциплина нацелена на подготовку магистров к:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- осознанию роли и функции оценки земли и недвижимости в экономическом регулировании имущественных отношений;</li> <li>- усвоению основных понятий и принципов оценки земли и недвижимости;</li> <li>- формированию знаний и практических навыков относительно способов определения стоимости объектов недвижимого имущества;</li> <li>- усвоению требований относительно оформления результатов оценки земли и недвижимости и составления отчетов об оценке земли и недвижимости.</li> </ul>	
<b>2. Учебные задачи дисциплины (МОДУЛЯ)</b>	
<p>Основными задачами дисциплины являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- усвоение основных теоретических знаний и практических навыков по курсу оценка земли и недвижимости;</li> <li>- изучить законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие оценочную деятельность;</li> <li>- ознакомить с национальными и международными стандартами оценки;</li> <li>- изучить на практике применение основных методов и подходов к оценке земли и недвижимости;</li> <li>- изучить методику составления отчёта об оценке объекта недвижимого имущества;</li> <li>- выявить направления, виды и формы организации оценочной деятельности и ее государственное и общественное регулирование;</li> <li>- ознакомление с правами, обязанностями и ответственностью субъектов оценочной деятельности.</li> </ul>	
<b>3. Место дисциплины (МОДУЛЯ) в структуре ОПОП ВО</b>	
Дисциплина «Оценка земель и недвижимости» относится к <i>вариативной</i> части учебного плана	
3.1	Требования к предварительной подготовке обучающихся:
<p>Дисциплина «Оценка земель и недвижимости» базируется на дисциплинах цикла Б1.В.ДВ.1:</p> <p>Б1.В.ДВ.02.01 Основы рынка недвижимости</p> <p>Б1.В.ДВ.04.02 Инвестирование землеустроительных и кадастровых работ</p>	
3.2	Приобретённые компетенции после изучения предшествующих дисциплин
<p>Для успешного освоения дисциплины "Оценка земель и недвижимости", студент должен обладать:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- способностью к абстрактному мышлению, анализу, синтезу (ОК-1);</li> <li>- готовностью к саморазвитию, самореализации, использованию творческого потенциала (ОК-3);</li> <li>- способностью оценивать последствия принимаемых организационно-управленческих решений при организации и проведении практической деятельности в землеустройстве и кадастрах (ПК-1);</li> <li>- способностью разрабатывать планы и программы организации инновационной деятельности на предприятии (ПК-2);</li> <li>- способностью оценивать затраты и результаты деятельности организации (ПК-5);</li> <li>- способностью формулировать и разрабатывать технические задания и использовать средства автоматизации при планировании использования земельных ресурсов и недвижимости (ПК-7).</li> </ul>	
3.3	Дисциплины и практики, для которых освоение данной дисциплины необходимо как предшествующее:
<p>Изучение дисциплины "Оценка земель и недвижимости" 1 курс, необходимо для дальнейшего изучения таких дисциплин, как: дисциплины учебного плана магистратуры цикла:</p> <p>Б1.Б. Базовая часть:</p> <p>Б1.Б.08 Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости</p> <p>Б1.В. Вариативная часть</p> <p>Б1.В.02 Кадастр природных ресурсов</p> <p>Б1.В.03 Нормативная денежная оценка земли</p> <p>Б1.В.09 Кадастр недвижимости</p> <p>Б1.В.ДВ.05. Дисциплины по выбору Б1.В.ДВ.5</p> <p>Б1.В.ДВ.05.02 Регистрация объектов недвижимости и прав на них</p>	
<b>4. Требования к результатам освоения дисциплины (МОДУЛЯ)</b>	
В результате изучения дисциплины «Оценка земель и недвижимости» должны быть сформированы следующие компетенции.:	
<b>Общекультурные компетенции:</b>	
<p><b>ОК-1:</b> обладать способностью к абстрактному мышлению, анализу, синтезу.</p> <p>В результате освоения компетенции ОК- 1 студент должен:</p> <p><b>Знать:</b> методы анализа и синтеза информации.</p> <p><b>Уметь:</b> абстрактно мыслить; анализировать и обобщать полученную в ходе исследования информацию.</p> <p><b>Владеть:</b> способностью к абстрактному мышлению, анализу и синтезу.</p>	

**ОК-2:** обладать готовностью действовать в нестандартных ситуациях, нести социальную и этическую ответственность за принятые решения

В результате освоения компетенции ОК- 2 студент должен:

**Знать:** механизмы поведения в нестандартной ситуации; социальные и этические нормы поведения.

**Уметь:** нести социальную и этическую ответственность за принятые решения; действовать в нестандартных ситуациях.

**Владеть:** знаниями о последствиях принятых решений; навыками самостоятельной защиты при нестандартных ситуациях.

**Профессиональные компетенции:**

**ПК-7:** обладать способностью формулировать и разрабатывать технические задания и использовать средства автоматизации при планировании использования земельных ресурсов и недвижимости

В результате освоения компетенции ПК- 7 студент должен:

**Знать:** методы повышения эффективности использования земельных ресурсов и недвижимости.

**Уметь:** формулировать и разрабатывать технические задания, использовать средства автоматизации при планировании использования земельных ресурсов и недвижимости.

**Владеть:** навыками использования компьютерных технологий при оценке вариантов проектов землеустройства и недвижимости.

**Производственно-технологическая деятельность**

**ПК-11:** обладать способностью решать инженерно-технические и экономические задачи современными методами и средствами

В результате освоения компетенции ПК- 11 студент должен:

**Знать:** приемы и принципы проводить предварительное инженерное и технико-экономическое обоснование проектных расчетов.

**Уметь:** проводить предварительное технико-экономическое обоснование.

**Владеть:** методикой решения инженерно-технических и экономических задач современными методами и средствами.

**Научно-исследовательская деятельность**

**ПК-14:** обладать способностью самостоятельно выполнять научно-исследовательские разработки с использованием современного оборудования, приборов и методов исследования в землеустройстве и кадастрах, составлять практические рекомендации по использованию результатов научных исследований

В результате освоения компетенции ПК- 14 студент должен:

**Знать:** принципы работы современного оборудования и приборов, компьютерные технологии и программы, методы исследования в землеустройстве и кадастрах.

**Уметь:** использовать современное оборудование, компьютерные технологии и программы для обработки данных в области недвижимости, составлять практические рекомендации по использованию результатов научных исследований.

**Владеть:** способностью выполнять научные и производственные работы в области земельно-имущественных отношений с использованием современных приборов и оборудования, компьютерных технологий и программ

**5. Формы контроля**

*Текущий контроль* осуществляется лектором и преподавателем, ведущим практические занятия, в соответствии с календарно-тематическим планом.

*Промежуточная аттестация в I курс – экзамен*

Результаты текущего контроля и промежуточной аттестации формируют рейтинговую оценку работы студента. Распределение баллов при формировании рейтинговой оценки работы студента осуществляется в соответствии с "Положением о текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации студентов при кредитно-модульной системе организации учебного процесса в Донбасской национальной академии строительства и архитектуры" (Приложение 1).

**II. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

**1. Общая трудоёмкость дисциплины**

Общая трудоёмкость дисциплины составляет 3 зачётных единиц, 108 часов.

Количество часов, выделяемых на контактную работу с преподавателем (лекции, практические, лабораторные работы, семинарские занятия) и самостоятельную работу студента, определяется рабочим учебным планом и календарно-тематическим планом

**2. Содержание разделов дисциплины**

№	Наименование разделов и тем /вид занятия/	Сем./Курс	Час.	Компетенции	Результаты освоения (знать, уметь, владеть)	Образовательные технологии
1	2	3	4	5	6	7
<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ И НЕДВИЖИМОСТИ</b>						
1	Тема 1.1 Анализ	1/2	0,5	ОК1	<b>Знать:</b> основы рыночных	ПР, СР

	рынка и факторы формирования рыночной стоимости. Условия и факторы ценообразования на рынке. Стоимостные показатели, характеризующие рыночную ситуацию			ОК2 ПК-7, ПК 11; ПК14;	отношений, условия и факторы ценообразования на рынке земель и недвижимости. <b>Уметь:</b> сегментировать рынок земель и недвижимости в соответствие с международными и национальными стандартами оценки <b>Владеть:</b> принципами и приемами выборки стоимостных показателей рынка земель и недвижимости, навыками поиска и обработки информации по экспертной оценке	
<b>Итого Раздел1:</b>			<b>0,5</b>	<b>Лекций – 0, ПР-0,5, СР-6</b>		
<b>РАЗДЕЛ 2. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ И НЕДВИЖИМОСТИ</b>						
2	<b>Тема 2.1</b> Субъекты и объекты рынка недвижимости. Пакет документов на выполнение оценки: определение типа оценки и отчета, цель и функции оценки.	1/2	0,5	ОК1 ОК2 ПК-7, ПК 11; ПК14	Знать: суть субъектов и объектов рынка земель и недвижимости в целом, виды отчетов оценки, методологические подходы и методы оценки земель и недвижимости Уметь: определять цели, функции оценки, наиболее эффективное использование недвижимости, применять подходы и методы оценки земель и недвижимости Владеть: методиками ценообразования на рынке недвижимости; методикой расчета показателей различных видов земельных участков и недвижимости	ПР, СР
3	<b>Тема 2.2.</b> Особенности использования сравнительного подхода при оценке земли и недвижимости. Практическое применение подхода сопоставления продаж. Метод парного сравнения цен продаж	1/2	0,25	ОК1 ОК2 ПК-7, ПК 11; ПК14	Знать: особенности сравнительного подхода, применения сравнительного подхода и методов сравнения цен продаж Уметь: применять методы сравнительного подхода при оценке земель и недвижимости Владеть: методикой расчета стоимости земель и недвижимости сравнительным подходом	ПР, СР
4	<b>Тема 2.3.</b> Доходный подход. Особенности применения метода капитализации чистого операционного или рентного дохода. Определение ставки капитализации методом экстракции рынка и кумулятивного построения. Ставка дохода на капитал. Норма возврата капитала. Метод Ринга. Метод Инвуда.	1/2	0,25	ОК1 ОК2 ПК-7, ПК 11; ПК14	<b>Знать:</b> суть доходного подхода, особенности применения доходного подхода, процедуру расчета стоимости земли и недвижимости методом прямой и непрямой капитализации чистого операционного или рентного дохода <b>Уметь:</b> применять методы доходного подхода при оценке земель и недвижимости, определять и обосновывать ставку капитализации методом экстракции рынка и методом кумулятивного построения <b>Владеть:</b> методикой расчета стоимости земель и недвижимости доходным подходом, методами расчета стоимости доходным	ПР, СР

					подходом при прямой и непрямой капитализации чистого операционного или рентного дохода.	
5	<b>Тема 2.4.</b> Определение стоимости затрат на содержание и эксплуатацию земельного участка, зданий и сооружений. Действие фактора износа. Расчет рыночной стоимости затрат на улучшение земельного участка.	1/2	0,5	ОК1 ОК2 ПК-7, ПК 11; ПК14	<b>Знать:</b> суть и виды затрат на содержание и эксплуатацию земельного участка и земельные улучшения, влияние фактора износа на земельные улучшения <b>Уметь:</b> применять рыночные и нерыночные методы расчета затрат на земельные улучшения <b>Владеть:</b> методикой расчета затрат на содержание и эксплуатацию земельного участка и земельных улучшений, стоимости земельных улучшений	ПР, СР
6	<b>Тема 2.5.</b> Метод непрямой капитализации (метод капитализации по норме отдачи на капитал, метод дисконтирования денежных потоков). Процедура расчета ставки капитализации и ставки дисконта	1/2	0,5	ОК1 ОК2 ПК-7, ПК 11; ПК14	<b>Знать:</b> суть метода прямой и непрямой капитализации, процедуру расчета стоимости земли и недвижимости методом прямой и непрямой капитализации чистого операционного или рентного дохода, сущность земельной ренты <b>Уметь:</b> применять методы доходного подхода при оценке земель и недвижимости, определять и обосновывать ставку капитализации и ставку дисконта	ПР, СР
7	<b>Тема 2.6.</b> Расчет стоимости земельного участка методом прямой капитализации чистого операционного дохода. Расчет стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты (метод выгод).	1/2	0,5	ОК1 ОК2 ПК-7, ПК 11; ПК14	<b>Владеть:</b> методикой расчета стоимости улучшенных и свободных земельных участков доходным подходом, методами расчета стоимости прямой и непрямой капитализации чистого операционного или рентного дохода	ПР, СР
8	<b>Тема 2.7.</b> Расчет стоимости земельного участка методом распределения дохода.	1/2	<b>0,25</b>	ОК1 ОК2 ПК-7, ПК 11; ПК14	<b>Знать:</b> суть метода распределения дохода, процедуру расчета стоимости земли и недвижимости методом распределения дохода <b>Уметь:</b> применять методы распределения дохода, анализировать факторы, влияющие на стоимость застроенных земельных участков <b>Владеть:</b> методикой расчета стоимости улучшенных земельных участков доходным подходом - методом распределения дохода	ПР, СР
9	<b>Тема 2.8.</b> Расчет стоимости земельного участка методом остатка для земли.	1/2	<b>0,25</b>	ОК1 ОК2 ПК-7, ПК 11; ПК14	<b>Знать:</b> суть метода остатка для земли, процедуру расчета стоимости земли и недвижимости методом остатка для земли. <b>Уметь:</b> комбинировать и применять методы доходного подхода при расчете стоимости методом остатка для земли.	ПР, СР



					<b>Владеть:</b> методикой расчета стоимости улучшенных земельных участков доходным подходом, методом остатка для земли.	
10	<b>Тема 2.9.</b> Оценка неулучшенных земельных участков. Инвестиционный метод.	1/2	0,5	ОК1 ОК2 ПК-7, ПК 11; ПК14	<b>Знать:</b> суть метода и варианты расчета стоимости неулучшенных земельных участков методом прямой и непрямой капитализации <b>Уметь:</b> применять методы доходного подхода при оценке неулучшенных земельных участков, определять и обосновывать ставку капитализации и ставку дисконта <b>Владеть:</b> методикой расчета стоимости неулучшенных земельных участков доходным подходом, методами расчета стоимости прямой и непрямой капитализации чистого операционного или рентного дохода	ПР, СР
11	<b>Тема 2.10.</b> Затратный подход при оценке земли и недвижимости. Таблицы ситуационных классов. Расчет стоимости недвижимости экономическим методом, методом соотнесения.	1/2	0,25	ОК1 ОК2 ПК-7, ПК 11; ПК14	<b>Знать:</b> суть затратного подхода, методы затратного подхода, структуру затрат, соотношение долей земли и земельных улучшений в имущественном комплексе, процедуру расчета стоимости земли и недвижимости затратным подходом, <b>Уметь:</b> применять методы затратного подхода при оценке земель и недвижимости <b>Владеть:</b> методикой расчета стоимости улучшенных и свободных земельных участков методами затратного подхода.	ПР, СР
12	<b>Тема 2.11.</b> Оценка улучшенных и неулучшенных земельных участков. Метод развития	1/2	<b>0,25</b>	ОК1 ОК2 ПК-7, ПК 11; ПК14	<b>Знать:</b> суть метода развития, принципы метода развития, понятие добавленной продуктивности. <b>Уметь:</b> применять комбинацию методов трех методологических подходов оценки земель и недвижимости, прогнозировать варианты наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка. <b>Владеть:</b> методикой расчета стоимости улучшенных и неулучшенных земельных участков различными методами трех методологических подходов экспертной оценки.	ПР, СР
13	<b>Тема 2.12.</b> Оценка частичных прав. Оценка имущества для целей ипотеки. Методы расчета стоимости недвижимости с учетом ипотечного кредитования	1/2	<b>0,5</b>	ОК1 ОК2 ПК-7, ПК 11; ПК14	<b>Знать:</b> методологию оценки права, суть и цели ипотечного кредитования, права, связанные с финансовыми интересами <b>Уметь:</b> применять методы доходного подхода при оценке частичных прав. <b>Владеть:</b> методикой расчета стоимости частичных прав доходным подходом, методами прямой и непрямой капитализации	ПР, СР

					собственного и заемного капитала.	
14	<b>Тема 2.13.</b> Оценка частичных прав. Стоимость интереса собственного капитала: капитализация годового дохода, дисконтирование денежных потоков	1/2	<b>0,25</b>	ОК1 ОК2 ПК-7, ПК 11; ПК14	<b>Знать:</b> суть понятия собственного и заемного капитала, «реверсия» влияние заемного финансирования на денежный поток собственного капитала, алгоритм расчета оценки частичных прав, норма отдачи капитала <b>Уметь:</b> применять методы доходного подхода при оценке частичных прав. <b>Владеть:</b> методикой расчета стоимости интереса собственного капитала	ПР, СР
15	<b>Тема 2.14.</b> Оценка права пользования землей (стоимость полного права, право аренды)	1/2	<b>0,25</b>	ОК1 ОК2 ПК-7, ПК 11; ПК14	<b>Знать:</b> суть полного права, права аренды, интересов относительно владения, пользования и распоряжения землей <b>Уметь:</b> применять подходы и методы при оценке частичных прав (полного права собственности и права аренды). <b>Владеть:</b> методикой расчета стоимости частичных прав подходами и методами оценки земель и недвижимости.	ПР, СР
16	<b>Тема 2.15.</b> Оценка права ограниченного пользования чужим имуществом. Расчет стоимости права ограниченного пользования чужим имуществом.	1/2	<b>0,25</b>	ОК1 ОК2 ПК-7, ПК 11; ПК14	<b>Знать:</b> суть права ограниченного пользования чужим имуществом права, понятие сервитута, суперфиция, условия формирования объектов сервитута, суперфиция <b>Уметь:</b> применять методологические подходы и методы оценки при расчете стоимости частичных прав <b>Владеть:</b> методикой расчета стоимости частичных прав	ПР, СР
<b>Итого:</b>			<b>5,25</b>	<b>Лекций – 0, ПР-5,25, СР- 75</b>		
<b>РАЗДЕЛ 3. ДОКУМЕНТИРОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</b>						
17	<b>Тема 3.1.</b> Согласование полученных результатов стоимости объекта оценки. Формулирование окончательного вывода относительно стоимости.	1/2	<b>0,25</b>	ОК1 ОК2 ПК-7, ПК 11; ПК14;	<b>Знать:</b> общие требования к оформлению отчета оценки земель и недвижимости <b>Уметь:</b> выполнять обобщение полученных результатов и принимать решение об окончательном значении стоимости, составлять отчет об оценке земель и недвижимости <b>Владеть:</b> приемами оформления отчета	ПР, СР
<b>Итого:</b>			<b>0,25</b>	<b>Лекций – 0, ПР - 0,25, СР - 5</b>		
<b>Всего по дисциплине:</b>			<b>108</b>	<b>Лекции- 0, практические занятия - 6, самостоятельная работа – 86, КРР – 3, ПА – 2, контроль – 7, консультации – 4.</b>		
<b>3. Обеспечение содержания дисциплины</b>						
<b>№</b>	<b>Наименование разделов и тем</b>			<b>Литература</b>		
<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ И НЕДВИЖИМОСТИ</b>						
1	Тема 1.1 Анализ рынка и факторы формирования рыночной стоимости. Условия и факторы ценообразования на рынке. Стоимостные показатели, характеризующие рыночную ситуацию			О.1, О.2, О.3, О.4, Д.1., Д.2., Д.3., Д.4., Д.5.		
<b>РАЗДЕЛ 2. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ И НЕДВИЖИМОСТИ</b>						

2	<b>Тема 2.1</b> Субъекты и объекты рынка недвижимости. Пакет документов на выполнение оценки: определение типа оценки и отчета, цель и функции оценки.	О.1, О.2, О.3, О.4, Д.1., Д.2., Д.3., Д.4., Д.5.
3	<b>Тема 2.2.</b> Особенности использования сравнительного подхода при оценке земли и недвижимости. Практическое применение подхода сопоставления продаж. Метод парного сравнения цен продаж	О.1, О.2, О.3, О.4, Д.1., Д.2., Д.3., Д.4., Д.5.
4	<b>Тема 2.3</b> Доходный подход. Особенности применения метода капитализации чистого операционного или рентного дохода. Определение ставки капитализации методом экстракции рынка и кумулятивного построения. Ставка дохода на капитал. Норма возврата капитала. Метод Ринга. Метод Инвуда.	О.1, О.2, О.3, О.4, Д.1., Д.2., Д.3., Д.4., Д.5.
5	<b>Тема 2.4.</b> Определение стоимости затрат на содержание и эксплуатацию земельного участка, зданий и сооружений. Действие фактора износа. Расчет рыночной стоимости затрат на улучшение земельного участка.	О.1, О.2, О.3, О.4, Д.1., Д.2., Д.3., Д.4., Д.5.
6	<b>Тема 2.5.</b> Метод непрямой капитализации (метод капитализации по норме отдачи на капитал, метод дисконтирования денежных потоков). Процедура расчета ставки капитализации и ставки дисконта	О.1, О.2, О.3, О.4, Д.1., Д.2., Д.3., Д.4., Д.5.
7	<b>Тема 2.6.</b> Расчет стоимости земельного участка методом прямой капитализации чистого операционного дохода. Расчет стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты (метод выгод).	О.1, О.2, О.3, О.4, Д.1., Д.2., Д.3., Д.4., Д.5.
8	<b>Тема 2.7.</b> Расчет стоимости земельного участка методом распределения дохода.	О.1, О.2, О.3, О.4, Д.1., Д.2., Д.3., Д.4., Д.5.
9	<b>Тема 2.8.</b> Расчет стоимости земельного участка методом остатка для земли.	О.1, О.2, О.3, О.4, Д.1., Д.2., Д.3., Д.4., Д.5.
10	<b>Тема 2.9.</b> Оценка неулучшенных земельных участков. Инвестиционный метод.	О.1, О.2, О.3, О.4, Д.1., Д.2., Д.3., Д.4., Д.5.
11	<b>Тема 2.10.</b> Затратный подход при оценке земли и недвижимости. Таблицы ситуационных классов. Расчет стоимости недвижимости экономическим методом, методом соотношения.	О.1, О.2, О.3, О.4, Д.1., Д.2., Д.3., Д.4., Д.5.
12	<b>Тема 2.11.</b> Оценка улучшенных и неулучшенных земельных участков. Метод развития	О.1, О.2, О.3, О.4, Д.1., Д.2., Д.3., Д.4., Д.5.
13	<b>Тема 2.12.</b> Оценка частичных прав. Оценка имущества для целей ипотеки. Методы расчета стоимости недвижимости с учетом ипотечного кредитования.	О.1, О.2, О.3, О.4, Д.1., Д.2., Д.3., Д.4., Д.5.
14	<b>Тема 2.13.</b> Оценка частичных прав. Стоимость интереса собственного	О.1, О.2, О.3, О.4, Д.1., Д.2., Д.3., Д.4., Д.5.

	капитала: капитализация годового дохода, дисконтирование денежных потоков	
15	<b>Тема 2.14.</b> Оценка права пользования землей (стоимость полного права, право аренды)	О.1, О.2, О.3, О.4, Д.1., Д.2., Д.3., Д.4., Д.5.
16	<b>Тема 2.15.</b> Оценка права ограниченного пользования чужим имуществом. Расчет стоимости права ограниченного пользования чужим имуществом.	О.1, О.2, О.3, О.4, Д.1., Д.2., Д.3., Д.4., Д.5.
<b>РАЗДЕЛ 3. ДОКУМЕНТИРОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</b>		
17	<b>Тема 3.1.</b> Согласование полученных результатов стоимости объекта оценки. Формулирование окончательного вывода относительно стоимости.	О.1, О.2, О.3, О.4, Д.1., Д.2., Д.3., Д.4., Д.5.
<b>III. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ</b>		
3.1	В процессе освоения дисциплины "Оценка земель и недвижимости" используются следующие образовательные технологии:	
	практические занятия (ПР), семинарские занятия (СЗ), индивидуальные (групповые) академические консультации (АК), самостоятельная работа студентов (СР) по выполнению различных видов заданий.	
3.2	В процессе освоения дисциплины " Оценка земель и недвижимости " не используются интерактивные образовательные технологии:	
	При изложении теоретического материала используются такие принципы дидактики высшей школы, как чёткая последовательность и систематичность, логическое обоснование, взаимосвязь теории и практики, наглядность и т.п. В конце каждой лекции предусмотрен отрезок времени для ответов на проблемные вопросы.	

#### **IV. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ, ИНФОРМАЦИОННОЕ И МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

1. Рекомендуемая литература					
Основная литература					
№	Авторы, составители	Название	Издательство, год	Кол-во	Примечание
О.1	Шолух Н.В., Козлова Л.В., Богак Л.Н., Ананян И.И. Назаров Г.А. Стеценко Е.П., Зубков А.А.,	Методические указания к выполнению курсовой работы по дисциплине «Оценка земель и недвижимости» для студентов направления 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»	Макеевка: ДонНАСА, 2018. - 42 с.	25	Режим доступа: <a href="http://dl.donnasa.org/">http://dl.donnasa.org/</a>
О.2	Коланьков С.В.	Оценка недвижимости	Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2017.— 444 с.	-	Режим доступа: <a href="http://www.iprb-bookshop.ru/78734.html">http://www.iprb-bookshop.ru/78734.html</a> .
О.3	Варламов А. А., Комаров С.И.	Оценка объектов недвижимости: учебник	М.: ФОРУМ: ИНФРА-М, 2017. – 352 с.	-	Режим доступа: <a href="http://iprbbookshop.ru/bookread2.php?book=661780">http://iprbbookshop.ru/bookread2.php?book=661780</a> .
Дополнительная литература					
№	Авторы, составители	Название	Издательство, год	Кол-во	Примечание
Д.1	Шолух Н.В., Козлова Л.В., Богак Л.Н., Ананян И.И. Назаров Г.А.	Оценка земель и недвижимости: Конспект лекций для студентов направления подготовки для	Макеевка: ДонНАСА, 2018, – 65 с.	25	Режим доступа: <a href="http://dl.donnasa.org/">http://dl.donnasa.org/</a>



	Стеценко Е.П., Зубков А.А.,	студентов направления 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»			
Д.2	Шолух Н.В., Козлова Л.В., Богак Л.Н., Ананян И.И. Назаров Г.А. Стеценко Е.П., Зубков А.А.,	Методические указания к проведению практических занятий по дисциплине «Оценка земель и недвижимости» для студентов направления 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»	Макеевка: ДонНАСА, 2018, – 42 с.	25	Режим доступа: <a href="http://dl.donnasa.org/">http://dl.donnasa.org/</a>
Д.3	Плотников А.Н.	Оценка приносящей доход недвижимости	М.: НИЦ ИНФРА- М, 2016. - 80 с.		Режим доступа: <a href="http://iprbookshop.ru/bookread2.php?book=754386.html/">http://iprbookshop.ru/bookread2.php?book=754386.html/</a>
Д.4	Тепман Л.Н., Артамонов В.А.	Оценка недвижимости	— М.: ЮНИТИ- ДАНА, 2015.— 591 с.		Режим доступа: <a href="http://www.iprbookshop.ru/34902.html">http://www.iprbookshop.ru/34902.html</a> .
Д.5	Денисенко Е.Б.	Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Денисенко Е.Б.— Электрон. текстовые данные.	— Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно- строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2016.— 77 с.		Режим доступа: <a href="http://www.iprbookshop.ru/68862.html">http://www.iprbookshop.ru/68862.html</a> .
<b>Электронные образовательные ресурсы</b>					
Э.1	Электронно-библиотечная система «IPRbooks» <a href="http://www.iprbookshop.ru/">www.iprbookshop.ru/</a>				
Э.2	Научная электронная библиотека (НЭБ) eLIBRARY: <a href="http://elibrary.ru">http://elibrary.ru</a>				
Э.3	СДО ДОННАСА (Портал системы дистанционного обучения ГОУ ВПО ДОННАСА) <a href="http://dl.donnasa.org">http://dl.donnasa.org</a>				
<b>2. РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ОБУЧАЮЩИЕ, СПРАВОЧНО-ИНФОРМАЦИОННЫЕ, КОНТРОЛИРУЮЩИЕ И ПРОЧИЕ КОМПЬЮТЕРНЫЕ ПРОГРАММЫ</b>					
П.1	Программное обеспечение: <u>MS Windows XP Pro (Windows 98 OEM, Academic Open License Upgrade UPG OLP №18451908), MS Office Pro 2003 (Academic Open License №18451908),</u> <u>Foxit Reader (Свободно распространяемое ПО. Условия использования по ссылке: <a href="https://www.foxitsoftware.com/products/pdf-reader/eula.html">https://www.foxitsoftware.com/products/pdf-reader/eula.html</a>),</u> <u>Mozilla Firefox 23.0.1</u>				
П.2	<u>MS Windows Svr Std 2008 Russian OLP NL AE (лицензия Microsoft №44446087),</u> <u>MS Windows 2008 Server Terminal Svcs CAL Russian Open No Level (лицензия Microsoft №44446087),</u> <u>MS Windows 2008 Server CAL Russian Open No Level (лицензия Microsoft №44446087),</u> <u>MS Office 2007 Russian OLP NL AE (лицензии Microsoft №43338833, 44446087),</u> <u>Grub loader for ALT Linux (лицензия GNU LGPL v3),</u> <u>Mozilla Firefox (лицензия MPL2.0), Moodle (Modular Object-Oriented Dynamic Learning Environment, лицензия GNU GPL)</u>				
<b>3. Материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля)</b>					
Дисциплина "Нормативная денежная оценка земель" обеспечена					
1.	- учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации: - компьютерный класс: №1.533 учебный корпус 1.	Компьютерная техника с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду (ЭИОС ДОННАСА) и электронно-библиотечную систему (ЭБС IPRbooks): - 15 ПК: <i>Pentium Dual Core 1.6 / 1Gb DDR / 80 Cb / монитор 17"</i> , доска, столы, стулья			
2	- помещения для самостоятельной работы с возможностью подключения к	Компьютерная техника с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением			

	<p>сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации: читальные залы, учебные корпуса 1, 2. Адрес: г. Макеевка, ул. Державина, 2 (ГОУ ВПО ДОННАСА).</p>	<p>доступа в электронную информационно-образовательную среду (ЭИОС ДОННАСА) и электронно-библиотечную систему (ЭБС IPRbooks), а также возможностью индивидуального неограниченного доступа обучающихся в ЭБС и ЭИОС посредством Wi-Fi с персональных мобильных устройств. Сервер: Intel Xeon 2.4 GHz/2Gb/120Gb 15 ПК (терминалы): Intel Pentium III 733 MHz / 128Mb/ монитор 17"</p>
--	--	--

## V. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА

Оценочные средства по дисциплине разработаны в соответствии с "Положением о фонде оценочных средств в ГОУ ВПО ДонНАСА" и являются неотъемлемой частью данной рабочей программы дисциплины.

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**«ДОНБАССКАЯ НАЦИОНАЛЬНАЯ АКАДЕМИЯ  
СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ»**

**Кафедра: «Землеустройство и кадастры»**

**Факультет: «Архитектурный»**

**ФОНД  
ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**

ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ

«Оценка земель и недвижимости»

для направления 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

профиль «Городской кадастр»

Магистр

квалификация (степень) выпускника

УТВЕРЖДЁН

на заседании кафедры

« 02 » 2018 г.,

Протокол № 1

авдующий кафедрой

Целух Н.В.

(подпись)



Макеевка – 2018 г.  
**ПАСПОРТ**  
**фонда оценочных средств**  
**ПО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЕ**  
**«Оценка земель и недвижимости»**

**1. Модели контролируемых компетенций:**

**1.1. Компетенции, формируемые в процессе изучения дисциплины (1 курс):**

<b>Индекс</b>	<b>Формулировка компетенции</b>
ОК-1	способность к абстрактному мышлению, анализу, синтезу
ОК -2	готовность действовать в нестандартных ситуациях, нести социальную и этическую ответственность за принятые решения
ПК-7	способность формулировать и разрабатывать технические задания и использовать средства автоматизации при планировании использования земельных ресурсов и недвижимости;
ПК-11	способность решать инженерно-технические и экономические задачи современными методами и средствами
ПК-14	способность самостоятельно выполнять научно-исследовательские разработки с использованием современного оборудования, приборов и методов исследования в землеустройстве и кадастрах, составлять практические рекомендации по использованию результатов научных исследований

**1.2. Сведения об иных дисциплинах (преподаваемых, в том числе на других кафедрах) и участвующих в формировании данных компетенций.**

**1.2.1. Компетенция ОК - 1 формируется в процессе изучения дисциплин (прохождения практик):**

- Б1.Б.01      Философские проблемы науки и техники
- Б1.Б.02      Методология и методы научных исследований
- Б1.Б.03      Автоматизированные системы проектирования и кадастров
- Б1.Б.04      Математическое моделирование
- Б1.Б.05      Охрана труда в отрасли
- Б1.Б.06      Деловой иностранный язык
- Б1.Б.07      Компьютерные технологии в науке и профессиональной деятельности
  
- Б1.В.01      Геодезические работы при ведении городского кадастра
- Б1.В.03      Нормативная денежная оценка земли
- Б1.В.06      Территориальное планирование и прогнозирование
- Б1.В.08      Современные проблемы землеустройства и кадастров
- Б1.В.ДВ.02.01    Основы рынка недвижимости
- Б1.В.ДВ.03.01    Формирование объектов недвижимости
- Б1.В.ДВ.04.02    Инвестирование землеустроительных и кадастровых работ
- Б1.В.ДВ.05.01    Методы дистанционного зондирования в землеустройстве и кадастре
- Б2.В.01(У)    Практика по получению первичных профессиональных умений и навыков (педагогическая)
- Б2.В.02(Н)    Научно-исследовательская работа 1
- Б2.В.03(Н)    Научно-исследовательская работа 2
- Б2.В.04(П)    Практика по получению профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности (технологическая)
- Б2.В.05(П)    Практика по получению профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности (научно-исследовательская)



- Б2.В.06(П) Преддипломная практика
- Б3.Б.01(Г) Подготовка и сдача государственного экзамена
- Б3.Б.02(Д) Подготовка и защита магистерской диссертации
- ФТД.В.01 Иностранный язык профессиональной направленности

**1.2.2. Компетенция ОК - 3 формируется в процессе изучения дисциплин (прохождения практик):**

- Б1.Б.02 Методология и методы научных исследований
- Б1.Б.03 Автоматизированные системы проектирования и кадастров Б1.В.04 Педагогика высшей школы
- Б1.В.07 Правовое обеспечение инновационной деятельности
- Б1.В.09 Кадастр недвижимости
- Б1.В.ДВ.02.01 Основы рынка недвижимости
- Б1.В.ДВ.02.02 Природоресурсное (экологическое) право
- Б1.В.ДВ.05.02 Регистрация объектов недвижимости и прав на них
- Б2.В.01(У) Практика по получению первичных профессиональных умений и навыков (педагогическая)
- Б2.В.02(Н) Научно-исследовательская работа 1
- Б2.В.03(Н) Научно-исследовательская работа 2
- Б2.В.04(П) Практика по получению профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности (технологическая)
- Б2.В.05(П) Практика по получению профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности (научно-исследовательская)
- Б2.В.06(П) Преддипломная практика
- Б3.Б.01(Г) Подготовка и сдача государственного экзамена
- Б3.Б.02(Д) Подготовка и защита магистерской диссертации

**1.2.3. Компетенция ПК - 1 формируется в процессе изучения дисциплин (прохождения практик):**

- Б1.Б.08 Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости
- Б1.В.05 Организация производства кадастровых работ
- Б1.В.06 Территориальное планирование и прогнозирование
- Б1.В.08 Современные проблемы землеустройства и кадастров
- Б1.В.ДВ.04.02 Инвестирование землеустроительных и кадастровых работ
- Б2.В.04(П) Практика по получению профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности (технологическая)
- Б2.В.06(П) Преддипломная практика
- Б3.Б.01(Г) Подготовка и сдача государственного экзамена
- Б3.Б.02(Д) Подготовка и защита магистерской диссертации
- ФТД.В.02 Ленд-девелопмент

**1.2.4 Компетенция ПК - 2 формируется в процессе изучения дисциплин (прохождения практик):**

- Б1.Б.08 Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости
- Б1.В.07 Правовое обеспечение инновационной деятельности
- Б1.В.ДВ.03.02 Инновационные основы землепользования и кадастра
- Б1.В.ДВ.04.02 Инвестирование землеустроительных и кадастровых работ
- Б2.В.02(Н) Научно-исследовательская работа 1
- Б2.В.03(Н) Научно-исследовательская работа 2
- Б2.В.05(П) Практика по получению профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности (научно-исследовательская)

- Б2.В.06(П) Преддипломная практика
- Б3.Б.01(Г) Подготовка и сдача государственного экзамена
- Б3.Б.02(Д) Подготовка и защита магистерской диссертации
- ФТД.В.02 Ленд-девелопмент

**1.2.5 Компетенция ПК - 5 формируется в процессе изучения дисциплин (прохождения практик):**

- Б1.Б.08 Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости
- Б1.В.ДВ.04.02 Инвестирование землеустроительных и кадастровых работ
- Б2.В.04(П) Практика по получению профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности (технологическая)
- Б2.В.06(П) Преддипломная практика
- Б3.Б.01(Г) Подготовка и сдача государственного экзамена
- Б3.Б.02(Д) Подготовка и защита магистерской диссертации
- ФТД.В.02 Ленд-девелопмент

**1.2.6 Компетенция ПК - 7 формируется в процессе изучения дисциплин (прохождения практик):**

- Б1.Б.08 Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости
- Б1.В.02 Кадастр при родных ресурсов
- Б1.В.03 Нормативная денежная оценка земли
- Б1.В.09 Кадастр недвижимости
- Б1.В.ДВ.01.02 Экономика природопользования
- Б1.В.ДВ.02.01 Основы рынка недвижимости
- Б1.В.ДВ.02.02 Природоресурсное (экологическое) право
- Б1.В.ДВ.03.01 Формирование объектов недвижимости
- Б1.В.ДВ.03.02 Инновационные основы землепользования и кадастра
- Б1.В.ДВ.05.02 Регистрация объектов недвижимости и прав на них
- Б2.В.04(П) Практика по получению профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности (технологическая)
- Б2.В.06(П) Преддипломная практика
- Б3.Б.01(Г) Подготовка и сдача государственного экзамена
- Б3.Б.02(Д) Подготовка и защита магистерской диссертации

**1.2.7 Компетенция ПК - 11 формируется в процессе изучения дисциплин (прохождения практик):**

- Б1.Б.08 Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости
- Б1.В.01 Геодезические работы при ведении городского кадастра
- Б1.В.03 Нормативная денежная оценка земли
- Б1.В.05 Организация производства кадастровых работ
- Б1.В.08 Современные проблемы землеустройства и кадастров
- Б1.В.ДВ.01.02 Экономика природопользования
- Б2.В.04(П) Практика по получению профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности (технологическая)
- Б2.В.06(П) Преддипломная практика
- Б3.Б.01(Г) Подготовка и сдача государственного экзамена
- Б3.Б.02(Д) Подготовка и защита магистерской диссертации

**1.2.8 Компетенция ПК - 14 формируется в процессе изучения дисциплин (прохождения практик):**

- Б1.Б.02 Методология и методы научных исследований
- Б1.Б.03 Автоматизированные системы проектирования и кадастров

Б1.Б.07	Компьютерные технологии в науке и профессиональной деятельности
Б1.Б.08	Управление земельными ресурсами и объектами недвижимости
Б1.В.01	Геодезические работы при ведении городского кадастра
Б1.В.03	Нормативная денежная оценка земли
Б1.В.05	Организация производства кадастровых работ
Б1.В.06	Территориальное планирование и прогнозирование
Б1.В.ДВ.01.02	Экономика природопользования
Б1.В.ДВ.03.02	Инновационные основы землепользования и кадастра
Б1.В.ДВ.04.01	Территориальное землеустройство
Б1.В.ДВ.05.01	Методы дистанционного зондирования в землеустройстве и кадастре
Б2.В.02(Н)	Научно-исследовательская работа 1
Б2.В.03(Н)	Научно-исследовательская работа 2
Б2.В.05(П)	Практика по получению профессиональных умений и опыта профессиональной деятельности (научно-исследовательская)
Б2.В.06(П)	Преддипломная практика
Б3.Б.01(Г)	Подготовка и сдача государственного экзамена
Б3.Б.02(Д)	Подготовка и защита магистерской диссертации

**2. В результате изучения дисциплины «Оценка земель и недвижимости» обучающийся должен:**

### **2.1. Знать:**

- методы анализа и синтеза информации (ОК- 1)
- механизмы поведения в нестандартной ситуации; социальные и этические нормы поведения (ОК-2)
- методы повышения эффективности использования земельных ресурсов и недвижимости (ПК-7)
- приемы и принципы проводить предварительное инженерное и технико-экономическое обоснование проектных расчетов (ПК- 11)
- принципы работы современного оборудования и приборов, компьютерные технологии и программы, методы исследования в землеустройстве и кадастрах (ПК- 14)

### **2.2. Уметь:**

- абстрактно мыслить; анализировать и обобщать полученную в ходе исследования информацию (ОК- 1)
- нести социальную и этическую ответственность за принятые решения; действовать в нестандартных ситуациях (ОК - 2).
- формулировать и разрабатывать технические задания, использовать средства автоматизации при планировании использования земельных ресурсов и недвижимости(ПК- 7)
- проводить предварительное технико-экономическое обоснование (ПК- 11)
- использовать современное оборудование, компьютерные технологии и программы для обработки данных в области землеустройства и кадастров, составлять практические рекомендации по использованию результатов научных исследований (ПК- 14) .

### **2.3. Владеть:**

- способностью к абстрактному мышлению, анализу и синтезу (ОК - 1)
- знаниями о последствиях принятых решений; навыками самостоятельной защиты при нестандартных ситуациях (ОК - 2).
- навыками использования компьютерных технологий при оценке вариантов проектов землеустройства (ПК - 7)
- методикой решения инженерно-технических и экономических задач современными методами и средствами (ПК - 11)

- способность выполнять научные и производственные работы в области земельно-имущественных отношений с использованием современных приборов и оборудования, компьютерных технологий и программ (ПК - 14)

### 3. Программа оценивания контролируемой компетенции:

№	Контролируемые модули, разделы (темы) дисциплины*	Код контролируемой компетенции (или её части)	Планируемые результаты освоения компетенции	Наименование оценочного средства*
1	2	3	4	5
1	Раздел 1. Общие понятия рынка земель и недвижимости			
	Тема 1.1 Анализ рынка и факторы формирования рыночной стоимости. Условия и факторы ценообразования на рынке. Стоимостные показатели, характеризующие рыночную ситуацию	ОК1, ОК2, ПК-7, ПК 11; ПК14	<p><b>Знать:</b> основы рыночных отношений, условия и факторы ценообразования на рынке земель и недвижимости.</p> <p><b>Уметь:</b> сегментировать рынок земель и недвижимости в соответствие с международными и национальными стандартами оценки</p> <p><b>Владеть:</b> принципами и приемами выборки стоимостных показателей рынка земель и недвижимости, навыками поиска и обработки информации по экспертной оценке</p>	Тест; Творч. задание
2	Раздел 2. Методы оценки земель и недвижимости			
	Тема 2.1 Субъекты и объекты рынка недвижимости. Пакет документов на выполнение оценки: определение типа оценки и отчета, цель и функции оценки.	ОК1, ОК2, ПК-7, ПК 11; ПК14	<p>Знать: суть субъектов и объектов рынка земель и недвижимости в целом, виды отчетов оценки, методологические подходы и методы оценки земель и недвижимости</p> <p>Уметь: определять цели, функции оценки, наиболее эффективное использование недвижимости, применять подходы и методы оценки земель и недвижимости</p> <p>Владеть: методиками ценообразования на рынке недвижимости; методикой расчета показателей различных видов стоимости земельных участков и недвижимости</p>	Тест; Творч. задание
	<b>Тема 2.2.</b> Особенности использования сравнительного подхода при оценке земли и недвижимости. Практическое применение подхода сопоставления продаж. Метод парного сравнения цен продаж	ОК1, ОК2, ПК-7, ПК 11; ПК14	<p>Знать: особенности сравнительного подхода, применения сравнительного подхода и методов сравнения цен продаж</p> <p>Уметь: применять методы сравнительного подхода при оценке земель и</p>	Тест; Творч. задание



			<p>недвижимости Владеть: методикой расчета стоимости земель и недвижимости сравнительным подходом</p>	
	<p><b>Тема 2.3</b> Доходный подход. Особенности применения метода капитализации чистого операционного или рентного дохода. Определение ставки капитализации методом экстракции рынка и кумулятивного построения. Ставка дохода на капитал. Норма возврата капитала. Метод Ринга. Метод Инвуда.</p>	<p>ОК1, ОК2, ПК-7, ПК 11; ПК14</p>	<p>Знать: суть доходного подхода, особенности применения доходного подхода, процедуру расчета стоимости земли и недвижимости методом прямой и непрямо́й капитализации чистого операционного или рентного дохода</p> <p>Уметь: применять методы доходного подхода при оценке земель и недвижимости, определять и обосновывать ставку капитализации методом экстракции рынка и методом кумулятивного построения</p> <p>Владеть: методикой расчета стоимости земель и недвижимости доходным подходом, методами расчета стоимости доходным подходом при прямой и непрямо́й капитализации чистого операционного или рентного</p>	<p>Тест; решение задач; творческое задание</p>
	<p><b>Тема 2.4.</b> Определение стоимости затрат на содержание и эксплуатацию земельного участка, зданий и сооружений. Действие фактора износа. Расчет рыночной стоимости затрат на улучшение земельного участка.</p>	<p>ОК1, ОК2, ПК-7, ПК 11; ПК14</p>	<p>Знать: суть и виды затрат на содержание и эксплуатацию земельного участка и земельные улучшения, влияние фактора износа на земельные улучшения</p> <p>Уметь: применять рыночные и нерыночные методы расчета затрат на земельные улучшения</p> <p>Владеть: методикой расчета затрат на содержание и эксплуатацию земельного участка и земельных улучшений, стоимости земельных улучшений</p>	<p>Тест; решение задач; творческое задание</p>
	<p><b>Тема 2.5.</b> Метод непрямо́й капитализации (метод капитализации по норме отдачи на капитал, метод дисконтирования денежных потоков). Процедура расчета ставки капитализации и ставки дисконта</p>	<p>ОК1, ОК2, ПК-7, ПК 11; ПК14</p>	<p>Знать: суть метода прямо́й и непрямо́й капитализации, процедуру расчета стоимости земли и недвижимости методом прямо́й и непрямо́й капитализации чистого операционного или рентного дохода, сущность земельной ренты</p> <p>Уметь: применять методы доходного подхода при оценке земель и недвижимости, определять и</p>	<p>Тест; решение задач; творческое задание</p>

			<p>обосновывать ставку капитализации и ставку дисконта</p> <p>Владеть: методикой расчета стоимости улучшенных и свободных земельных участков доходным подходом, методами расчета стоимости прямой и непрямо́й капитализации чистого операционного или рентного дохода</p>	
	<p><b>Тема 2.6.</b> Расчет стоимости земельного участка методом прямой капитализации чистого операционного дохода. Расчет стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты (метод выгод).</p>	<p>ОК1, ОК2, ПК-7, ПК 11; ПК14</p>	<p>Знать: суть метода прямой и непрямо́й капитализации, процедуру расчета стоимости земли и недвижимости методом прямо́й и непрямо́й капитализации чистого операционного или рентного дохода, сущность земельной ренты</p> <p>Уметь: применять методы доходного подхода при оценке земель и недвижимости, определять и обосновывать ставку капитализации и ставку дисконта</p> <p>Владеть: методикой расчета стоимости улучшенных и свободных земельных участков доходным подходом, методами расчета стоимости прямой и непрямо́й капитализации чистого операционного или рентного дохода</p>	<p>Тест; решение задач; творческое задание</p>
	<p><b>Тема 2.7.</b> Расчет стоимости земельного участка методом распределения дохода.</p>	<p>ОК1, ОК2, ПК-7, ПК 11; ПК14</p>	<p>Знать: суть метода распределения дохода, процедуру расчета стоимости земли и недвижимости методом распределения дохода</p> <p>Уметь: применять методы распределения дохода, анализировать факторы, влияющие на стоимость застроенных земельных участков</p> <p>Владеть: методикой расчета стоимости улучшенных земельных участков доходным подходом - методом распределения дохода</p>	<p>Тест; решение задач; творческое задание</p>
	<p><b>Тема 2.8.</b> Расчет стоимости земельного участка методом остатка для земли.</p>	<p>ОК1, ОК2, ПК-7, ПК 11; ПК14</p>	<p>Знать: суть метода остатка для земли, процедуру расчета стоимости земли и недвижимости методом остатка для земли.</p> <p>Уметь: комбинировать и применять методы доходного подхода при расчете стоимости методом</p>	<p>Тест; решение задач; творческое задание</p>

			<p>остатка для земли.  Владеть: методикой расчета стоимости улучшенных земельных участков доходным подходом, методом остатка для земли.</p>	
	<p><b>Тема 2.9.</b> Оценка неулучшенных земельных участков.  Инвестиционный метод.</p>	<p>ОК1,  ОК2,  ПК-7,  ПК 11;  ПК14</p>	<p>Знать: суть метода и варианты расчета стоимости неулучшенных земельных участков методом прямой и непрямо́й капитализации  Уметь: применять методы доходного подхода при оценке неулучшенных земельных участков, определять и обосновывать ставку капитализации и ставку дисконта  Владеть: методикой расчета стоимости неулучшенных земельных участков доходным подходом, методами расчета стоимости прямой и непрямо́й капитализации чистого операционного или рентного дохода</p>	<p>Тест;  решение задач;  творческое задание</p>
	<p><b>Тема 2.10.</b> Затратный подход при оценке земли и недвижимости.  Таблицы ситуационных классов.  Расчет стоимости недвижимости экономическим методом, методом соотнесения.</p>	<p>ОК1,  ОК2,  ПК-7,  ПК 11;  ПК14</p>	<p>Знать: суть затратного подхода, методы затратного подхода, структуру затрат, соотношение долей земли и земельных улучшений в имущественном комплексе, процедуру расчета стоимости земли и недвижимости затратным подходом,  Уметь: применять методы затратного подхода при оценке земель и недвижимости  Владеть: методикой расчета стоимости улучшенных и свободных земельных участков методами затратного подхода</p>	<p>Тест;  решение задач;  творческое задание</p>
	<p><b>Тема 2.11.</b> Оценка улучшенных и неулучшенных земельных участков.  Метод развития</p>	<p>ОК1,  ОК2,  ПК-7,  ПК 11;  ПК14</p>	<p>Знать: суть метода развития, принципы метода развития, понятие добавленной продуктивности.  Уметь: применять комбинацию методов трех методологических подходов оценки земель и недвижимости, прогнозировать варианты наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка  Владеть: методикой расчета стоимости улучшенных и неулучшенных земельных участков различными методами трех</p>	<p>Тест;  решение задач;  творческое задание</p>

			методологических подходов экспертной оценки	
	<b>Тема 2.12.</b> Оценка частичных прав. Оценка имущества для целей ипотеки. Методы расчета стоимости недвижимости с учетом ипотечного кредитования.	ОК1, ОК2, ПК-7, ПК 11; ПК14	Знать: методологию оценки права, суть и цели ипотечного кредитования, права, связанные с финансовыми интересами Уметь: применять методы доходного подхода при оценке частичных прав Владеть: методикой расчета стоимости частичных прав доходным подходом, методами прямой и непрямой капитализации собственного и заемного капитала	Тест; решение задач; творческое задание
	Тема 2.13. Оценка частичных прав. Стоимость интереса собственного капитала: капитализация годового дохода, дисконтирование денежных потоков	ОК1, ОК2, ПК-7, ПК 11; ПК14	Знать: суть понятия собственного и заемного капитала, «реверсия» влияние заемного финансирования на денежный поток собственного капитала, алгоритм расчета оценки частичных прав, норма отдачи капитала Уметь: применять методы доходного подхода при оценке частичных прав  Владеть: методикой расчета стоимости интереса собственного капитала	Тест; решение задач; творческое задание
	Тема 2.14. Оценка права пользования землей (стоимость полного права, право аренды)	ОК1, ОК2, ПК-7, ПК 11; ПК14	Знать: суть полного права, права аренды, интересов относительно владения, пользования и распоряжения землей Уметь: применять подходы и методы при оценке частичных прав (полного права собственности и права аренды) Владеть: методикой расчета стоимости частичных прав подходами и методами оценки земель и недвижимости	Тест; решение задач; творческое задание
	Тема 2.15. Оценка права ограниченного пользования чужим имуществом. Расчет стоимости права ограниченного пользования чужим имуществом.	ОК1, ОК2, ПК-7, ПК 11; ПК14	Знать: суть права ограниченного пользования чужим имуществом права, понятие сервитута, суперфиция, условия формирования объектов сервитута, суперфиция Уметь: применять методологические подходы и методы оценки при расчете стоимости частичных прав Владеть: методикой расчета стоимости частичных прав	Тест; решение задач; творческое задание
3	Раздел 3. Документирование результатов оценки			
	Тема 3.1. Согласование полученных	ПК- 7,	Знать: общие требования к	творческо

	результатов стоимости объекта оценки. Формулирование окончательного вывода относительно стоимости.	ПК 11; ПК14	оформлению отчета оценки земель и недвижимости Уметь: выкладывать обобщение полученных результатов и принимать решение об окончательном значении стоимости, составлять отчет об оценке земель и недвижимости Владеть: приемами оформления отчета	е задание
--	--	----------------	--	-----------

#### 4. Критерии и шкалы для интегрированной оценки уровня сформированности компетенций

Составляющие компетенции	Оценка сформированности компетенции					
	«неудовлетворительно» /34-0/F	«неудовлетворительно» /59-35/FX	«удовлетворительно»/69-60/E /70-74/D	«хорошо» /79-75/C	«хорошо» /89-80/B	«отлично» /100-90/A
Полнота знаний	Не верные, не аргументированные, с множеством грубых ошибок ответы на вопросы / ответы на два вопроса из трех полностью отсутствуют. Уровень знаний ниже минимальных требований	Даны не полные, не точные и аргументированные ответы на вопросы. Уровень знаний ниже минимальных требований. Допущено много грубых ошибок	Даны недостаточно полные, точные и аргументированные ответы на вопросы. Плохо знает термины, определения и понятия; основные закономерности, соотношения, принципы. Допущено много негрубых ошибок	Даны достаточно полные, точные и аргументированные ответы на вопросы. В целом знает термины, определения и понятия; основные закономерности, соотношения, принципы. Допущено несколько негрубых ошибок	Даны полные, точные и аргументированные ответы на вопросы. Знает термины, определения и понятия; основные закономерности, соотношения, принципы. Допущено несколько негрубых ошибок	Даны полные, точные и аргументированные ответы на вопросы. Знает термины, определения и понятия; основные закономерности, соотношения, принципы. Допущено несколько неточностей
Умения	Полное отсутствие понимания сути методики решения задачи, допущено множество грубейших ошибок / задания не выполнены вообще	Слабое понимание сути методики решения задачи, допущены грубые ошибки. Решения не обоснованы. Не умеет использовать нормативно-техническую литературу. Не ориентируется в специальной научной литературе, нормативно-правовых актах	Достаточное понимание сути методики решения задачи, допущены ошибки. Решения не всегда обоснованы. Умеет использовать нормативно-техническую литературу. Слабо ориентируется в специальной научной литературе, нормативно-правовых актах	В целом понимает суть методики решения задачи, допущены ошибки. Решения не всегда обоснованы. Умеет использовать нормативно-техническую и специальную научную литературу, нормативно-правовые акты, результаты НИР	В целом понимает суть методики решения задачи, допущены неточности. Способен обосновать решения. Умеет использовать нормативно-техническую и специальную научную литературу, нормативно-правовые акты, результаты НИР	Понимает суть методики решения задачи. Способен обосновать решения. Умеет использовать нормативно-техническую и специальную научную литературу, передовой зарубежный опыт, нормативно-правовые акты, результаты НИР
Владение навыками	Не продемонстрировал навыки выполнения профессиональных задач. Испытывает существенные трудности при выполнении отдельных заданий	Не продемонстрировал навыки выполнения профессиональных задач. Испытывает существенные трудности при выполнении отдельных заданий	Владеет опытом готовности к профессиональной деятельности и профессиональному самосовершенствованию на пороговом уровне.	Владеет средним опытом готовности к профессиональной деятельности и профессиональному самосовершенствованию. Трудные	Владеет опытом и достаточно выраженной личностной готовности к профессиональной деятельности и профессиональному самосовершенствованию	Владеет опытом и выраженностью личностной готовности к профессиональной деятельности и профессиональному самосовершенствованию.

			Трудовые действия выполняются медленно и некачественно	действия выполняются на среднем уровне по скорости и качеству	творанию. Быстро и качественно выполняет трудовые действия	Быстро и качественно выполняет трудовые действия
Обобщенная оценка сформированности и компетенций	Компетенции не сформированы	Значительное количество компетенций не сформировано	Все компетенции сформированы, но большинство на пороговом уровне	Все компетенции сформированы на среднем уровне	Все компетенции сформированы на среднем или высоком уровне	Все компетенции сформированы на высоком уровне
Уровень сформированности компетенций	<b>Нулевой</b>	<b>Минимальный</b>	<b>Пороговый</b>	<b>Средний</b>	<b>Продвинутый</b>	<b>Высокий</b>

## 5. Перечень контрольных заданий и иных материалов, необходимых для оценки знаний, умений и навыков

### 5.1 Вопросы к экзамену

1. Цели и задачи экспертной (индивидуальной) денежной оценки
2. Методологические подходы экспертной оценки
3. Методы экспертной оценки
4. Особенности анализа рыночной ситуации. Рыночная арендная ставка. Цена продажи. Уровень доходности недвижимости
5. Субъекты и объекты экспертной денежной оценки недвижимости
6. Затраты на содержание и эксплуатацию земельного участка, зданий и сооружений
7. Суть ставки капитализации. Способы расчета ставки капитализации
8. Ставка капитализации, мультипликатор. Объяснить суть расчета указанных коэффициентов.
9. Факторы формирования дифференциального рентного дохода. Факторы формирования дохода от земельных улучшений
10. Целостный имущественный комплекс (ЦИК). Подходы и методы оценки ЦИК.
11. Прямая и косвенная капитализация. Случаи применения прямой капитализации
12. Капитализированный рентный доход. Варианты расчета стоимости недвижимости методом капитализации земельной ренты (выгод).
13. Прямая и косвенная капитализация. Случаи применения косвенной капитализации
14. Сравнительный подход. Элементы сравнения сопоставимых объектов.
15. Сопоставление цен продаж. Метод парного сравнения.
16. Метод капитализации дохода. Метод распределения дохода
17. Метод капитализации дохода. Метод остатка для земли
18. Суть дисконтирования дохода. Текущая стоимость денежного потока
19. Ожидаемая стоимость земельного участка в после прогнозный период. Фактор текущей стоимости единицы (реверсии)
20. Расчет стоимости полного права собственности на землю и недвижимость
21. Определение стоимости права пользования имуществом. Объяснить особенности оценки права пользования застроенного и свободного земельного участка
22. Фактор текущей стоимости обычного аннуитета. Метод определения стоимости недвижимости с учетом принципа ожидания и добавленной продуктивности, не связанной с земельными улучшениями.
23. Частичное право. Прямая капитализация дохода и дисконтирование денежных потоков
24. Затратный подход. Экономический метод. Особенности применения экономического метода.
25. Норма возврата капитала. Метод Ринга. Метод Инвуда.
26. Чистый операционный доход. Процедура расчета
27. Метод капитализации чистого операционного дохода. Инвестиционный метод.
28. Затратный подход. Метод соотношения. Особенности применения в сложившихся экономических условиях
29. Затратный подход. Метод развития
30. Оценка права пожизненного владения
31. Оценка права ограниченного пользования чужим имуществом

32. Анализ рынка недвижимости. Условия и факторы ценообразования на рынке
33. Сегментация рынка недвижимости
34. Затраты на управление земельной собственностью
35. Затраты на содержание зданий и сооружений. Влияние фактора износа на оценку недвижимости
36. Использование данных землеустроительных документов для экспертной денежной оценки земельного участка. Функциональное и целевое назначение земельного участка.
37. Содержание отчета. Структура отчета.
38. Формы отчета об оценке. Полный отчет
39. Формы отчета об оценке. Использование формы краткого отчета
40. Случаи применения отчета в форме письма

## **5.2. Тематика курсовых работ:**

- 1 Оценка земельного участка сравнительным подходом
- 2 Факторы формирования рыночной стоимости объекта недвижимости
- 3 Оценка улучшенного земельного участка доходным методом
- 4 Оценка улучшенного земельного участка методом развития
- 5 Оценка улучшенного земельного участка экономическим методом
- 6 Оценка улучшенного земельного участка методом распределения дохода
- 7 Оценка улучшенного земельного участка методом
- 8 Оценка дохода от земельных улучшений методом дисконтирования дохода
- 9 Методы расчета стоимости недвижимости с учетом ипотечного кредитования
- 10 Стоимость интереса собственного капитала: капитализация годового дохода, дисконтирование денежных потоков
- 11 Расчет стоимости права ограниченного пользования чужим имуществом.
- 12 Оценка права пользования землей (стоимость полного права, право аренды)

## **5.3 Примеры тестов для текущего контроля**

1. В ежегодные затраты не включаются:
  - а) затраты, связанные с содержанием и эксплуатацией участка
  - б) затрат на управление земельной собственностью
  - в) налоги, связанные с хозяйственной деятельностью
2. Экспертная денежная оценка это:
  - а) процесс определения стоимости объекта оценки на дату оценки
  - б) наиболее вероятная цена земельного участка
  - в) процесс взаимодействия факторов спроса и предложения, определение дифференциального рентного дохода
3. Ставка капитализации это:
  - а) определенный эквивалент ценности объекта оценки, выраженный в процентах
  - б) ожидаемая стоимость земельного участка в после прогнозный период
  - в) коэффициент, с помощью которого рентный доход пересчитывается в текущую стоимость объекта оценки
  - г) коэффициент связи между чистым операционным доходом и стоимостью недвижимости
4. В основе денежной оценки земельного участка разного функционального назначения лежит:
  - а) объем затрат на земельные улучшения
  - б) стоимость реверсии
  - в) капитализированный рентный доход
5. Укажите методологические подходы оценки:
  - а) остатка для земли
  - б) сравнения цен продаж подобных земельных участков
  - в) экономический
  - г) капитализации чистого операционного или рентного дохода
  - д) соотношения
  - е) распределения дохода
  - ж) учета затрат на земельные улучшения
6. Оптимальное определение ставки капитализации при развитом рынке:
  - а) экстракция рынка
  - б) кумулятивного построения
  - в) кумулятивного построения + риск на страну
  - г) экстракция рынка + анализ изменения аренды и стоимости недвижимости



7. Объектом оценки является
- а) земельный участок со всеми компонентами
  - б) недвижимое имущество, которое подлежит оценке в соответствии с условиями договора на проведение оценки имущества или других оснований, определенными законодательством
  - в) составляющие оцениваемого земельного участка
  - г) земли всех категорий
8. Дисконтирование это:
- а) определение стоимости, которая рассчитывается исходя из современных условий использования объекта оценки
  - б) определение текущей стоимости денежного потока с учетом его стоимости, прогнозируемой на будущее
  - в) определение стоимости исходя из условий современного использования земельного участка
  - г) определение суммы поступлений после улучшения условий использования земельного участка
9. Затраты на освоение и обустройство территории населенных пунктов представляются в виде:
- а) полной восстановительной (первоначальной) стоимости
  - б) балансовой стоимости
  - в) остаточной стоимости
  - г) остаточной и балансовой стоимости
10. Для осуществления рыночной трансакции оценка недвижимости выполняется:
- а) по нормативной денежной оценке
  - б) по экспертной денежной оценке
  - в) по нормативной и экспертной оценке
  - г) объединением нескольких методов экспертной оценки
11. Участниками рынка являются:
- а) покупатели
  - б) юристы
  - в) торговые посредники
  - г) покупатели, продавцы, торговые посредники, оценщики, застройщики, страховые агенты, кредитно-финансовые структуры, юристы, СМИ
12. Сегментация рынка это:
- а) совокупность потребителей
  - б) классификация параметров, принципов
  - в) функциональное использование недвижимости
  - г) совокупность потребителей, характеризующихся однородностью признаков соответственно принятой классификации (параметры, принципы)
13. Объект недвижимости
- а) земля, жилая недвижимость, нежилая недвижимость
  - б) земля
  - в) жилая недвижимость
  - г) нежилая недвижимость
14. Рынок аренды
- а) земельные участки
  - б) жилая недвижимость
  - в) нежилая недвижимость
  - г) земельные участки, жилая недвижимость, нежилая недвижимость

#### **5.4. Типовые условия для решения задач:**

Задача 1:

Определить рыночную стоимость необорудованного земельного участка площадью 2500 кв.м, который используется под автостоянку, если чистый операционный доход от арендной платы за землю в данном районе составляет 6 у.е. /кв.м, что обеспечивает 10-процентный уровень доходности земли.

Задача 2:

Определить чистый операционный доход с застроенного земельного участка площадью 1 000 кв.м, ежемесячная арендная плата за нее составляет 20 у.е. /кв.м, а стоимость земельных улучшений составляет 1 000 000 у.е.. Суммарные операционные расходы – 124 000 у.е..

Потери от недополучения арендной платы –

12 000 у.е.

Задача 3:

Какой будет рыночная стоимость 1 кв.м земли в районе коттеджной застройки, где цены продаж застроенных земельных участков площадью 550 кв.м составляют 300 тыс.у.е. Суммарные затраты на освоение и застройку этих участков - 250 тыс. у.е.

Задача 4:

Определить оставшийся срок полезной жизни земельных улучшений, если эффективный срок жизни составляет 20 лет при восстановительной стоимости 500 000 у.е. Рыночная стоимость застроенного земельного участка составляет 650 000 у.е., рыночная стоимость земли - 430 000 у.е.

Задача 5:

Определить стоимость 1 кв.м земли массива площадью 1,5 га, который после разделения на 10 участков под коттеджную застройку возможно продать в течение одного года по 6400 у.е. за участок, а расходы, связанные с землеустроительными и проектными работами при этом составлять 4000 у.е.

Задача 6:

Определить ставку капитализации для земли в районе, где арендная плата за землю сложилась на уровне 12 у.е. / кв.м, а цены продаж - 120 у.е. / кв.м при условии, что недополучение арендной платы уменьшает потенциальный валовой доход на 10%, а операционные расходы составляют 30% от действительного валового дохода.

#### **5.5. Типовые вопросы для творческих заданий:**

1. На основании исходных градостроительных и землеустроительных данных выполнить анализ свойств земельного участка, определить количественные и качественные показатели, выявить наиболее эффективное и экономически целесообразное использование данной территории, рассчитать рыночную стоимость земли для целей продажи
2. Определите выгоды и особенности использования земельного участка в границах населенного пункта для органов местного самоуправления при условии частной собственности на землю и в случае пользования землей на правах аренды. Выполнить сравнительные расчеты стоимости земельного участка по методикам нормативной денежной оценки и экспертной денежной оценки

#### **5.6. Типовые вопросы для творческого рейтинга:**

- 1 Использование рынка земли и недвижимости для решения проблем пополнения госбюджета в условиях рыночной экономики
- 2 Виды стоимости земель и недвижимости: особенности определения целей и задач.
- 3 Основные принципы рыночных подходов в сфере управления территориальными ресурсами города: экономическое регулирование в сфере землеустройства и недвижимости
- 4 Формирование рынка земель и недвижимости в сложившейся социально-экономической ситуации
- 5 Условия формирования рынка земли в районах, пострадавших от боевых действий
- 6 Особенности определения потерь для возмещения убытков, причиненных собственникам и пользователям земель и недвижимости в условиях послевоенных событий, страховая стоимость.
- 7 Экономические предпосылки и стимулы рационального использования земель административно-территориальных единиц
- 8 Условия формирования финансово-экономической базы местного самоуправления
- 9 Основные направления повышения экономической эффективности использования городских земель.
- 10 Анализ и систематизация действующей законодательной и нормативно-правовой базы осуществления оценки земель и недвижимости.
- 11 Особенности формирования рынка земель и недвижимости в зависимости от функционального использования и прибыльности.
- 12 Компьютерное оборудование, информационные технологии и программное обеспечение для расчетов денежной оценки земель
- 13 Инновационные методы и подходы денежной оценки земель и недвижимости.
- 14 Виды государственной экспертизы
- 15 Особенности исследования затрат на освоение и обустройство земельного участка
- 16 Особенности применения методологических подходов оценки для определения стоимости застроенных и неулучшенных земельных участков.
- 18 Суть кадастровой оценки, особенности расчета стоимости недвижимости.
- 19 Сфера применения экспертной денежной оценки
- 20 Особенности истории развития оценки в стране

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ  
РЕСПУБЛИКИ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО  
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ДОНБАССКАЯ НАЦИОНАЛЬНАЯ  
АКАДЕМИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ»

Факультет архитектурный

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

Образовательно-квалификационный уровень – «магистр»

Направление подготовки – 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

Учебная дисциплина «Оценка земель и недвижимости»

**БИЛЕТ № 1**

1. Затраты на эксплуатацию и содержание застроенного земельного участка.
2. Методологические подходы и методы оценки земель и недвижимости. Раскрыть суть доходного подхода

Задача 1: Определить долю дохода, приходящегося на землю, если доходность застроенного земельного участка составляет 90 000 грн. Стоимость земельных улучшений - 540000 грн., а интерес инвестора составляет 16%.

Задача 2: Чему будет равна стоимость земли, на сложившемся рынке в экономико-планировочной зоне города, где доля земли составляет 10 процентов от общей стоимости жилой недвижимости, а рыночная стоимость типовой квартиры составляет 1800 грн. в расчете на 1 кв.м общей площади квартиры. При этом на 1 кв.м общей площади квартиры приходится 0,8 кв.м земельного участка жилой территории.

Утверждено на заседании кафедры

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года, протокол № \_\_\_\_

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

## 6. ФОРМИРОВАНИЕ БАЛЛЬНОЙ ОЦЕНКИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

### Формирование балльной оценки по дисциплине «Оценка земель и недвижимости»

При организации обучения по кредитно-модульной системе для определения уровня знаний студентов используется модульно-рейтинговая система их оценки, которая предполагает последовательное и систематическое накопление баллов за выполнение всех запланированных видов работ.

В соответствии с "Положением о текущем контроле успеваемости и промежуточной аттестации студентов при кредитно-модульной системе организации учебного процесса в Донбасской национальной академии строительства и архитектуры" (от 30.11.2015 г.) распределение баллов, формирующих рейтинговую оценку работы студента, осуществляется следующим образом:

- для дисциплин с промежуточной аттестацией в форме "экзамен"

Виды работ	Максимальное количество баллов
Посещаемость	10
Текущий контроль	40
Творческий рейтинг	10
<b>ИТОГО</b>	<b>100</b>

Промежуточная аттестация (зачёт)	40*
----------------------------------	-----

\* - проводится в случае:

1) несогласия студента с итоговой семестровой оценкой, соответствующей диапазону накопительных баллов 60-89 и желания её повысить;

2) если сумма накопительных баллов составляет диапазон 35-59 при условии выполнения в полном объёме заданий текущего контроля.

#### Посещаемость

В соответствии с утверждённым учебным планом по направлению 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» профиль подготовки "Городской кадастр» по дисциплине предусмотрено: курс I – 39 часов контактной работы, в т.ч. 32 часов практических занятий, консультаций 2 часа, КРР 3 часа, ПА 2 часа. За посещение одного занятия студент набирает  $10/16=0,625$  балла.

#### Текущий контроль

Наименование раздела/ темы, выносимых на контроль	Форма проведения контроля		Количество баллов, максимальное	
	текущий контроль	Промежуточная аттестация	текущий контроль	Промежуточная аттестация
Раздел 1: Тема 1.1	Тест; творческое задание	Ответы на тестовые вопросы. Решение задач	4	40
Раздел 2: Тема 2.1-2.5	Тест; творческое задание		4	
Раздел 2: Тема 2.2-2.15	Тест; решение задач; творческое задание; практическая работа		28	
Раздел 3. Тема 3.1	творческое задание		4	
Всего за курс			40	40

#### Творческий рейтинг

Распределение баллов осуществляется по решению методической комиссии кафедры и результат распределения баллов за соответствующие виды работ представляются в виде следующей таблицы:

Наименование раздела / темы дисциплины	Вид работы	Количество баллов
Тема 2.2; 2.3; 2.4; 2.5	Подготовка научной публикации в соавторстве с преподавателем; написание реферата	10
<b>ИТОГО</b>		<b>10</b>

#### Промежуточная аттестация

Экзамен по результатам изучения учебной дисциплины «Оценка земель и недвижимости» на первом курсе осуществляется в письменной форме по экзаменационным билетам, включающим два вопроса и две задачи различных уровней.

Оценка по результатам экзамена выставляется по следующим критериям:

- правильный ответ на один вопрос – 10 баллов ( $1*10=10$ );
- правильный ответ два вопроса – 20 баллам ( $10*2=20$ );
- правильное решение 1 задачи – 10 баллов ( $10*1=10$ ).

- правильное решение 2 задач – 20 баллов (10\*2=20).

Итого – 40 баллов.

В случае частично правильного ответа на вопрос или решение задачи, студенту начисляется определяемое преподавателем количество баллов.

Соответствие 100-бальной шкалы оценивая академической успеваемости государственной шкале и шкале ECTS приведено ниже

СУММА БАЛЛОВ	ШКАЛА ECTS	Оценка по государственной шкале	
		экзамен	зачёт
90-100	A	"отлично" (5)	"зачтено"
80-89	B	"хорошо" (4)	
75-79	C		
70-74	D		
60-69	E	"удовлетворительно" (3)	
35-59	FX	"неудовлетворительно" (2)	"не зачтено"
0-34	F		

