

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Самарский государственный аграрный университет»

УТВЕРЖДАЮ  
Проректор по учебной,  
воспитательной работе  
и молодёжной политике  
Ю. З. Кирова  
  
«19» мая 2024г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**ЭКОНОМИЧЕСКАЯ И КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

Направление подготовки: 21.04.02 Землеустройство и кадастры

Профиль: Управление объектами недвижимости и развитием территорий

Название кафедры: Экономика и организация агробизнеса

Квалификация: магистр

Форма обучения: очная, заочная

## **1 ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ**

Дисциплина «Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости» имеет своей целью приобретение магистрами знаний основных положений экономической и кадастровой оценки объектов недвижимости в системе кадастра недвижимости; определение цели, характера и содержания дисциплины на современном этапе развития применения результатов экономической и кадастровой оценки, которые лежат в основе рационального и эффективного управления земельно-имущественным комплексом страны и регионов.

В результате изучения данной дисциплины магистр должен быть подготовлен к дальнейшей научной работе, пониманию и восприятию конкретных практических и методических вопросов применения знаний оценки объектов недвижимости для обеспечения эффективных управленческих решений в экономической сфере на всех административно-территориальных уровнях Российской Федерации.

Для достижения поставленной цели при освоении дисциплины решаются следующие задачи:

- изучение основных методов, способов, порядка проведения экономической и кадастровой оценки объектов недвижимости; изучение методик сбора и анализа информации, требуемой для проведения экономической и кадастровой оценки объектов недвижимости;

- освоение методик рыночной и государственной кадастровой оценок объектов недвижимости;

- формирование представления о порядке выделения основных ценообразующих факторов оцениваемого объекта недвижимости;

- получение навыков использования результатов экономической и кадастровой оценок объектов недвижимости при разработке управленческих решений.

## **2 МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО**

Дисциплина Б1.В.04 «Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости» относится к части, формируемой участниками образовательных отношений Блока 1 «Дисциплины (модули)» учебного плана.

Дисциплина изучается во 2 семестре на 1 курсе и в 3 семестре на 2 курсе очной формы обучения, во 2 семестре на 1 курсе и в 3 семестре на 2 курсе в заочной форме обучения.

### 3 КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) / ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ЗАВЕРШЕНИИ ОСВОЕНИЯ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций (в соответствии с ФГОС ВО и требованиями к результатам освоения ОПОП):

Код компетенции	Результаты освоения ОПОП (Содержание компетенций)	Индикаторы достижения результатов обучения по дисциплине
ОПК-2.	Способен разрабатывать научно-техническую, проектную и служебную документацию, оформлять научно-технические отчеты, обзоры, публикации, рецензии в области землеустройства и кадастров с применением геоинформационных систем и современных технологий	ИД-1 – Разрабатывает научно-техническую, проектную документацию в области землеустройства и кадастров различного территориального уровня.
		ИД-2 – Работает с основными геоинформационными и земельно-информационными системами, применяемыми в практической деятельности.
		ИД-3 – Оформляет научно-технические отчеты, обзоры, публикации, рецензии в области землеустройства и кадастров с применением геоинформационных систем и современных технологий.
		ИД-4 – Владеет навыками расчета кадастровой и экономической оценки земли и других объектов недвижимости.
ПК-1.	Управление деятельностью в сфере кадастрового учета	ИД-1 – Пользуется нормативными документами и инструкциями государственных органов кадастрового учета.
		ИД-2 – Умеет анализировать и систематизировать техническую информацию о работе информационных систем государственного кадастра недвижимости.
		ИД-3 – Знает порядок государственного кадастрового учета недвижимости.
		ИД-4 – Владеет основами менеджмента и управления персоналом
ПК-2.	Регулирование, организация и планирование в сфере инженерно-технического проектирования для градостроительной деятельности	ИД-1 – Определяет отдельные задачи инженерно-технического проектирования для градостроительной деятельности применительно к данному объекту.
		ИД-2 – Использует информационно-коммуникационные технологии в профессиональной деятельности для производства работ по инженерно-техническому проектированию объектов градостроительной деятельности.
		ИД-3 – Определяет основные направления и методические подходы в получении достоверной земельно-кадастровой информации для использования при решении современных проблем землеустройства и кадастров.
		ИД-4 – Проводит экономическое, экологическое и социальное обоснование проектов и схем землеустройства.

## 4 СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### 4.1 Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зачетные единицы 144 часа.  
**для очной формы обучения**

Вид учебной работы		Трудоемкость дисциплины		Семестры (кол-во недель в семестре)	
		Всего часов	Объем контактной работы	2 (7)	3 (14)
<b>Аудиторная контактная работа (всего)</b>		42	42	14	28
в том числе:	Лекции	20	20	6	14
	Практические занятия	22	22	8	14
	<i>в т.ч. в форме практической подготовки</i>	22	22	8	14
<b>Самостоятельная работа студента (всего), в том числе:</b>		102	2,6	22	80
СРС в семестре:	Изучение вопросов, выносимых на самостоятельное изучение	49		14	35
	Подготовка к практическим занятиям	22		4	18
СРС в сессию:	Зачет Экзамен	31	2,6	4	27
<b>Вид промежуточной аттестации (зачет, экзамен)</b>		зачет, экзамен		зачет	эк- за- мен
<b>Общая трудоемкость, час.</b>		144	44,6	36	108
<b>Общая трудоемкость, зачетные единицы</b>		4		1	3

### для заочной формы обучения

Вид учебной работы		Трудоемкость дисциплины		Семестры (кол-во недель в семестре)	
		Всего часов	Объем контактной работы	2 (3)	3 (3)
<b>Аудиторная контактная работа (всего)</b>		12	12	4	8
в том числе:	Лекции	4	4	2	2
	Практические занятия	8	8	2	6
	<i>в т.ч. в форме практической подготовки</i>	6	6	2	4
<b>Самостоятельная работа студента (всего), в том числе:</b>		132	2,6	32	100
СРС в семестре:	Изучение вопросов, выносимых на самостоятельное изучение	97		21	76
	Подготовка к практическим занятиям	22		7	15
СРС в сессию:	Зачет Экзамен	13	2,6	4	9
<b>Вид промежуточной аттестации (зачет, экзамен)</b>		зачет, экзамен		зачет	экзамен
<b>Общая трудоемкость, час.</b>		144	14,6	36	108
<b>Общая трудоемкость, зачетные единицы</b>		4		1	3

#### 4.2 Тематический план лекционных занятий

##### для очной формы обучения

№ п/п	Темы лекционных занятий	Трудоемкость, ч.
1	Цели и задачи оценки, принципы экономической оценки объектов недвижимости	2
2	Правовое регулирование и организация процесса оценки объектов недвижимости	2
3	Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости	8
4	Экономическая эффективность от проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости	2
5	Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения	6
<b>Всего</b>		20

##### для заочной формы обучения

№ п/п	Темы лекционных занятий	Трудоемкость, ч.
1	Экономическая эффективность от проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости	2
2	Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения	2
<b>Всего</b>		4

### 4.3 Тематический план практических занятий для очной формы обучения

№ п/п	Темы практических занятий	Трудоемкость, ч.
1	*Цели и задачи оценки, принципы экономической оценки объектов недвижимости	2
2	*Правовое регулирование и организация процесса оценки объектов недвижимости	2
3	*Информационно-методические аспекты оценки объектов недвижимости	2
4	*Базовые подходы оценки объектов недвижимости.	2
5	*Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости	2
6	*Практика государственной кадастровой оценки объектов недвижимости	2
7	*Экономическая эффективность от проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости	2
8	*Кадастровая оценка земель 1 вида разрешенного использования	2
9	*Кадастровая оценка земель 2 вида разрешенного использования	2
10	*Кадастровая оценка земель 3 вида разрешенного использования	2
11	*Кадастровая оценка земель 4, 5, 6 видов разрешенного использования	2
<b>Всего</b>		<b>22</b>

\*– темы практических занятий, которые реализуются в форме практической подготовки

### для заочной формы обучения

№ п/п	Темы практических занятий	Трудоемкость, ч.
1	Информационно-методические аспекты оценки объектов недвижимости	2
2	*Базовые подходы оценки объектов недвижимости.	2
3	*Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости	2
4	Экономическая эффективность от проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости	2
<b>Всего</b>		<b>8</b>

\*– темы практических занятий, которые реализуются в форме практической подготовки

### 4.4 Тематический план лабораторных работ Данный вид работы не предусмотрен учебным планом

## 4.5 Самостоятельная работа

### для очной формы обучения

Номер раздела (темы)	Вид самостоятельной работы	Наименование (содержание работы)	Объем, акад. часов
	Изучение вопросов, выносимых на самостоятельное изучение	Самостоятельное изучение основной и дополнительной литературы, поиск и сбор информации по дисциплине в периодических печатных и интернет-изданиях, на официальных сайтах.	49
	Подготовка к практическим занятиям	Изучение материала, основной и дополнительной литературы по дисциплине, поиск и сбор информации в периодических печатных и интернет-изданиях.	22
	Зачет	Изучение (повторение) материала и вопросов, вынесенных на самостоятельное изучение.	4
	Экзамен	Изучение (повторение) материала и вопросов, вынесенных на самостоятельное изучение.	27
<b>ИТОГО</b>			<b>102</b>

### для заочной формы обучения

Номер раздела (темы)	Вид самостоятельной работы	Наименование (содержание работы)	Объем, акад. часов
	Изучение вопросов, выносимых на самостоятельное изучение	Самостоятельное изучение основной и дополнительной литературы, поиск и сбор информации по дисциплине в периодических печатных и интернет-изданиях, на официальных сайтах.	97
	Подготовка к практическим занятиям	Изучение материала, основной и дополнительной литературы по дисциплине, поиск и сбор информации в периодических печатных и интернет-изданиях.	22
	Зачет	Изучение (повторение) материала и вопросов, вынесенных на самостоятельное изучение.	4
	Экзамен	Изучение (повторение) материала и вопросов, вынесенных на самостоятельное изучение.	9
<b>ИТОГО</b>			<b>132</b>

## **5 МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ИЗУЧЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **5.1. Рекомендации по использованию учебно-методических материалов**

Работу с настоящими учебно-методическими материалами следует начать с ознакомления с рабочей программой дисциплины, где особое внимание следует обратить на вопросы, вынесенные для самостоятельного изучения.

Специфика изучения дисциплины заключается в том, что помимо изучения теоретических вопросов, обучающемуся необходимо приобрести практические навыки, связанные с умением разбираться в широком круге экономических проблем в области профессиональной деятельности, научиться принимать решения при работе в коллективе, быть готовым к эффективной практической деятельности в условиях рынка.

### **5.2. Пожелания к изучению отдельных тем курса**

При изучении дисциплины, особое внимание следует обратить на изучение: методологии определения экономической и кадастровой оценки недвижимости, в т.ч. земель сельскохозяйственного назначения, прикладного программного обеспечения, используемого для расчета эффективности инвестиционных проектов в землеустройстве.

### **5.3. Рекомендации по работе с литературой**

При изучении материала по основной и дополнительной литературе следует переходить к следующему вопросу только после правильного уяснения предыдущего.

Особое внимание следует обратить на основные понятия, используемые при изучении дисциплины. Обучающийся должен подробно разбирать примеры, которые поясняют определения, и уметь строить аналогичные примеры самостоятельно. Нужно добиваться точного представления о том, что изучаешь. Полезно составлять опорные конспекты.

### **5.4. Советы по подготовке к зачету и экзамену**

При подготовке к зачету и экзамену, рекомендуется заблаговременно изучить и законспектировать вопросы, вынесенные на самостоятельное изучение.

Для того чтобы избежать трудностей при ответах на зачете и экзамене рекомендуется при подготовке более внимательно изучить разделы с использованием основной и дополнительной литературы, конспектов практических занятий, ресурсов Интернет.

## **6 ОСНОВНАЯ, ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА, ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ И РЕСУРСЫ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ»**

### **6.1 Основная литература:**

6.1.1. Кондратьева, И. В. Экономический механизм государственного управления природопользованием : учебное пособие / И. В. Кондратьева. – Санкт-Петербург : Лань, 2018. – 388 с. – режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/101853>

6.1.2. Москаленко, А. П. Управление природопользованием. Механизмы и методы : учебное пособие / А. П. Москаленко, С. А. Москаленко, Р. В. Ревунов. – Санкт-Петербург : Лань, 2019. – 392 с. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/122160>

### **6.2 Дополнительная литература:**

6.2.1. Жичкин, К. А. Информационное обеспечение кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения (на материалах Самарской области) / А. А. Пенкин, А. В. Гурья-

нов, Л. Н. Жичкина, К. А. Жичкин. – Самара : РИЦ СГСХА, 2015. – 159 с. – Режим доступа: <https://lib.rucont.ru/efd/343270>

6.2.2. Перцев, С. В. Экономика недвижимости : методические указания / Перцев С. В. – Кинель : РИО СГСХА, 2019. – 67 с. — Режим доступа: <https://lib.rucont.ru/efd/683512>

6.3 Программное обеспечение:

6.3.1 Microsoft Windows 7 Профессиональная 6.1.7601 Service Pack 1.

6.3.2 Microsoft Windows SL 8.1 RU AE OLP NL.

6.3.3 Microsoft Office Standard 2010.

6.3.4 Microsoft Office стандартный 2013.

6.3.5 Kaspersky Endpoint Security для бизнеса - стандартный Russian Edition.

6.3.6 WinRAR:3.x: Standard License – educational –EXT.

6.3.7 zip (свободный доступ).

6.4 Перечень информационно-справочных систем и профессиональных баз данных:

6.4.1. <http://pravo.gov.ru> – Официальный интернет-портал правовой информации;

6.4.2 <http://www.consultant.ru> – справочная правовая система «Консультант Плюс».

6.4.3. <http://www.garant.ru> – справочно-правовая система по законодательству Российской Федерации «Гарант».

6.4.4 <http://rucont.ru/catalog> – ЭБС Руконт.

## 7 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

№ п/п	Вид учебной работы	Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
1	Лекционные занятия	Учебная аудитория 3235 для проведения занятий лекционного типа	Специализированная учебная мебель, технические средства обучения: мультимедийный проектор, ноутбук, экран.
2	Практические занятия	Учебная аудитория 3232 для проведения занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации	Специализированная учебная мебель
		Учебная аудитория 3239 для проведения занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации	Специализированная учебная мебель
3	Самостоятельная работа обучающихся	Помещение для самостоятельной работы обучающихся: Компьютерный класс 3236, 3241	Специализированная учебная мебель, компьютерная техника с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду

## 8 ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕЙ И

## ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

### 8.1 Виды и формы контроля по дисциплине

Контроль уровня усвоенных знаний, освоенных умений и приобретенных навыков (владений) осуществляется в рамках текущего и промежуточного контроля в соответствии с Положением о текущем контроле и промежуточной аттестации обучающихся.

Текущий контроль освоения компетенций по дисциплине проводится при изучении теоретического материала, выполнении практических занятий и, выполнении индивидуального задания. Текущему контролю подлежит посещаемость обучающимися аудиторных занятий и работа на занятиях.

Итоговой оценкой освоения дисциплинарных компетенций (результатов обучения по дисциплине) является промежуточная аттестация в форме зачета и экзамена, проводимых с учетом результатов текущего контроля.

### 8.2 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов освоения образовательной программы в рамках учебной дисциплины

#### *Оценочные средства для проведения текущей аттестации*

##### *Ситуационные и практические задачи*

##### *Задача №1.*

Определить нормативную урожайность зерновых культур для Безенчукского района.

##### Коэффициент увлажнения ( $K_u$ )

Район	Средне-годовое кол-во осадков $R$ , мм	Величина испаряемости (количество влаги, которое может испариться с водной поверхности при данной температуре) $E$ , мм	Коэффициент увлажнения, $K_u$	Поправка к коэффициенту увлажнения, $P$
Безенчукский	325	700		0

##### Коэффициент континентальности

Район	Средняя температура января, град. $t^{\circ}_{min}$	Средняя температура июля, град. $t^{\circ}_{max}$	Широта местности (градусы северной широты) $l$	Расчетное значение коэффициента континентальности	Коэффициент континентальности
Безенчукский	-13,5	21,9	53		

##### Расчет величины агроклиматического потенциала для зерновых культур

Район	Среднегодовое кол-во осадков, мм	Сумма суточных температур, $S_{\text{такт}}$	Агроклиматический потенциал для зерновых культур
Безенчукский	325	2430	

**Расчет нормативной урожайности по зерновым в разрезе подтипа почв  
(Безенчукский район)**

Кадастровый номер	Наименование	Содержание гумуса, %	Величина местного агроклиматического потенциала для зерновых культур, АП	Мощность гумусового горизонта	Содержание физической глины в пахотном слое	Негативные свойства почв	Нормативная урожайность, ц/га
63:12:0808002: 79	Чернозем южный	4,3		0,94	1,015	1,00	
63:12:0902002: 267	Чернозем обыкновенный	4,00		1,00	1,02	1,00	
63:12:0902002: 268	Чернозём обыкновенный	3,20		0,94	1,02	0,95	
63:12:1705002: 3	Чернозём обыкновенный	6,30		1,00	1,02	0,38	

*Задача №2.*

Рассчитать цену растениеводческой продукции для проведения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Цены на основные виды растениеводческой продукции в РФ на 1.01.2016 г.,  
руб./т

№ п/п	Наименование продукции	2011 г.		2012 г.		2013 г.		2014 г.		2015 г.	
		Цена реализации, руб./т	Цена скорректированная к дате оценки, руб./т	Цена реализации, руб./т	Цена скорректированная к дате оценки, руб./т	Цена реализации, руб./т	Цена скорректированная к дате оценки, руб./т	Цена реализации, руб./т	Цена скорректированная к дате оценки, руб./т	Цена реализации, руб./т	Цена скорректированная к дате оценки, руб./т
1	Пшеница	3060		4653		5103		4260		3867	
2	Рожь	2474		3586		4382		3810		3411	
3	Гречиха	5352		5927		6179		5771		8153	
4	Просо	2559		3622		4088		3956		3832	
5	Подсолнечник	4957		9342		9699		8321		10605	
6	Сено	н/д		н/д		н/д		н/д		3500*	

**Индексы потребительских цен в 2011-2015 гг.**

Индекс потребительских цен 2011 г.-2012 г.	Индекс потребительских цен 2012 г.-2013 г.	Индекс потребительских цен 2013 г.-2014 г.	Индекс потребительских цен 2014 г.-2015 г.
1,199	1,133	1,088	1,088

*Задача №3.*

Рассчитать кадастровую стоимость участка с несколькими разновидностями почв.

Кадастровый номер участка	Тип почвы	Общая площадь участка, кв.м	Площадь типа почвы в составе участка, кв.м
63:12:0809002:98	Чернозем	45 000	24 748
	Прочие		20 252

**Средневзвешенный удельный показатель кадастровой стоимости**

Кадастровый номер участка	Площадь типа почвы в составе участка, кв.м	Показатель удельной кадастровой стоимости, руб./кв.м	Средневзвешенный показатель удельной кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв.м
63:12:0809002:98		1,51	
63:12:0809002:98		1,96	

**Кадастровая стоимость земельного участка с несколькими разновидностями почв**

Кадастровый номер участка	Площадь участка, кв.м	Средневзвешенный показатель удельной кадастровой стоимости земельного участка, руб./кв.м	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.
63:12:0809002:98	45000		

*Задача №4.*

Рассчитать стоимость земельных участков второго вида разрешенного использования, расположенных в Безенчукском районе.

**Исходные данные для расчета кадастровой стоимости земли под многолетними посадками**

Номер участка	Местоположение участка	Разрешенное использование	Площадь, кв.м.	КОД	Расстояние до райцентра, км.
63:12:0301002:1	р-н Безенчукский	для посадки плодового сада	87700	2	30
63:12:0403004:1	р-н Безенчукский	под плодовым садом	3779666	2	16

Расчет кадастровой стоимости земли под многолетними посадками  
Безенчукского района

Номер участка	Удельная кадастровая стоимость свободного земельного участка, руб./кв.м	Размер прирбыли предпринимателя, %	Фактор расстояния, %	Удельная кадастровая стоимость участка под садом	Кадастровая стоимость оцениваемого участка, руб.
63:12:0301002:1	1,70				
63:12:0403004:1	1,68				

***Критерии и шкала оценки практических и ситуационных задач:***

- оценка «зачтено» выставляется студентам, если они свободно владеют материалом, ориентируются в основных понятиях дисциплины и могут безошибочно произвести необходимые расчеты;
- оценка «не зачтено» выставляется студентам, не владеющим основополагающими знаниями по поставленному вопросу, если они не ориентируются в основных понятиях и не могут произвести расчеты, не исправляют своих ошибок после наводящих вопросов.

*Перечень вопросов для текущего контроля (устный опрос)*

**Тема 1.** Цели и задачи оценки, принципы экономической оценки объектов недвижимости

1. Понятие оценки. Идентификация ситуации оценки для определения ее целей.
2. Основные виды целей, задач оценки. Понятие стоимости объекта оценки.
3. Классификация видов стоимости. Взаимосвязь целей оценки и вида стоимости, определяемой в результате расчетов по оценке.
4. Система принципов оценки собственности. Принципы определения стоимости, отражающие: точку зрения пользователя, характеристики самой собственности, воздействия рынка.
5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования собственности: общие положения, поиск и анализ вариантов.

**Тема 2.** Правовое регулирование и организация процесса оценки объектов недвижимости.

1. Закон об оценочной деятельности РФ: сфера использования и основные статьи. Понятия оценочной деятельности, регламентированные Законом.
2. Единые стандарты оценки имущества (ЕСОИ): структура стандартов, основные положения. Понятие о международных стандартах оценки.

3. Федеральные стандарты оценки.
4. Процесс оценки собственности: этапы и содержание.
5. Составление договора на оценку. Оформление результатов оценки.
6. Виды отчетов по оценке; структура и содержание полного отчета об оценке.
7. Лицензирование оценочной деятельности.

**Тема 3.** Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости.

1. Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости, основные понятия, цель, назначение.
2. Предпосылки проведения ГКООН в РФ.
3. Нормативно-правовая и методическая основа ГКООН.
4. Классификация объектов недвижимости. Кластеризация.

**Тема 4.** Экономическая эффективность от проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.

1. Налогообложение объектов недвижимости.
2. Аренда земли и объектов недвижимости.
3. Расчет экономической эффективности от проведения ГКООН.

**Тема 5.** Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения.

1. Методика оценки земель сельскохозяйственного назначения 1 вида разрешенного использования.
2. Методика оценки земель сельскохозяйственного назначения 2 вида разрешенного использования.
3. Методика оценки земель сельскохозяйственного назначения 3 вида разрешенного использования.
4. Методика оценки земель сельскохозяйственного назначения 4, 5, 6 вида разрешенного использования.

***Критерии и шкала оценки ответов на контрольные вопросы:***

- оценка «зачтено» выставляется студенту, если вопросы раскрыты, изложены логично, показано умение иллюстрировать теоретические положения конкретными примерами, продемонстрирована способность использовать сведения из различных источников в реальных условиях; допускаются несущественные ошибки и пробелы в знаниях;
- оценка «незачтено» выставляется, если уровень знаний студента недостаточен для логичного изложения изучаемого материала, если он неуверенно ориентируется в рекомендуемой литературе, неуверенно или неполно отвечает на дополнительные вопросы.

***Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации***

Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины осуществляется в виде зачета (устно) и экзамена (устно).

Зачет по дисциплине проводится по экзаменационным билетам, содержащим 2 вопроса, необходимым для контроля умения и/или владения.

#### *Перечень вопросов к зачету*

1. Цель и задачи дисциплины по оценке собственности. Субъекты и объекты оценочной деятельности. История возникновения оценочной деятельности в РФ.
2. Обязательные требования к договору и отчету по оценке. Правило оплаты и независимость оценщика.
3. Понятия цена и стоимость. Категории стоимостей. Характеристика понятия рыночной стоимости. Подходы и методы оценки.
4. Характеристика видов стоимостей отличных от рыночной.
5. Понятия даты проведения оценки, срока экспозиции объекта оценки, правило определения итоговой величины стоимости объекта оценки и срок ее действия.
6. Права и обязанности оценщика и условия страхования гражданской ответственности.
7. Организационные основы оценки. Блок-схема процесса оценки собственности.
8. Основные группы принципов оценки. Характеристика принципов пользователя и принципа наилучшего и наиболее эффективного использования.
9. Основные группы принципов оценки. Характеристика принципов, характеризующих внешнюю рыночную среду.
10. Основные группы принципов оценки. Характеристика принципов, характеризующих сам объект оценки.
11. Понятия процент и процентная ставка. Формула простых и сложных процентов. Номинальная и периодическая процентные ставки.
12. Методы оценки недвижимости.
13. Понятие дисконтирования: экономическое содержание. Норма дисконта - правило определения. Доходность альтернативных вложений.
14. Техника расчета настоящей стоимости денежного потока: общая формула; с постоянным дисконтом и бесконечным потоком постоянных платежей (вывод).
15. Техника расчета настоящей стоимости денежного потока: бесконечный поток увеличивающихся платежей - формула Гордона (вывод).
16. Техника расчета настоящей стоимости денежного потока: равномерный поток ограниченного числа постоянных платежей (вывод).
17. Понятие номинальной и эффективной процентной ставки.
18. Модель взаимосвязей шести функций денежной единицы.
19. Сущность доходного подхода к оценке недвижимости, область применения. Виды доходов. Модель и ситуации прогнозирования доходов собственности за период ее владения.
20. Источники доходов от недвижимости. Взаимосвязь оценки недвижимости

и бизнеса.

## 21. Факторы анализа договоров аренды.

Экзамен по дисциплине проводится по экзаменационным билетам, включающим 3 вопроса.

### *Пример экзаменационного билета*

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Самарский государственный аграрный университет»  
Направление подготовки (специальность):  
21.04.02 Землеустройство и кадастры  
Профиль (направленность): Управление объектами недвижимости  
и развитием территории  
Кафедра: Экономическая теория и экономика АПК  
Дисциплина Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости

### **Билет № 1**

1. Методы оценки недвижимости.
2. Понятие номинальной и эффективной процентной ставки.
3. Различия между кадастровой и рыночной стоимостью земельных участков.

Составитель

Заведующий кафедрой

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2019 г.

### *Перечень вопросов к экзамену:*

1. Цель и задачи дисциплины по оценке собственности. Субъекты и объекты оценочной деятельности. История возникновения оценочной деятельности в РФ.
2. Обязательные требования к договору и отчету по оценке. Правило оплаты и независимость оценщика.
3. Понятия цена и стоимость. Категории стоимостей. Характеристика понятия рыночной стоимости. Подходы и методы оценки.
4. Характеристика видов стоимостей отличных от рыночной.
5. Понятия даты проведения оценки, срока экспозиции объекта оценки, правила определения итоговой величины стоимости объекта оценки и срок ее действия.
6. Права и обязанности оценщика и условия страхования гражданской ответственности.
7. Организационные основы оценки. Блок-схема процесса оценки собственности.

8. Основные группы принципов оценки. Характеристика принципов пользователя и принципа наилучшего и наиболее эффективного использования.
9. Основные группы принципов оценки. Характеристика принципов, характеризующих внешнюю рыночную среду.
10. Основные группы принципов оценки. Характеристика принципов, характеризующих сам объект оценки.
11. Понятия процент и процентная ставка. Формула простых и сложных процентов. Номинальная и периодическая процентные ставки.
12. Понятие дисконтирования: экономическое содержание. Норма дисконта - правило определения. Доходность альтернативных вложений.
13. Техника расчета настоящей стоимости денежного потока: общая формула; с постоянным дисконтом и бесконечным потоком постоянных платежей (вывод).
14. Техника расчета настоящей стоимости денежного потока: бесконечный поток увеличивающихся платежей - формула Гордона (вывод).
15. Техника расчета настоящей стоимости денежного потока: равномерный поток ограниченного числа постоянных платежей (вывод).
16. Понятие номинальной и эффективной процентной ставки.
17. Модель взаимосвязей шести функций денежной единицы.
18. Сущность доходного подхода к оценке недвижимости, область применения. Виды доходов. Модель и ситуации прогнозирования доходов собственности за период ее владения.
19. Источники доходов от недвижимости. Взаимосвязь оценки недвижимости и бизнеса.
20. Факторы анализа договоров аренды.
21. Виды договоров аренды и арендных платежей.
22. Уровни доходов от недвижимости. Методика расчета и схема взаимосвязи.
23. Правило расчета стоимости доходной недвижимости. Понятие капитализации.
24. Прямая капитализация: предпосылки и допущения; типы доходных потоков и ставок капитализации. Экономический смысл ставки капитализации.
25. Капитализация по норме отдачи на капитал: область применения; содержание; классификация по статистическому и динамическому принципу.
26. Виды расчетных моделей для свернутой капитализации. Общая классификационная схема.
27. Модели дохода недвижимости: капитализация по модели бесконечного потока.
28. Модели дохода недвижимости: капитализация методом Инвуда.
29. Модели дохода недвижимости: капитализация методом Хосхольда.
30. Капитализация по модели линейно изменяющего дохода.
31. Модель дохода, меняющегося по экспоненциальному закону.
32. Капитализация по расчетным моделям собственности.
33. Специфика земли как объекта оценки.

34. Земельный участок, кадастр. Типы прав на земельные участки. Делимые и неделимые земельные участки.
35. Методы оценки недвижимости.
36. Принципы оценки земли.
37. Содержание и условия применения техники остатка для оценки земли.
38. Методика капитализации земельной ренты.
39. Содержание, условия применения и последовательность оценки земли методом сравнения продаж.
40. Оценка земли методом разбивки на участки.
41. Метод распределения при оценке земельных участков.
42. Метод выделения при оценке земельных участков.
43. Налогообложение земли и недвижимости.
44. Кадастровая оценка как инструмент повышения эффективности управления земельными ресурсами.
45. Земельный фонд РФ. Кадастровое деление территории.
46. Различия между кадастровой и рыночной стоимостью земельных участков.
47. Подготовительные работы при осуществлении ГКОЗНП.
48. История развития оценочно-кадастровой деятельности на территории РФ.
49. Зарубежный опыт определения стоимости земельных участков.
50. Применение данных ГКОЗНП.

### 8.3. Критерии оценивания уровня сформированности компетенций

Оценка результатов обучения по дисциплине в форме уровня сформированности компонентов знать, уметь, владеть заявленных дисциплинарных компетенций проводится по 2-х бальной шкале оценивания путем выборочного контроля во время зачета.

#### Шкала оценивания зачета

Результат зачета	Критерии
«зачтено»	Обучающийся отвечает на вопрос полно и развернуто, четко формулирует определения, касающиеся вопроса, подтверждает свой ответ фактическими примерами
«не зачтено»	Обучающийся неправильно формулирует основные определения, касающиеся вопроса, или вообще не может их дать, не подтверждает свой ответ фактическими примерами

Оценка результатов обучения по дисциплине в форме уровня сформированности компонентов знать, уметь, владеть заявленных дисциплинарных компетенций проводится по 4-х бальной шкале оценивания путем выборочного контроля во время экзамена.

#### Шкала оценивания экзамена

Результат зачета	Уровень освоения компетенций	Критерии
отлично	Высокий уровень	Обучающийся отвечает на вопрос полно и развернуто, четко формулирует определения, касающиеся вопроса, подтверждает свой ответ фактическими примерами

хорошо	Повышенный уровень	Обучающийся твердо знает программный материал, грамотно и по существу излагает его, не допускает существенных неточностей в ответе на вопрос. Правильно применяет теоретические положения при решении практических вопросов, владеет необходимыми навыками и приемами их выполнения
удовлетворительно	Пороговый уровень	Обучающийся имеет знания только по основному материалу, но не усвоил его детально, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушения последовательности в изложении материала и испытывает затруднения в выполнении практических работ.
неудовлетворительно	Минимальный уровень не достигнут	Обучающийся не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно с большими затруднениями выполняет практические работы или отказывается от ответа.

#### **8.4 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций**

Оценка знаний, умений, навыков, характеризующая этапы формирования компетенций по дисциплине «Экономическая и кадастровая оценка объектов недвижимости» проводится в форме текущей и промежуточной аттестации.

Контроль текущей успеваемости обучающихся – текущая аттестация – проводится в ходе семестра с целью определения уровня усвоения обучающимися знаний; формирования у них умений и навыков; своевременного выявления преподавателем недостатков в подготовке обучающихся и принятия необходимых мер по ее корректировке; совершенствованию методики обучения; организации учебной работы и оказания обучающимся индивидуальной помощи.

К контролю текущей успеваемости относятся проверка знаний, умений и навыков обучающихся:

- на занятиях (опрос, выполнение практических занятий);
- по результатам выполнения индивидуальных заданий;
- по результатам проверки качества конспектов лекций и иных материалов;
- по результатам отчета обучающихся в ходе индивидуальной консультации преподавателя, проводимой в часы самоподготовки, по имеющимся задолженностям.

Контроль за выполнением обучающимися каждого вида работ может осуществляться поэтапно и служит основанием для предварительной аттестации по дисциплине.

Промежуточная аттестация по дисциплине проводится с целью выявления соответствия уровня теоретических знаний, практических умений и навыков по дисциплине требованиям ФГОС по направлению подготовки в форме зачета и экзамена.

Зачет проводится после завершения первой части изучения дисциплины в объеме соответствующей части рабочей учебной программы. Форма проведения зачета определяется кафедрой (устный – по билетам). Оценка по результатам зачета – «зачтено» и «не зачтено».

Экзамен проводится после завершения изучения дисциплины в объеме рабочей учебной программы. Форма проведения зачета определяется кафедрой (устный – по билетам). Оценка по результатам экзамена – «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

Все виды текущего контроля осуществляются на практических занятиях.

Каждая форма контроля по дисциплине включает в себя теоретические вопросы, позволяющие оценить уровень освоения обучающимися знаний и практические задания, выявляющие степень сформированности умений и навыков.

Процедура оценивания компетенций, обучающихся основана на следующих стандартах:

1. Периодичность проведения оценки (на каждом занятии).
2. Многоступенчатость: оценка (как преподавателем, так и обучающимися группы) и самооценка обучающегося, обсуждение результатов и комплекса мер по устранению недостатков.
3. Единство используемой технологии для всех обучающихся, выполнение условий сопоставимости результатов оценивания.
4. Соблюдение последовательности проведения оценки: предусмотрено, что развитие компетенций идет по возрастанию их уровней сложности, а оценочные средства на каждом этапе учитывают это возрастание.

Краткая характеристика процедуры реализации текущего контроля и промежуточной аттестации по дисциплине для оценки компетенций обучающихся представлена в таблице:

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика процедуры оценивания компетенций	Представление оценочного средства в фонде
1	Практические и ситуационные задачи	Совместная деятельность группы обучающихся с целью решения учебных и профессионально-ориентированных задач. Позволяет оценивать умение анализировать и решать типичные профессиональные задачи.	Комплект практических и ситуационных задач
2	Устный опрос	Устный опрос по основным терминам, контрольным вопросам может проводиться в начале или в конце лекционного занятия или практического занятия в течение 15-20 мин. Выбранный преподавателем студент может отвечать с места либо у доски.	Вопросы по темам
3	Зачет	Проводится в заданный срок, согласно	Комплект вопросов

		<p>графику учебного процесса. При выставлении оценок учитывается уровень приобретенных компетенций обучающегося. Компонент «знать» оценивается теоретическими вопросами по содержанию дисциплины, компоненты «уметь» и «владеть» - практико-ориентированными заданиями.</p>	к зачету
4	Экзамен	<p>Проводится в заданный срок, согласно графику учебного процесса. При выставлении оценок учитывается уровень приобретенных компетенций обучающегося. Компонент «знать» оценивается теоретическими вопросами по содержанию дисциплины, компоненты «уметь» и «владеть» - практико-ориентированными заданиями. Аудиторное время, отведенное студенту, на подготовку – 60 мин.</p>	Комплект вопросов, билеты к экзамену

Рабочая программа составлена на основании федерального государственного образовательного стандарта высшего образования (ФГОС ВО).

Рабочую программу разработал:  
доцент кафедры «Экономическая теория и экономика АПК», канд. экон. наук, доцент, Жичкин К.А.

  
\_\_\_\_\_ *подпись*

Рассмотрена и одобрена на заседании кафедры «Экономическая теория и экономика АПК» «9» 04 2024 г., протокол № 8.

Заведующий кафедрой  
канд. экон. наук, профессор А.А. Пенкин

  
\_\_\_\_\_ *подпись*

СОГЛАСОВАНО:

Председатель методической комиссии факультета  
канд. с.-х. наук, доцент Ю.В. Степанова

  
\_\_\_\_\_ *подпись*

Руководитель ОПОП ВО  
канд. биол. наук, доцент О.А. Лавренникова

  
\_\_\_\_\_ *подпись*

И.о. начальника УМУ  
М.В. Борисова

  
\_\_\_\_\_ *подпись*