

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«КАБАРДИНО-БАЛКАРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ В.М. КОКОВА»**

**Факультет – Строительство и землеустройство
Кафедра – Землеустройство и экспертиза недвижимости**



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.20 Оценка земель и иной недвижимости

Направление подготовки: **21.03.02 Землеустройство и кадастры**

Направленность (профиль): **Землеустройство**

Квалификация выпускника: **бакалавр**

Курс обучения: **4(5,5)**

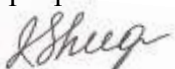
Семестр: **7(9,10)**

Форма обучения: **очная (очно-заочная, заочная)**

Нальчик 2025

Рабочая программа дисциплины Б1.В.20 «Оценка земель и иной недвижимости» составлена в соответствии с требованиями Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования – бакалавриат по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», утвержденного приказом Минобрнауки России № 978 от 12 августа 2020 г. (далее – ФГОС ВО) и рабочего учебного плана подготовки бакалавров по данному направлению.

Составитель рабочей программы:

к.э.н., доцент  И.Р. Микитаева

Составитель рабочей программы

к. т. н., доцент  А. А. Созаев

Рабочая программа рассмотрена на заседании кафедры «Землеустройство и экспертиза недвижимости»

Протокол от « 22 » мая 20 25 г. № 10

Заведующий кафедрой

к. т. н., доцент  А. А. Созаев

Одобрено методической комиссией факультета «Строительство и землеустройство»

Протокол от « 23 » мая 20 25 г. № 4

Председатель МК факультета «Строительство и землеустройство»

к. т. н., доцент  А. Б. Балкизов

Согласовано:

Директор научной библиотеки  И. А. Шогенова

« 22 » мая 20 25 г.

1. Цели и задачи дисциплины

Цель дисциплины: формирование теоретических представлений о недвижимости, как объекте оценки, формирование методических и практических представлений об основных принципах, подходах к оценке недвижимости, формирование представлений о порядке регулирования оценочной деятельности.

Задачи дисциплины:

- сформулировать понятийный аппарат, необходимый при оценке объектов недвижимости;
- раскрыть сущность оценки недвижимости и процессов, сопровождающих оценку;
- научить систематизировать и анализировать информацию о рынке недвижимости;
- раскрыть основной смысл, показать сущность, характеристики подходов и методов к оценке объектов недвижимости;
- научить квалифицированно применять подходы и методы к оценке недвижимости;
- раскрыть сущность анализа вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости;
- раскрыть специфику оценки земельных участков.

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.

Код компетенции	Наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Результаты обучения по дисциплине
УК-10	Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	ИД-1_{УК-10} Использует основы экономических знаний в различных сферах деятельности ИД-2_{УК-10} Принимает обоснованные и ответственные решения в ситуациях экономического выбора (в качестве потребителя, производителя, налогоплательщика и др.) в условиях относительной ограниченности доступных ресурсов	Знать: роль, место оценки недвижимости на современном этапе. Уметь: анализировать важность дисциплины в сфере профессиональной деятельности Владеть: понятиями о предмете, ц задачах, стандартах оценке недвижимо Знать: инструменты оценки недвижимости, влияние фактора времени. Уметь: практически применять инструменты оценки недвижимости, учитывать влияние фактора времени. Владеть: информацией о возможности использования инструмент недвижимости и о влиянии фактора времени
ПК-3	Способен решать задачи по определению экономической и кадастровой стоимости объектов недвижимости	ИД-1_{ПК-3} Анализирует сведения об объектах недвижимости для расчета кадастровой стоимости	Знать: методику сбора информации, требования ФСО к информации, обязательному отражению в отчете об оценке недвижимости Уметь: проводить обследование объекта недвижимости, изучать финансовую, техническую документацию объектов недвижимости Владеть: навыками экономического анализа и анализа рынка недвижимости

		ИД-2_{ПК-3} . Анализирует документы, послужившие основанием для расчета кадастровой стоимости	Знать: содержание различных подходов к оценке недвижимости Уметь: рассчитывать стоимость недвижимости на основе различных подходов. Владеть: информацией о возможности применения различных подходов для оценки недвижимости.
ПК-7	Способен решать профессиональные задачи с применением геоинформационных систем и технологий	ИД-1_{ПК-7} . Применяет современные возможности специализированных геоинформационных систем и технологий в профессиональной деятельности ИД-2_{ПК-7} . Использует знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропогенного воздействия на территорию	Знать: порядок составления отчета об оценке недвижимости Уметь: составлять отчет об оценке недвижимости Владеть: информацией о порядке составления отчета об оценке недвижимости Знать: содержание доходного подхода к оценке недвижимости Уметь: рассчитывать стоимость недвижимости на основе доходного подхода Владеть: информацией о возможности применения доходного подхода к оценке недвижимости

3. Место дисциплины в структуре ОПОП

Дисциплина «Оценка земель и иной недвижимости» входит в часть, формируемую участниками образовательных отношений Блока 1 «Дисциплины (модули)», включенных в учебный план направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, направленность (профиль): Землеустройство

4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся

Учебные занятия	Очная форма обучения	Очно-заочная форма обучения	Заочная форма обучения
	семестр	семестр	семестр
	2	2	10
	з.е./часов	з.е./часов	з.е./часов
1. Контактная работа з.е./час, в том числе (час):	1,03/ 37	0,89/32	0,56/20
– лекции	16(4)*	15(4)*	8(2)*
– практические занятия	16(4)*	15(4)*	10
– групповые консультации	1	1	1
– контрольные балльно-рейтинговые мероприятия	3	-	-
– промежуточная аттестация: зачет	1	1	1
2. Самостоятельная работа з.е./час, в том числе (час):	0,97/ 35	1,11/ 40	1,44/52
– самостоятельное изучение отдельных тем модуля, подготовка к практическим занятиям и т.п.	30	35	47
– подготовка к промежуточной аттестации	5	5	5
Общая трудоемкость, з.е. /час	2/72	2/72	2/72

(*)* - занятия, проводимые в интерактивных формах.

4.1. Содержание дисциплины (модуля) структурированное по темам (разделам) с указанием отведенных на них количества часов и видов учебных занятий (очная форма обучения)

№ п/п	Наименование разделов и тем дисциплины	Аудиторные занятия		Самост. работы
		Лекции	Практ. работы	Самост. изучение отдельных тем
1.	Основные аспекты оценки стоимости недвижимости	2	2	4
2.	Технология оценки недвижимости	2	2	4
3.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости	2(2)*	2(2)*	4
4.	Затратный метод оценки недвижимости	2	2	4
5.	Доходный метод оценки	2(2) *	2(2) *	4
6.	Оценка стоимости машин и оборудования	2	2	2
7.	Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	2	2	4
8.	Особенности оценки земли	2	2	4
Итого:		16 (4)*	16(4)*	30

()* - занятия, проводимые в интерактивных формах.

4.2. Содержание дисциплины (модуля) структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий (очно-заочная форма обучения)

№ п/п	Наименование разделов и тем дисциплины	Аудиторные занятия		Самост. работы
		Лекции	Практ. работы	Самост. изучение отдельных тем
1.	Основные аспекты оценки стоимости недвижимости	2	2	4
2.	Технология оценки недвижимости	2	2	4
3.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости	2(2)*	2(2)*	4
4.	Затратный метод оценки недвижимости	2	2	4
5.	Доходный метод оценки	2(2) *	2(2) *	4
6.	Оценка стоимости машин и оборудования	1	1	4
7.	Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	2	2	6
8.	Особенности оценки земли	2	2	5
Итого:		15(4)*	15(4)*	35

()* - занятия, проводимые в интерактивных формах.

4.3. Содержание дисциплины (модуля) структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества часов и видов учебных занятий (заочная форма обучения)

№ п/п	Наименование разделов и тем дисциплины	Аудиторные занятия		Самост. работы
		Лекции	Практ. работы	Самост. изучение отдельных тем

1.	Основные аспекты оценки стоимости собственности	1	1	6
2.	Технология оценки собственности	1	1	6
3.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке собственности	1(1)*	1	6
4.	Затратный метод оценки недвижимости	1	1	6
5.	Доходный метод оценки	1(1) *	1	6
6.	Оценка стоимости машин и оборудования	1	1	6
7.	Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	1	2	6
8.	Особенности оценки земли	1	2	5
Итого:		8(2)*	10	47

()* - занятия, проводимые в интерактивных формах.

4.4. Содержание разделов дисциплины (модуля)

4.4.1. Лекции

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Номер, тема и содержание лекции	Трудоемкость час.		
			очно	очно- заочно	заочн о
1.	Основные аспекты оценки стоимости недвижимости	ЛЕКЦИЯ №1 Тема: «Основные аспекты оценки стоимости недвижимости». Понятие «стоимость объекта оценки». Характеристика оценочной деятельности. Виды стоимости недвижимости.	2	2	1
2	Технология оценки собственности	ЛЕКЦИЯ №2 Тема: Технология оценки собственности. Недвижимость как объект оценки. Правовое регулирование оценки. Право собственности.	2	2	1
3	Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости	ЛЕКЦИЯ №3 Тема: «Сравнительный (рыночный) подход к оценке собственности». Условия и принципы применения сравнительного подхода. Механизм оценки стоимости в рамках сравнительного подхода. Условия и принципы применения сравнительного подхода.	2(2)*	2(2)*	1(1)*
4	Затратный метод оценки недвижимости	ЛЕКЦИЯ №4 Тема: «Затратный метод оценки недвижимости». Сущность затратного метода, преимущества и недостатки. Этапы затратного подхода. Измерение накопленного износа.	2	2	1
5	Доходный метод оценки	ЛЕКЦИЯ №5 Тема: «Доходный метод оценки». Основные этапы доходного подхода. Метод капитализации доходов. Расчет коэффициента капитализации. Метод дисконтированного денежного потока.	2(2) *	2(2) *	1(1)*
6	Оценка стоимости машин и оборудования	ЛЕКЦИЯ №6 Тема: «Оценка стоимости машин и оборудования». Доходный подход к оценке рыночной стоимости машин и оборудования. Рыночный подход к оценке стоимости машин и оборудования. Затратный подход к оценке рыночной стоимости машин и оборудования.	2	1	1
7	Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	ЛЕКЦИЯ №7 Тема: «Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности». Особенности учета нематериальных активов. Доходный подход к оценке рыночной стоимости нематериальных активов. Рыночный и затратный подходы к оценке нематериальных активов. Классификация объектов права интеллектуальной собственности с позиции их оценки. Подходы к оценке.	2	2	1

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Номер, тема и содержание лекции	Трудоемкость час.		
			очно	очно- заочно	заочно
8	Особенности оценки земли	ЛЕКЦИЯ №8 Тема: «Особенности оценки земли». Общие понятия о земельном участке. Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности. Повышение эффективности использования городских земель. Методы оценки земель.	2	2	1
Итого:			16 (4)*	15(4)*	8(2)*

() * – занятия, проводимые в интерактивных формах.

4.4.2 Практические занятия

№ разд ела (мод уля)	Наименование раздела дисциплин	Номер и тема практического занятия	Трудое м- кость в часах (очно)	Трудое м- кость в часах (очно- заочно)	Трудое м- кость в часах (очно- заочно)
1.	Основные аспекты оценки стоимости собственности	Практическое занятие №1 Виды стоимости объекта оценки. Недвижимость как объект оценки. Основные группы принципов оценки собственности. Принципы, связанные с объектами недвижимости. Принцип внешней рыночной среды.	2	2	1
2.	Технология оценки собственности	Практическое занятие №3 Недвижимость как объект оценки. Правовое регулирование оценки. Право собственности.	2	2	1
3.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке собственности	Практическое занятие №5 Условия и принципы применения сравнительного подхода. Механизм оценки стоимости в рамках сравнительного подхода.	2(2)*	2(2)*	1
4.	Затратный метод оценки недвижимости	Практическое занятие №7 Сущность затратного метода, этапы затратного подхода. Методы определения стоимости нового строительства.	2(2)*	2	1
5.	Доходный метод оценки	Практическое занятие №9 Сущность, основные этапы доходного подхода. Основные методы доходного подхода. Коэффициент капитализации и процесс капитализации дохода. Методы расчёта общего коэффициента капитализации. Сущность метода «анализа сравниваемых продаж». Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «коэффициента покрытия долга». Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «действительного валового дохода», «кумулятивного построения».	2	2(2)*	1
6.	Оценка стоимости машин и оборудования	Практическое занятие №11. Доходный подход к оценке рыночной стоимости машин и оборудования. Рыночный подход к оценке стоимости машин и оборудования. Затратный подход к оценке рыночной стоимости машин и оборудования.	2	1	1
7.	Оценка	Практическое занятие №13. Объекты	2	2	2

	стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	интеллектуальной собственности, отделимые как от предприятия, так и от индивидуума. Группа объектов интеллектуальной собственности, неотделимых от предприятия. Третья группа ОИС, которые неотделимы от индивидуума: компетентность, умения, личная репутацию персонала.			
8.	Оценка предприятия (бизнеса)	Практическое занятие №8. Основные положения оценки земельных участков. Оценка массовая и единичных объектов земельной собственности. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли. Повышение эффективности использования городских земель. Методы оценки земель.	2	2	2
ИТОГО			16 (4)*	15 (4)*	10

5. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)

Для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине «Основы оценки собственности» в научной библиотеке университета имеется достаточное количество учебников и учебных пособий. Кроме этого, надо отметить, что для полноты обеспечения самостоятельной работы учебно – методической документацией по данной дисциплине разработаны для внутривузовского пользования следующие учебные пособия и методические указания:

1. Микитаева, И.Р Основы оценки собственности [электронный ресурс]: учебное пособие по дисциплине «Основы оценки собственности» для студентов направления 08.03.01 «Строительство» всех форм обучения / И.Р. Микитаева, М.Х. Балкизов. - Н. КБГАУ. 2018. режим доступа: <http://biblioclub.ru>

На самостоятельную работу при изучении данной дисциплины отводится по очной (очно-заочной, заочной) формам обучения соответственно 35 (40, 52) часа, из них 30 (35, 47) часов выделяется на самостоятельное изучение отдельных тем и вопросов. При самостоятельном изучении отдельных вопросов и тем основными видами самостоятельной работы обучающихся являются: проработка учебников, учебных пособий, учебно-методической литературы и информационно-образовательных ресурсов, конспектирование материалов, подготовка к опросу, тестированию, к контрольным балльно-рейтинговым мероприятиям, подготовка к промежуточной аттестации.

На очной форме обучения контроль самостоятельной работы, чаще всего осуществляется перед началом чтения лекции, во время проведения балльно-рейтинговых контрольных мероприятий и промежуточной аттестации.

На очно-заочной форме обучения, контроль самостоятельной работы осуществляется только во время промежуточной аттестации.

На заочной форме обучения, контроль самостоятельной работы осуществляется только во время промежуточной аттестации.

Объем часов, выделяемых для подготовки к промежуточной аттестации (5 ч. по очной, очно-заочной и заочной формам обучения), используется для самостоятельной подготовки обучающихся к зачету. Данный этап является завершающим при изучении дисциплины и контроль самостоятельной работы осуществляется на промежуточной аттестации.

№№ разд елов	Тема и вопросы самостоятельной работы студентов	Объем часов очно (очно – заочно, заочно)	Перечень учебно-методи-ческого обеспечени я	Форма контроля
1.	Тема «Основные аспекты оценки стоимости собственности» 1. Что представляет собой рыночная стоимость объекта оценки? 2. Назовите условия равновесной сделки при определении рыночной стоимости. 3. Инвестиционная стоимость. 4. В каком случае рассчитывают ликвидационную стоимость объекта оценки. 5. Назовите другие виды стоимости собственности. 6. Раскройте сущность понятия «субъекты оценки». Приведите примеры. 7. Перечислите правовые основы, раскрывающие юридическую сущность объектов недвижимости.	4 (4,6)	[1,3,8]	Подготовка к балльно-рейтинговым контрольным мероприятиям и к сдаче зачета
2	Тема «Технология оценки собственности» 1. Назовите принципы, связанные с объектами недвижимости. 2. Охарактеризуйте принцип внешней рыночной среды. 3. Назовите факторы, влияющие на стоимость собственности. 4. Социальные факторы влияния на стоимость. Уровни влияния различных факторов.	4(4,6)	[1,3,7]	Подготовка к балльно-рейтинговым контрольным мероприятиям и к сдаче зачета
3	Тема «Сравнительный (рыночный) подход к оценке собственности» 1. Основные факторы, влияющие на точность и качество оценки объектов недвижимости, полученных с помощью сравнительного подхода. 2. Условия применения и преимущества сравнительного подхода. 3. Основные недостатки сравнительного подхода. 4. Характеристика основных методов сравнительного подхода. 5. Сущность и условия применения метода рынка капитала. 6. Сущность и условия применения метода сделок. 7. Сущность метода отраслевых коэффициентов. 8. Сущность метода «компаний-аналога» и метода сделок. 9. Основные этапы методики сравнительного подхода. 10. С какой целью осуществляется корректировка анализируемых показателей при сравнительном подходе? 11. Какие критерии используются в процессе принятия решения о сходстве объектов недвижимости?	4(4,6)	[4,9,10]	Подготовка к балльно-рейтинговым контрольным мероприятиям и к сдаче зачета
4	Тема «Затратный метод оценки недвижимости» 1. Перечислите виды стоимости объекта недвижимости, используемые в затратном подходе. 2. В чем сущность методов расчета полной стоимости воспроизводства объекта недвижимости в затратном подходе? 3. Рассмотрите основные области применения затратного подхода. Приведите примеры. 4. Методика расчета стоимости объекта оценки	4(4,6)	[1,3,5] [1]*	Подготовка к балльно-рейтинговым контрольным мероприятиям и к сдаче зачета

	<p>недвижимости на основе затратного подхода.</p> <p>5. Раскройте сущность понятия «износ объекта недвижимости».</p> <p>6. Приведите примеры, раскрывающие сущность понятия «физическая долговечность объекта недвижимости».</p> <p>7. Приведите примеры, раскрывающие сущность понятия «функциональная долговечность».</p> <p>8. Приведите примеры, раскрывающие сущность понятия «экономический износ объекта недвижимости».</p> <p>9. Основные положения нормативного метода физического износа объекта недвижимости.</p> <p>10. Основные положения экспертного метода физического износа объекта недвижимости.</p> <p>11. Сущность оценки физического износа.</p>			
5	<p>Тема «Доходный метод оценки»</p> <p>1. Перечислите основные методы доходного подхода.</p> <p>2. Сущность и условия применения метода прямой капитализации.</p> <p>3. Сущность и условия применения метода капитализации по норме отдачи.</p> <p>4. Основные преимущества методов доходного подхода.</p> <p>5. Коэффициент капитализации и процесс капитализации дохода</p> <p>6. Основные методы расчета общего коэффициента капитализации.</p> <p>7. Сущность метода «анализа сравниваемых продаж». Приведите примеры.</p> <p>8. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «коэффициента покрытия долга». Приведите примеры.</p> <p>9. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «действительного валового дохода». Приведите примеры,</p> <p>10. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «кумулятивного построения». Приведите примеры.</p>	4(4,6)	[2,3,6,10] [1]*	Подготовка к балльно-рейтинговым контрольным мероприятиям и к сдаче зачета
6	<p>Тема «Оценка стоимости машин и оборудования»</p> <p>1. Какие признаки характеризуют машины и оборудование как объект оценки?</p> <p>2. Какими методами определяют ожидаемый доход от оцениваемого объекта?</p> <p>3. Какие этапы включает расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж?</p> <p>4. На каком принципе базируется затратный подход при оценке стоимости машин и оборудования?</p> <p>5. Что понимают под стоимостью замещения оцениваемых машин и оборудования?</p> <p>6. Какие параметры дают характеристику потребительских свойств машин и оборудования?</p> <p>7. Какие методы использует затратный подход к оценке машин и оборудования?</p> <p>8. Какие виды износа включает суммарный износ машин и оборудования?</p> <p>9. Что представляет метод укрупненной оценки технического состояния объекта?</p> <p>10. Что представляет собой метод связанных пар продаж для определения внешнего износа?</p>	2(4,6)	[2,3,7,10]	Подготовка к балльно-рейтинговым контрольным мероприятиям и к сдаче зачета
7	Тема «Оценка стоимости нематериальных активов и	4(6,6)	[1,2, 8]	Подготовка к

	интеллектуальной собственности» 1. Определите сущность российской практики оценки стоимости интеллектуальной собственности. 2. Дайте классификацию объектов интеллектуальной собственности. 3. Основные подходы к оценке интеллектуальной собственности. 4. Какие методы применяются при оценке интеллектуальной собственности?		[1]*	балльно-рейтинговым контрольным мероприятиям и к сдаче зачета
8.	Тема «Особенности оценки земли» 1. Особенности оценки земли. 2. Основные положения оценки земельных участков. 3. Эффективность использования городских земель. 4. Методы оценки земли.	4(5,5)	[1]*; [2]*	Подготовка к балльно-рейтинговым контрольным мероприятиям и к сдаче зачета
	Подготовка к промежуточной аттестации	5(5)	Конспект лекций	Сдача зачета
	ИТОГО	35 (40,52)		

* – перечень учебно-методического обеспечения приведен в разделе 8.

** – контрольные балльно-рейтинговые мероприятия.

6. Фонд оценочных средств, для проведения текущего и промежуточного контроля обучающихся по дисциплине (модулю)

6.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования при текущем и промежуточном контроле знаний обучающихся

№	Структурированные модули	Коды формируемых компетенций	Этапы формирования компетенции в процессе освоения дисциплины
1	Основные аспекты оценки стоимости недвижимости Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости	У-10; ПК-3; ПК-7	1-ый рейтинг-контроль. Рейтинговые контрольные мероприятия (контрольные работы, тесты)
2.	Затратный метод оценки недвижимости Доходный метод оценки Оценка стоимости машин и оборудования	У-10; ПК-3; ПК-7	2-ой рейтинг-контроль. Рейтинговые контрольные мероприятия (контрольные работы, тесты)
3.	Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Особенности оценки земли	У-10; ПК-3; ПК-7	3-ий рейтинг-контроль. Рейтинговые контрольные мероприятия (контрольные работы, тесты)

6.2. Показатели и критерии оценивания индикаторов достижения компетенций на различных этапах их формирования, шкалы и процедуры оценивания при текущем и промежуточном контроле знаний обучающихся.

Текущий контроль - это непрерывное отслеживание освоения индикаторов достижения профессиональных компетенций по дисциплине.

Промежуточный контроль проводится с целью оценки усвоения студентами материала крупного модуля или раздела учебной дисциплины. В течение семестра проводится три таких контрольных мероприятия, согласно календарного учебного графика. Промежуточный контроль – это своего рода микроэкзамен по пройденному материалу учебной дисциплины. Он может проводиться, как в устной, так и в письменной форме, а также в виде тестового контроля.

Оценка знаний студентов осуществляется в баллах с учетом:

- оценки (текущего контроля) за работу в семестре (оценки за выполнение контрольных заданий, за активное участие на семинарских и практических занятиях);

- оценки промежуточных знаний на рейтинговых мероприятиях (тестовые задания);
Для определения оценки за работу в семестре и оценки промежуточных знаний на рейтинговых мероприятиях содержательная часть рабочей программы четко структурируется на содержательные модули из которых формируется три блока (модуля), с периодами изучения равными периодам проведения рейтинг-контроля.

Таким образом, устанавливается объем дисциплины, подлежащей оценке качества усвоения в рамках блоков. При этом каждая контрольная точка оценивается в 30 баллов.

Критериями оценки сформированности компетенций являются уровень освоения обучающимися знаний, умений и навыков, которыми они должны обладать при изучении разделов (модулей) дисциплин.

Согласно этих критериев при разработке шкал оценивания руководствуемся следующим:

- **15÷20 баллов** – студент получает при **высоком** уровне овладения компетенциями и освоения знаний, умений и теоретического материала без пробелов; выполнении всех заданий, предусмотренных учебным планом на высоком качественном уровне; сформировании практических навыков, профессионального применения освоенных знаний.
- **10÷14 баллов** – студент получает при **среднем** уровне овладения компетенциями и освоении знаний, умений и теоретического материала, когда учебные задания не оценены максимальным числом баллов, и в основном сформированы практические навыки.
- **До 10 баллов** – студент получает при **пороговом** уровне овладения компетенциями и частично с пробелом освоении знания, умений и теоретического материала, некачественном выполнении учебных заданий, либо они оценены числом баллов близким к минимальному, в случаях не сформирования некоторых практических навыков.

7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)

7. 1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

Рабочей программой дисциплины «Оценка земель и иной недвижимости» предусмотрено участие дисциплины в формировании следующих компетенций:

УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности;

ПК-3 Способен решать задачи по определению экономической и кадастровой стоимости объектов недвижимости;

ПК-7 Способен решать профессиональные задачи с применением геоинформационных систем и технологий

В процессе освоения образовательной программы подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» компетенции УК-10, ПК-3, ПК-7 формируются при изучении дисциплин, прохождении практик и ГИА.

Этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Код компетенции	Дисциплины, практики, ГИА, через которые формируется компетенция (компоненты)	Этапы формирования компетенции в процессе освоения образовательной программы*
УК-10	Б1.О.05 Экономика	2
	Б1.В.17 Экономика землеустройства	6

	Б1.О.17Экономико-математические методы и модели Б1.В.20Оценка земель и иной недвижимости	7
	Б3.01Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы	8
ПК-3	Б1.О.05Экономика	2
	Б1.В.07Типология объектов недвижимости	3
	Б1.В.16Основы строительного дела Б1.В.17Экономика землеустройства	6
	Б1.В.20Оценка земель и иной недвижимости	7
ПК-7	Б1.В.03Основы землепользования и земельных отношений Б1.В.ДВ.02.01Экология Б1.В.04Почвоведение и инженерная геология Б1.В.ДВ.02.02Общая экология и биология Б2.В.01(У)Учебная практика, изыскательская ФТД.02История земельных отношений и землеустройства	1
	Б1.В.04Почвоведение и инженерная геология Б1.В.05Основы природопользования	2
	Б1.В.08Мониторинг земель Б1.В.09Инженерное обустройство территории	3
	Б1.В.09Инженерное обустройство территории Б1.В.ДВ.04.02Обследование и экологическая оценка территории Б1.В.ДВ.04.01Экологический мониторинг Б1.О.11Основы землеустройства	4
	Б1.В.12Фотограмметрия, дистанционное зондирование и глобальные позиционные системы	5
	Б1.В.18САПР в землеустройстве Б1.О.15Территориально-пространственное развитие городов Б1.О.16Основы градостроительства и планировка населенных мест	6
	Б1.В.20Оценка земель и иной недвижимости Б1.В.21Программно-целевые методы управления территориями Б1.О.16Основы градостроительства и планировка населенных мест	7
	Б1.В.24Региональное землеустройство Б1.В.ДВ.03.01Автоматизированные системы кадастра Б1.В.ДВ.03.02Географические информационные технологии системы Б3.01Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы	8

** Этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы определяются семестром изучения дисциплин, прохождения практик и ГИА.*

7.2. Описание показателей индикаторов достижения компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Для оценки знаний, умений, навыков и формирования компетенции по дисциплине применяется балльно-рейтинговая система контроля и оценки успеваемости студентов. В основу балльно-рейтинговой системы (БРС) положены принципы, в соответствии с которыми формирование рейтинга студента осуществляется в ходе текущего, промежуточного контроля и промежуточной аттестации знаний.

Промежуточная аттестация - зачет.

При модульной системе основным стимулом к регулярной работе обучающегося является возможность быть освобожденным от семестрового зачета (получить их «автоматом»). Для этого студент должен выполнить следующие условия:

- не иметь по промежуточным модулям **0** баллов;
- если студент по итогам текущего рейтинга набрал в семестре **49 и более** баллов то он получает, «автоматом» «зачет».

Максимальная сумма баллов, которую студент может набрать за семестр составляет **100** баллов, из которых на текущий и промежуточный контроль отводится **60** баллов. Каждая контрольная точка, (согласно календарного учебного графика в семестре их 3, оценивается в 20 баллов, из которых 10 приходится на текущий контроль, 10 баллов на промежуточный. Оставшиеся **40** баллов - это сумма баллов, которую студент может набрать по результатам промежуточной аттестации (зачет).

Индикаторы достижения компетенций*

Код и наименование индикатора достижения компетенции, этапы освоения	Планируемые результаты обучения	Соответствие индикатора достижения компетенции планируемому результату обучения и критериям их оценивания			
		минимальный	пороговый	средний	высокий
		0-59	60-69	70-84	85-100
		Оценка			
		не зачтено	зачтено	зачтено	зачтено
ИД-1 _{ук-10} . Использует основы экономических знаний в различных сферах деятельности	Знать: роль, место оценки недвижимости на современном этапе	Не знает роль, место оценки недвижимости на современном этапе	Частично знаком с ролью, местом оценки недвижимости на современном этапе	Достаточно владеет знаниями о роли, места оценки недвижимости на современном этапе	В полной мере владеет знаниями о роли, месте оценки недвижимости на современном этапе
	Уметь: анализировать важность дисциплины в сфере профессиональной деятельности	Не обладает умениями анализировать важность дисциплины в сфере профессиональной деятельности	Частично обладает умениями анализировать важность дисциплины в сфере профессиональной деятельности	Умеет хорошо анализировать важность дисциплины в сфере профессиональной деятельности	В полной мере может анализировать важность дисциплины в сфере профессиональной деятельности
	Владеть: понятиями о предмете, задачах, стандартах оценке недвижимости	Не владеет понятиями о предмете, задачах, стандартах оценке недвижимости	Не в полной мере владеет понятиями о предмете, задачах, стандартах оценке недвижимости	Способен владеть понятиями о предмете, задачах, стандартах оценке недвижимости	Владеет на высоком уровне понятиями о предмете, задачах, стандартах оценке недвижимости
ИД-2 _{ук-10} . Принимает обоснованные и ответственные решения в ситуациях экономического выбора (в	Знать: инструменты оценки недвижимости, влияние фактора времени.	Не знает инструменты оценки недвижимости, влияние фактора времени	Частично знаком с инструментами оценки недвижимости, влияние фактора времени	Достаточно владеет инструментами оценки недвижимости, влияние фактора времени	Отлично знает инструменты оценки недвижимости, влияние фактора времени

качестве потребителя, производителя, налогоплательщика и др.) в условиях относительной ограниченности доступных ресурсов	Уметь: практически применять инструменты оценки недвижимости, учитывать влияние фактора времени	Уметь: практически применять инструменты оценки недвижимости, учитывать влияние фактора времени	Уметь: практически применять инструменты оценки недвижимости, учитывать влияние фактора времени	Уметь: практически применять инструменты оценки недвижимости, учитывать влияние фактора времени	Уметь: практически применять инструменты оценки недвижимости, учитывать влияние фактора времени
	Владеть: информацией о возможности использования инструмент недвижимости и о влиянии фактора времени	Не владеет информацией о возможности использования инструмент недвижимости и о влиянии фактора времени	Частично владеет информацией о возможности использования инструмент недвижимости и о влиянии фактора времени	Хорошо владеет информацией о возможности использования инструмент недвижимости и о влиянии фактора времени	Отлично владеет информацией о возможности использования инструмент недвижимости и о влиянии фактора времени
ИД-1 пк-3. Анализирует сведения об объектах недвижимости для расчета кадастровой стоимости	Знать: методику сбора информации, требования ФСО к информации, обязательному отражению в отчете об оценке недвижимости	Не знает методику сбора информации, требования ФСО к информации, обязательному отражению в отчете об оценке недвижимости;	Частично знает методику сбора информации, требования ФСО к информации, обязательному отражению в отчете об оценке недвижимости	Знает на достаточно высоком уровне методику сбора информации, требования ФСО к информации, обязательному отражению в отчете об оценке недвижимости;	На высоком уровне знает методику сбора информации, требования ФСО к информации, обязательному отражению в отчете об оценке недвижимости;
	Уметь: проводить обследование объекта недвижимости, изучать финансовую, техническую документацию объектов недвижимости	Не умеет проводить обследование объекта недвижимости, изучать финансовую, техническую документацию объектов недвижимости	Не в полной мере умеет проводить обследование объекта недвижимости, изучать финансовую, техническую документацию объектов недвижимости	На достаточно хорошем уровне умеет проводить обследование объекта недвижимости, изучать финансовую, техническую документацию объектов недвижимости	На высоком уровне умеет проводить обследование объекта недвижимости, изучать финансовую, техническую документацию объектов недвижимости ;
	Владеть: навыками экономического анализа и анализа рынка недвижимости	Не владеет навыками экономического анализа и анализа рынка недвижимости	Знаком с навыками экономического анализа и анализа рынка недвижимости	Достаточно владеет навыками экономического анализа и анализа рынка недвижимости ;	На высоком уровне владеет - навыками экономического анализа и анализа рынка недвижимости ;
ИД-2 пк-3. Анализирует документы, послужившие	Знать: содержание различных подходов к оценке недвижимо	Не знает содержание различных подходов к оценке недвижимо	Знаком с содержанием различных подходов к оценке недвижимо	Достаточно хорошо знает содержание различных подходов к оценке недвижимо	На высоком уровне знает содержание различных подходов к оценке недвижимо

основанием для расчета кадастровой стоимости	Уметь: рассчитывать стоимость недвижимости на основе различных подхода.	Не умеет рассчитывать стоимость недвижимости на основе различных подхода.	Не в полной мере умеет рассчитывать стоимость недвижимости на основе различных подхода.	Хорошо умеет рассчитывать стоимость недвижимости на основе различных подхода.	На высоком уровне умеет рассчитывать стоимость недвижимости на основе различных подхода.
	Владеть: информацией возможности применения различных подходов для оценки недвижимости	Не владеет информацией возможности применения различных подходов для оценки недвижимости	Плохо владеет информацией возможности применения различных подходов для оценки недвижимости	Достаточно хорошо владеет информацией возможности применения различных подходов для оценки недвижимости	На высоком уровне владеет информацией возможности применения различных подходов для оценки недвижимости
ИД-1пк-7. Применяет современные возможности специализированных геоинформационных систем и технологий в профессиональной деятельности	Знать: порядок составления отчета об оценке недвижимости	Не знает порядок составления отчета об оценке недвижимости	Частично знает порядок составления отчета об оценке недвижимости	Знает на достаточно высоком уровне порядок составления отчета об оценке недвижимости	На высоком уровне знает порядок составления отчета об оценке недвижимости
	Уметь: составлять отчет об оценке недвижимости	Не умеет составлять отчет об оценке недвижимости	Не в полной мере умеет составлять отчет об оценке недвижимости	На достаточно хорошем уровне умеет составлять отчет об оценке недвижимости ;	На высоком уровне умеет составлять отчет об оценке недвижимости ;
	Владеть: информацией о порядке составления отчета об оценке недвижимости	Не владеет информацией о порядке составления отчета об оценке недвижимости	Знаком информацией о порядке составления отчета об оценке недвижимости	Достаточно владеет информацией о порядке составления отчета об оценке недвижимости ;	На высоком уровне владеет методами информацией о порядке составления отчета об оценке недвижимости ;
ИД-2пк-7. Использует знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по	Знать: содержание доходного подхода к оценке недвижимости	Не знает содержание доходного подхода к оценке недвижимости	Плохо знает содержание доходного подхода к оценке недвижимости	Знает достаточно хорошо содержание доходного подхода к оценке недвижимости	На высоком уровне знает содержание доходного подхода к оценке недвижимости
	Уметь: рассчитывать стоимость недвижимости на основе доходного подхода	Не умеет рассчитывать стоимость недвижимости на основе доходного подхода	Плохо умеет рассчитывать стоимость недвижимости на основе доходного подхода	Достаточно хорошо умеет рассчитывать стоимость недвижимости на основе доходного подхода	Отлично умеет рассчитывать стоимость недвижимости на основе доходного подхода

снижению антропогенного воздействия на территорию	Владеть: информацией о возможности применения доходного подхода к оценке недвижимости	Не владеет информацией о возможности применения доходного подхода к оценке недвижимости	Плохо владеет информацией о возможности применения доходного подхода к оценке недвижимости	Достаточно хорошо владеет информацией о возможности применения доходного подхода к оценке недвижимости	Отлично владеет информацией о возможности применения доходного подхода к оценке недвижимости
---	--	---	--	--	--

Для допуска к зачету, студент должен набрать в ходе текущего и промежуточного контроля не менее **40** баллов. Если эта сумма меньше **30** баллов, то студент не допускается к зачету. Если эта сумма больше или равна **30**, то путем дополнительного опроса (собеседование, контрольная работа, тест, реферат) эта сумма может быть повышена до **40** баллов.

Для допуска к зачету студент необходимо восстановить пробелы, как по текущему, так и по промежуточному контролю. На зачете студент может получить **20 – 40** баллов. Максимальный балл при каждой повторной пересдаче уменьшается на **10** баллов. Если ответы студент оцениваются суммой баллов менее **20**, то студенту выставляется **0** баллов.

Критерии оценивания результатов обучения

Оценка	Шкала оценивания	Критерии оценивания
Высокий уровень «5» (зачтено)	85-100	заслуживает студент, освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал без пробелов; выполнивший все задания, предусмотренные учебным планом на высоком качественном уровне; практические навыки профессионального применения освоенных знаний сформированы.
Средний уровень «4» (зачтено)	70-84	заслуживает студент, практически полностью освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал, учебные задания не оценены максимальным числом баллов, в основном сформировал практические навыки.
Пороговый уровень «3» (зачтено)	60-69	заслуживает студент, частично с пробелами освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал, многие учебные задания либо не выполнил, либо они оценены числом баллов близким к минимальному, некоторые практические навыки не сформированы.
Минимальный уровень «2» (незачтено)	0-59	заслуживает студент, не освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал, учебные задания не выполнил, практические навыки не сформированы.

7.3. Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов освоения индикаторов достижения компетенции ИД-1ук-10, ИД-2ук-10, ИД-1пк-3, ИД-21пк-3, ИД-1пк-7, ИД-2пк-7 в процессе освоения образовательной программы

7.3.1. Тесты для текущего и промежуточного контроля знаний обучающихся

Модуль1.

Раздел 1. Основные аспекты оценки стоимости собственности.

1. Основными составляющими объекта оценки являются:

- а) машины и оборудование;
- б) ценные бумаги;
- в) имущественные права;
- г) верно все перечисленное.

2. К недвижимым вещам относятся:

- a) земельные участки;
- b) обособленные объекты;
- c) водные объекты;
- d) верно 1 и 2;
- e) верно 1, 2 и 3.

3. К движимым вещам относятся:

- a) основные средства;
- b) денежные средства;
- c) ценные бумаги;
- d) верно все перечисленное;
- e) верно 2 и 3.

4. По функциональному назначению строения делятся на:

- a) жилые и нежилые;
- b) промышленные и гражданские;
- c) верно все перечисленное.

5. К доходным объектам оценки относятся:

- a) земля под общественным транспортом;
- b) административные здания;
- c) культурно-развлекательные центры;
- d) верно 1 и 3;
- e) верно 2 и 3.

Модуль 2.

1. Основными источниками доходов в недвижимости являются:

- a) арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- b) часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности;
- c) прочие виды доходов от эксплуатации объекта;
- d) верно 1 и 2;
- e) верны 1, 2 и 3.

2. Действительный валовой доход — это доход, приносимый недвижимостью в результате сдачи в аренду, при:

- a) при фактической загрузке объекта;
- b) при плановой загрузке объекта;
- c) при 100%-ной загрузке объекта до вычета эксплуатационных затрат и потерь от арендной платы.

3. Действительный валовой доход может быть:

- a) равен потенциальному доходу;
- b) меньше потенциального дохода;
- c) больше потенциального дохода.

4. Для оценки доходов от объекта недвижимости при условии, что будущие доходы будут стабильными, используется:

- a) метод прямой капитализации доходов;
- b) метод капитализации по норме отдачи;

с) нет правильного ответа.

5. Потенциальный валовой доход — это доход, приносимый от аренды недвижимости, при:
- а) 100%-ной загрузке его площадей, сдаваемых в аренду;
 - б) при загрузке площадей, степень которой устанавливает собственник;
 - с) доход до вычета эксплуатационных расходов;
 - д) правильный ответ 1 и 3;

Модуль 3.

1. При определении стоимости в целях залога могут определяться:
- а) рыночная стоимость;
 - б) инвестиционная стоимость;
 - с) ликвидационная стоимость;
 - д) восстановительная стоимость
2. Для целей оценки бизнеса под бизнесом понимается:
- а) предпринимательская деятельность организации, не направленная на извлечение экономических выгод;
 - б) предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод;
 - с) верно 1 и 2
3. При определении стоимости бизнеса определяется:
- а) наиболее вероятная расчетная величина;
 - б) величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельности организации;
 - с) определяется 1 и 2
4. Объектами оценки бизнеса могут выступать:
- а) акции;
 - б) паи в паевых фондах производственных кооперативов;
 - с) доли в уставном (складочном) капитале;
 - д) трудовые коллективы
5. Задание на оценку акций должно содержать информацию:
- а) количество;
 - б) категория (тип);
 - с) номер и дата государственной регистрации выпуска акций;
 - д) верно всё перечисленное

7.3.2. Задания для подготовки к балльно-рейтинговым контрольным мероприятиям 1-ый рейтинг контроль

- 1. Раскройте сущность понятия «субъекты оценки». Приведите примеры.
- 2. Перечислите правовые основы, раскрывающие юридическую сущность объектов недвижимости.
- 3. Перечислите основные этапы оценки объектов недвижимости.
- 4. Принципы оценки собственности.
- 5. Основные факторы, влияющие на точность и качество оценки объектов недвижимости, полученных с помощью сравнительного подхода.

6. Условия применения и преимущества сравнительного подхода.
7. Основные недостатки сравнительного подхода.
8. Характеристика основных методов сравнительного подхода.
9. Сущность и условия применения метода рынка капитала.
10. Сущность и условия применения метода сделок.
11. Сущность метода отраслевых коэффициентов.
12. Сущность метода «компаний-аналога» и метода сделок.
13. Основные этапы методики сравнительного подхода.
14. С какой целью осуществляется корректировка анализируемых показателей при сравнительном подходе?
15. Какие критерии используются в процессе принятия решения о сходстве объектов недвижимости?
16. Перечислите виды стоимости объекта, используемые в затратном подходе.
17. В чем сущность методов расчета полной стоимости воспроизводства объекта недвижимости в затратном подходе?
18. Рассмотрите основные области применения затратного подхода. Приведите примеры.
19. Методика расчета стоимости объекта оценки на основе затратного подхода.

2- ой рейтинг контроль

1. Перечислите основные методы доходного подхода.
2. Сущность и условия применения метода прямой капитализации.
3. Сущность и условия применения метода капитализации по норме отдачи.
4. Основные преимущества методов доходного подхода.
5. Коэффициент капитализации и процесс капитализации дохода
6. Основные методы расчета общего коэффициента капитализации.
7. Сущность метода «анализа сравниваемых продаж». Приведите примеры.
8. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «коэффициента покрытия долга». Приведите примеры.
9. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «действительного валового дохода». Приведите примеры,
10. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «кумулятивного построения». Приведите примеры.
11. Сущность метод Ринга (прямолинейный возврат капитала) и условия его применения.
12. Сущность метода Инвуда (аннуитетный метод) и условия его применения.
13. Сущность метода Хоскольда (возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента) и условия его применения.
14. Сущность метода прямой капитализации и условия его применения.
15. Сущность метода дисконтирования денежных потоков.
16. Основные этапы оценки объекта недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.
17. Согласование результатов оценки.

3- ий рейтинг контроль

1. Определите сущность российской практики оценки стоимости интеллектуальной собственности.
2. Дайте классификацию объектов интеллектуальной собственности.
3. Основные подходы к оценке интеллектуальной собственности.
4. Какие методы применяются при оценке интеллектуальной собственности?
5. Особенности оценки земли.
6. Основные этапы оценки земли.
7. Основные положения оценки земельных участков.

8. Эффективность использования городских земель.
9. Методы оценки земли.

7.3.3. Перечень вопросов, выносимых на промежуточную аттестацию (зачет)

1. Определение, понятие оценки собственности.
2. Виды стоимости собственности.
3. Виды стоимости недвижимости.
4. Принципы оценки собственности.
5. Принципы оценки недвижимости.
6. Принцип пользователя недвижимого имущества.
7. Принцип, связанный с объектами недвижимости.
8. Принципы внешней рыночной среды.
9. Принцип эффективного использования.
10. Принцип оценки земельных участков.
11. Оценочная деятельность и методы использования.
12. Факторы, и его влияние на стоимость собственности.
13. Финансовое обоснование застройки.
14. Технологическое обоснование застройки.
15. Правовое обоснование застройки.
16. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
17. Характеристика факторов влияния.
18. Задачи и основные градостроительные принципы.
19. Циклы развития среды местоположения недвижимости.
20. Классификация систем оценки недвижимости.
21. Процесс и этапы оценки недвижимости.
22. Содержание процесса этапа оценки недвижимости.
23. Подходы к оценке стоимости объекта недвижимости.
24. Подходы к оценке собственности.
25. Методы подхода к оценке недвижимости.
26. Этапы подхода к оценке недвижимого имущества.
27. Определение понятия экспозиция.
28. Основные критерии выбора объекта недвижимости.
29. Виды корректировок.
30. Виды поправок.
31. Преимущество и недостатки сравнительного подхода.
32. Метод парных продаж.
33. Метод валового рентного мультипликатора.
34. Преимущество и недостатки затратного подхода.
35. Этапы затратного подхода.
36. Метод сравнительной единицы.
37. Метод разбивки по компонентам.
38. Метод количественного обследования.
39. Методы расчета затрат.
40. Определение износа объекта недвижимости.
41. Основные оценочные понятия, характеризующие показатель.
42. Период жизни здания и характеризующие их показатели.
43. Нормативный метод расчета физического износа объекта.
44. Стоимостной метод определения физического износа объекта.
45. Функциональный износ и его признаки.
46. Доходный метод, его особенности.
47. Этапы доходного метода.

48. Метод капитализации доходов.
49. Основные проблемы метода капитализации.
50. Определение безрисковой ставки доходности.
51. Метод связанных инвестиций.
52. Техника инвестиционной группы.
53. Охарактеризуйте способ возмещения инвестируемого капитала.
54. Преимущество и недостатки способа возмещения инвестируемого капитала.
55. Метод дисконтированных денежных потоков.
56. Определение итоговой стоимости объекта оценки.
57. Особенности оценки земли.
58. Основные положения оценки земельных участков.
59. Эффективность использования городских земель.
60. Методы оценки земли.

7.4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих индикаторы достижений компетенций

Методическими материалами, определяющими процедуру оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих индикаторы достижений компетенций являются внутривузовские локальные нормативные акты: «Положение о балльно-рейтинговой системе контроля и оценки успеваемости студентов» и «Положение о промежуточной аттестации обучающихся».

График проведения рейтинговых контрольных мероприятия и даты проведения промежуточной аттестации, по курсам и семестрам, отражены в утвержденных проректором по УР календарных учебных графиках и расписаниях промежуточной аттестации по направлению подготовки (специальности), которые размещаются на информационных стендах институтов (факультетов) и на сайте университета в установленные сроки.

8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы

Основная литература:

1. Карпова, Н. В. Управление земельными ресурсами [Текст]: учебное пособие для студ. вузов, обуч. по напр. «ГМУ», «Экономика и управление предприятием (городским хозяйством)» / Н. В. Карпова. - Старый Оскол : ТНТ, 2013.- 404 с.
2. Основы оценки стоимости имущества: учебник для студ. бакалавриата по напр. Экономика» / М. А. Федотова [и др.]; ред.: М. А. Федотова, Т. В. Тазикина. - М. : КНОРУС, 2014. - 272 с.
3. Оценка недвижимости [Текст]: учебник для студ.фак. «Финансы и кредит» / ред. А. Г. Грязнова. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : «Финансы и статистика», 2010. - 560 с.
4. Финансы и кредит в недвижимости [Текст]: учебник для студ. вузов, обуч. по напр. «Строительство» / С. А. Болотин [и др.] ; ред.: П. Г. Грабовый, Н. Ю. Яськова. - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: «Проспект», 2013. - 496 с.

Дополнительная литература:

- Боголюбов, С. А. Земельное право [Текст]: учебник для студ. вузов, обуч. по напр. подготовки «Юриспруденция» / С. А. Боголюбов. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Издательство Юрайт. - [Б. м.]: ИД Юрайт, 2012. - 380 с.
5. Микитаева И.Р. Учебное пособие по дисциплине «Отраслевые особенности и механизмы ценообразования в жилищно-коммунальной сфере» для студентов направления подготовки 08.04.01 «Строительство» очной и заочной форм обучения / И.Р. Микитаева. - Н. КБГАУ. 2019. режим доступа: <http://biblioclub.ru>
 6. Микитаева И.Р. Основы оценки собственности [электронный ресурс]: учебное пособие по дисциплине «Основы оценки собственности» для студентов направления

08.03.01 «Строительство» всех форм обучения / И.Р. Микитаева, М.Х. Балкизов. - Н. КБГАУ. 2018. 160 с. эл. опт. диск (CD-ROM). - (в кор.) Режим доступа: http://kbgau.ru:88/cgi-bin/irbis64r_plus/cgiirbis_64_ft.exe

7. Управление городским хозяйством и модернизация жилищно-коммунальной инфраструктуры [Текст]: учебник для студ. вузов / С. А. Болотин [и др.] ; ред. П. Г. Грабовый. - М.: Просветитель, 2013. - 840 с.
8. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса и эксплуатации недвижимости [Текст]: учебник для студ. вузов, обуч. по напр. «Строительство». Ч. 1 / П. Г. Грабовый [и др.]; ред. П. Г. Грабовый. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: «Проспект», 2012. - 368 с.
9. Экономика и управление недвижимостью [Текст]: учебник для студ. вузов, обуч. по спец. «Экспертиза и управление недвижимостью» / С. А. Болотин [и др.]; ред. П. Г. Грабовый. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: «Проспект», 2012. - 848 с.

9. Перечень современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем

9. Перечень современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем

- **ЭБС «Издательства Лань»**
Коллекция «Единая профессиональная база знаний для аграрных вузов»
ООО «Издательство Лань».
Лицензионный договор № 003/2025-44ФЗ от 22.05.25 г сроком на 1 год
<http://e.lanbook.com/>
- **ЭБС «Издательства Лань». Коллекция «ФПУ. 10-11 кл. Изд-во «Просвещение». Общеобразовательные предметы»**
ООО «ЭБС Лань».
Договор № 023/2024-223ФЗ от 24.05.24 г сроком на 1 год
<http://e.lanbook.com/>
- **Сетевая электронная библиотека**
ООО «ЭБС ЛАНЬ»
Договор № СЭБ НВ-164 от 17.12.2019 г. – бессрочный
<http://e.lanbook.com/>
<http://seb.e.lanbook.com/>
- **ЭБС «Университетская библиотека online». Базовая часть**
ООО «Директ-Медиа»
Контракт № 51-04/2025 от 22.05.2025 г сроком на 1 год
<http://biblioclub.ru>
- **ЭБС «ЮРАЙТ» Пакет СПО**
ООО «Электронное издательство Юрайт»
Лицензионный договор № 6703 от 27.08.2024 г. сроком на 1 год
<http://urait.ru/>

- **Научная электронная библиотека e-LIBRARY.RU (SCIENCE INDEX)**
ООО Научная электронная библиотека.
 Лицензионный договор № SIO-2114/2025 от 06.05.2025 сроком на 1 год
<http://elibrary.ru>
- **Сертификат ИТС ПО САБ ИРБИС64**
 ООО «Эй Ви Ди - Систем»
 Договор № А-12933 от 12.04.2024 г. сроком на 1 год
- **Антиплагиат.ВУЗ 5.0**
Модуль поиска «Объединенная коллекция 2020»
 АО «Антиплагиат»
 Лицензионный договор № 10023 от 12.05.2025 г. сроком на 1 год

10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Система университетского обучения основывается на рациональном сочетании нескольких видов учебных занятий (в первую очередь, лекций, практических занятий), работа на которых обладает определенной спецификой.

На лекциях студенту рекомендуется внимательно слушать учебный материал, записывать основные моменты, идеи, пытаться сразу понять главные положения темы, а если что не ясно – делать соответствующие пометки. После лекции во внеурочное время целесообразно прочитать записанный материал с целью его усвоения и выяснения непонятных вопросов.

Подготовка к лекциям.

Знакомство с дисциплиной происходит уже на первой лекции, где от Вас требуется не просто внимание, но и самостоятельное оформление конспекта. При работе с конспектом лекций необходимо учитывать тот фактор, что одни лекции дают ответы на конкретные вопросы темы, другие – лишь выявляют взаимосвязи между явлениями, помогая студенту понять глубинные процессы развития изучаемого предмета как в истории, так и в настоящее время.

Конспектирование лекций – сложный вид вузовской аудиторной работы, предполагающий интенсивную умственную деятельность студента. Конспект является полезным тогда, когда записано самое существенное и сделано это Вами. Не надо стремиться записать дословно всю лекцию. Такое «конспектирование» приносит больше вреда, чем пользы. Целесообразно вначале понять основную мысль, излагаемую лектором, а затем записать ее. Желательно запись осуществлять на одной странице листа или оставляя поля, на которых позднее, при самостоятельной работе с конспектом, можно сделать дополнительные записи, отметить непонятные места.

Конспект лекции лучше подразделять на пункты, соблюдая красную строку. Этому в большой степени будут способствовать вопросы плана лекции, предложенные преподавателям. Следует обращать внимание на акценты, выводы, которые делает лектор, отмечая наиболее важные моменты в лекционном материале замечаниями «важно», «хорошо запомнить» и т.п. Можно делать это и с помощью разноцветных маркеров или ручек, подчеркивая термины и определения.

Целесообразно разработать собственную систему сокращений, аббревиатур и символов. Однако при дальнейшей работе с конспектом символы лучше заменить обычными словами для быстрого зрительного восприятия текста.

Работая над конспектом лекций, Вам всегда необходимо использовать не только учебник, но и ту литературу, которую дополнительно рекомендовал лектор. Именно такая серьезная, кропотливая работа с лекционным материалом позволит глубоко овладеть

теоретическим материалом.

Самостоятельная работа студента является основным средством овладения учебным материалом во время, свободное от обязательных учебных занятий. Самостоятельная работа студента над усвоением учебного материала по учебной дисциплине может выполняться в библиотеке университета, учебных кабинетах, компьютерных классах, а также в домашних условиях. Содержание самостоятельной работы студента определяется учебной программой дисциплины, методическими материалами, заданиями и указаниями преподавателя. Вы можете дополнить список использованной литературы современными источниками, не представленными в списке рекомендованной литературы, и в дальнейшем использовать собственные подготовленные учебные материалы при написании курсовых и дипломных работ.

Ваша самостоятельная работа может осуществляться в аудиторной и внеаудиторной формах. Самостоятельная работа в аудиторное время может включать:

- конспектирование (составление тезисов) лекций;
- выполнение контрольных работ;
- решение задач;
- работу со справочной и методической литературой;
- работу с нормативными правовыми актами;
- выступления с докладами, сообщениями на семинарских занятиях;
- защиту выполненных работ;
- участие в оперативном (текущем) опросе по отдельным темам изучаемой дисциплины;
- участие в беседах, деловых (ролевых) играх, дискуссиях, круглых столах, конференциях;
- участие в тестировании и др.

Самостоятельная работа во внеаудиторное время может состоять из:

- повторение лекционного материала;
- подготовки к семинарам (практическим занятиям);
- изучения учебной и научной литературы;
- изучения нормативных правовых актов (в т.ч. в электронных базах данных);
- решения задач, выданных на практических занятиях;
- подготовки к контрольным работам, тестированию и т.д.;
- подготовки к семинарам устных докладов (сообщений);
- подготовки рефератов, эссе и иных индивидуальных письменных работ по заданию преподавателя;
- выполнения курсовых работ, предусмотренных учебным планом;
- выполнения выпускных квалификационных работ и др.
- выделение наиболее сложных и проблемных вопросов по изучаемой теме, получение разъяснений и рекомендаций по данным вопросам с преподавателями кафедры на их еженедельных консультациях.
- проведение самоконтроля путем ответов на вопросы текущего контроля знаний, решения представленных в учебно-методических материалах кафедры задач, тестов, написания рефератов и эссе по отдельным вопросам изучаемой темы.

Раздел «Самостоятельная работа» информирует обучающихся, какие вопросы раздела (модуля) выносятся на самостоятельное изучение, об их учебно-методическом обеспечении (учебники, учебные пособия, методические указания, рекомендуемые страницы и т.д.).

Степень усвояемости вопросов самостоятельной работы определяется при текущем и промежуточном контроле и при промежуточной аттестации.

Студенты очно-заочной формы обучения, после окончания предыдущей сессии, знакомятся с целями и задачами изучения дисциплины, с перечнем вопросов

которые они должны изучать для формирования индикаторов достижения компетенции, запланированных в рабочей программе дисциплины. Они получают задания на курсовую работу и объяснение как пользоваться методическими указаниями по выполнению курсовой работы, которые имеются в наличии в научной библиотеке ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ.

Студенту следует тщательно готовиться к промежуточному контролю (тестированию, контрольным работам, контрольным опросам), прорабатывая конспект лекций и рекомендуемую литературу.

Подготовка к промежуточной аттестации.

При подготовке к промежуточной аттестации целесообразно:

- внимательно изучить перечень вопросов и определить, в каких источниках находятся сведения, необходимые для ответа на них;
- составить краткие конспекты ответов (планы ответов).

Дисциплина «Основы оценки собственности» рассчитана на изучение в одном семестре, заканчивается зачетом.

11. Перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства

11.1. Лицензионное программное обеспечение

AutoDesk AutoCad 2012 Education Product Standalone б/н

Антиплагиат.ВУЗ 5.0 Модуль поиска «Объединенная коллекция 2020» лицензионный договор № 10023 от 12.05.2025 г. сроком на 1 год

Kaspersky Endpoint Security для бизнеса - Стандартный Russian Edition № лицензии 26ЕС-241021-134643-810-2826, договор № 651/А от 18.10.2024 г. до 31.10.2025

11.2 Интернет-ресурсы свободного доступа

Наименование ресурса сети «Интернет»	Электронный адрес ресурса
«Российское образование» - федеральный портал	http://www.edu.ru/index.php
Информационная система "Единое окно доступа к образовательным ресурсам"	http://window.edu.ru/
Оценка недвижимого имущества	http://www.ocenka-neva.ru/
Оценка недвижимости	http://www.ocenchik.ru
Портал "Вестник оценщика"	http://www.appraiser.ru
Система «Антиплагиат»	www.antiplagiat.ru
Справочно-правовая система ГАРАНТ.	http://www.garant.ru;
Консультат Плюс.	http://www.consultant.ru.

12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

№ п/п	Вид учебной работы	Наименование оборудованных учебных кабинетов, лабораторий	Перечень оборудования и технических средств обучения
1	2	3	4
1	Лекционные занятия	Аудитории (№231) для проведения занятий лекционного типа в соответствии с перечнем аудиторного фонда	Доска аудиторная, специализированная мебель, экран настенный, проектор, ноутбук
2	Практические занятия	Учебная аудитория (№230) для проведения занятий лекционного типа в соответствии с перечнем аудиторного фонда	Доска аудиторная, специализированная мебель, экран настенный, проектор, ноутбук
3	Самостоятельная ра-	Учебная аудитория (№324) (компьютерный	Компьютерный класс с выхо-

	бота	класс с выходом в Интернет) для организации самостоятельной работы обучающихся; читальный зал научной библиотеки	дом в Интернет. Доска аудиторная, специализированная мебель
--	------	--	---