

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
Смоленский государственный университет  
Кафедра географии

*«Утверждаю»*  
Проректор по учебно-  
методической работе  
Ю.А. Устименко  
«17» июня 2022 г.

**Рабочая программа дисциплины**  
**Б1.В.ДВ.7.2 «УПРАВЛЕНИЕ ОЦЕНКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ»**

Направление подготовки Землеустройство и кадастры  
Направленность (профиль) Кадастр недвижимости  
Курс – 3  
Семестр – 5  
Всего зачетных единиц – 3 часов – 108  
Лекции – 32 час.  
Практические занятия – 32 час.  
Самостоятельная работа – 44 час.

Форма отчетности: зачет – 5 семестр.

Программа составлена на основе ФГОС ВО по направлению подготовки  
21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Программу разработал  
кандидат географических наук, доцент Барановский И. Ю.

Одобрена на заседании кафедры  
«10» июня 2022 г., протокол № 10

Смоленск  
2022

## **1. Место дисциплины в структуре ООП**

«Управление оценкой недвижимости» – одна из дисциплин, формирующих специальные знания у студентов, как будущих специалистов в области землеустройства в соответствии с программой государственного образовательного стандарта и учебным планом.

Учебная дисциплина входит в вариативную часть дисциплин высшего образования по направлению подготовки «Землеустройство и кадастры». Код дисциплины – Б1.В.ДВ.7.2

Для изучения дисциплины необходимы компетенции, сформированные у обучающихся в результате освоения дисциплин «Почвоведение с основами инженерной геологии», «Основы природопользования», «Основы землеустройства» и «Основы кадастра недвижимости».

Цель преподавания дисциплины – достичь усвоения студентами теоретических, методических и практических подходов к оценке стоимостного эквивалента недвижимости на основе определения адекватного вида стоимости в условиях изменяющегося законодательства и обращения недвижимой собственности.

Дисциплина является предшествующей для дисциплин «Экономика недвижимости», «Правовое обеспечение земельно-имущественных отношений», «Организация и планирование кадастровых работ», «Государственный кадастровый учет земельных участков», «Техническая инвентаризация объектов недвижимости», «Региональное землеустройство».

## **2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы**

### **Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины**

способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности (ОК-3);

способность использовать знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропогенного воздействия на территорию (ОПК-2);

способность использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ (ПК-2).

### **В результате освоения дисциплины студент должен**

- теоретические основы оценочной деятельности;
- типы объектов недвижимости;
- принципы и стандарты оценки недвижимого имущества;
- нормативно-правовую базу оценочной деятельности;
- особенности оценки отдельных видов недвижимого имущества.
- классификацию земель в Российской Федерации по категориям и видам разрешенного использования;
- законодательное регулирование кадастровой оценки;
- основные методики Государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, земель населённых пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, земель сельскохозяйственного назначения, земель водного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов и земель садоводческих, огороднических и дачных объединений;
- основные подходы и методы массовой оценки земельных участков и других объектов недвижимости.

### **уметь:**

- оценивать стоимость отдельных видов недвижимого имущества

- анализировать внешнюю и внутреннюю информацию, необходимую для проведения кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости;
- организовать и провести комплексное исследование земельного рынка и рынка недвижимости;
- разбираться в дискуссионных вопросах теории кадастровой оценки земельных участков;
- применять подходы и методы, применяемые при массовой и индивидуальной оценке недвижимости, в том числе, различные методики Государственной кадастровой оценки земель;
- строить эконометрические модели, необходимые для определения степени влияния различных показателей на стоимость имущества при проведении кадастровой оценки недвижимости;
- составить запрос в уполномоченный федеральный орган по вопросам кадастрового учета объектов недвижимости и его кадастровой стоимости;
- уметь определить возможности и порядок разрешения спора о кадастровой стоимости объекта недвижимости в административном и судебном порядке.

**владеть:**

- навыками сбора и подготовки информации для оценки стоимости имущества,
- навыками дисконтирования денежных потоков, навыками определения ставки дисконтирования.
- понятийным аппаратом в области кадастровой оценки земельных участков различного целевого назначения;
- навыками работы с информационными базами данных; оценки достоверности и качества информации, проведения экономико-статистического анализа;
- навыками самостоятельного применения подходов и методов массовой оценки земельных участков и других объектов недвижимости, а также применения методик, по кадастровой оценке, земель различных категорий и видов разрешенного использования;
- методами экспертного анализа результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, полученных в рамках массовой и индивидуальной оценки, а также отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, составленного в целях оспаривания результатов кадастровой оценки соответствующего объекта.

### 3. Содержание дисциплины

Содержание дисциплины «Управление оценкой недвижимости» охватывает круг вопросов, связанных с анализом зарубежных и отечественных классификаций природных ресурсов, методов экономической оценки природных ресурсов, освоением базовой концепции природной ренты и методов ее расчета. Большое внимание уделяется проблеме оценки рисков при экономической оценке природных ресурсов и методам вероятностной оценки запасов природных ресурсов; принципам составления и ведения кадастров на базе экономической оценки, современным проблемам информационного обеспечения кадастров природных ресурсов и их эффективности.

Понятие стоимости недвижимости. Виды стоимости в соответствии с действующим законодательством. Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Принципы оценки недвижимости. Современные направления практического применения оценки недвижимости. Основные этапы процедуры оценки. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

### 4. Тематический план

	Разделы и	В	Л	Пр	Са
--	-----------	---	---	----	----

/п	темы	сего ч асов	лекции	активные за- нятия	самостоя- тельная работа
	Понятие и сущность экономической оценки недвижимости.	6	2	2	2
	Кадастровая оценка объектов недвижимости	8	2	2	4
	Оценка как составная часть социально-экономической политики государства в сфере земельно-имущественных отношений	6	2	2	2
	Нормативно-правовая база кадастровой оценки объектов недвижимости	1 4	4	4	6
	Основные принципы, подходы и методы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости	1 2	4	4	4
	Технология проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, основные понятия и поэтапное содержание работ	1 4	4	4	6
	Государственная кадастровая оценка земель	1 4	4	4	6
	Государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства	1 2	4	4	4
	Эффективность государственной кадастровой оценки объектов недвижимости	1 2	4	4	4
<b>0</b>	Экономическая оценка средообразующих функций экосистем.	8	2	2	4
<b>1</b>	Взаимосвязь кадастровой работы с управлением природопользованием.	8	2	2	4
<b>Итого</b>		<b>108</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>44</b>

## 5. Виды учебной деятельности

Обучение по курсу «Управление оценкой недвижимости» строится на основе лекционных и практических занятий.

### Лекции

#### Лекция 1. Понятие и сущность экономической оценки недвижимости (2 часа)

Понятие и сущность экономической оценки природных ресурсов. Природный капитал и проблемы его экономической оценки. Подходы к экономической оценке биоразнообразия. Факторы риска, влияющие на экономическую оценку природных ресурсов. Экономическая оценка возобновляемых природных ресурсов: лесных, водных, земельных, животного мира. Экономическая оценка средообразующих систем.

#### Лекция 2. Кадастровая оценка объектов недвижимости (2 часа)

Введение. Материалы кадастровой оценки, как государственный информационный ресурс. Понятия оценочной деятельности, рыночной и кадастровой стоимости. Основные различия и взаимосвязь между индивидуальной стоимостью (рыночной) и кадастровой (массовой) оценкой. Цель и задачи кадастровой оценки объектов недвижимости.

#### Лекция 3. Оценка как составная часть социально-экономической политики государства в сфере земельно-имущественных отношений (2 часа)

Исторический опыт проведения оценочных работ в России до 1917 года. Оценочная деятельность в советский и настоящий периоды развития земельно-имущественных отношений в

Российской Федерации. Нормативная цена и объективные причины перехода к кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения и иных целей, установленных законом.

#### **Лекция 4. Нормативно-правовая база кадастровой оценки объектов недвижимости (4 часа)**

Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ о кадастровой оценке объектов недвижимости. Законы РФ, постановления Правительства РФ и нормативные акты Минэкономразвития РФ, регламентирующие проведение кадастровой оценки и использование ее результатов. Кадастровая оценка объектов недвижимости и использование ее результатов в нормативных актах органов исполнительной власти субъектов РФ и представительных органов муниципальных образований.

#### **Лекция 5. Основные принципы, подходы и методы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (4 часа)**

Методические основы индивидуальной стоимостной (рыночной) оценки. Принципы, подходы и методы индивидуальной рыночной оценки используемые в рамках кадастровой оценки объектов недвижимости. Методические основы массовой (кадастровой) оценки объектов недвижимости. Методы массовой (кадастровой) оценки объектов недвижимости.

#### **Лекция 6. Технология проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, основные понятия и поэтапное содержание работ (4 часа)**

Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки. Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке. Отбор исполнителя работ по определению кадастровой и заключение с ним договора на проведение оценки. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости. Заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке. Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки, обоснование выбора и выбор методов оценки кадастровой стоимости.

#### **Лекция 7. Государственная кадастровая оценка земель (4 часа)**

Кадастровая оценка земель всех категорий: сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, земель лесного и водного фонда, земель особо охраняемых территорий, земель запаса.

#### **Лекция 8. Государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства (4 часа)**

Общие положения. Методическое обеспечение выполнения работ. Методика и особенности технологии проведения кадастровой оценки.

#### **Лекция 9. Эффективность государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (4 часа)**

Понятие эффективности. Экономическая эффективность. Социальная эффективность. Организационно-технологическая эффективность. Информационная эффективность. Экологическая эффективность.

## **Лекция 10. Экономическая оценка средообразующих функций экосистем (2 часа)**

Сущность средообразующих функций экосистем. Экосистемная продукция и экосистемные услуги. Недостатки рыночного и затратного подходов к экономической оценке средообразующих функций экосистем.

Биоресурсная рента и экономическая оценка средообразующих функций экосистем. Метод, основанный на оценке затрат на сохранение устойчивости средообразующих функций экосистем. Экономическая оценка ассимиляционного потенциала региона. Экономическая оценка экосистемных функций болот. Экономическая оценка средообразующих функций экосистем на основе платежей и торговли квотами на загрязнение. Экономическая оценка рекреационных и особоохраняемых территорий.

## **Лекция 11. Взаимосвязь кадастровой работы с управлением природопользованием (2 часа)**

Возникновение и развитие кадастровой деятельности. История развития кадастра в России. Классификация природных кадастров. Современная нормативно-правовая и методическая база в области кадастров и реестров природных ресурсов. Организационный механизм ведения кадастров и реестров природных ресурсов в России. Органы по ведению кадастров и реестров природных ресурсов в РФ. Информационные системы и подсистемы государственных кадастров природных ресурсов, их содержание. Эффективность кадастров природных ресурсов.

## **Практические занятия**

### **Практическое занятие 1. Понятие и сущность экономической оценки недвижимости (2 часа)**

В рамках семинарского занятия предполагается обсудить следующие вопросы:

1. Понятие и сущность экономической оценки природных ресурсов.
2. Природный капитал и проблемы его экономической оценки.
3. Подходы к экономической оценке биоразнообразия.
4. Факторы риска, влияющие на экономическую оценку природных ресурсов.
5. Экономическая оценка возобновляемых природных ресурсов: лесных, водных, земельных, животного мира.
6. Экономическая оценка средообразующих систем.
7. Понятие недвижимости.
8. Принципы оценки земельных участков.
9. Методика оценки объектов недвижимости.
10. Цели проведения оценки и управления объектам недвижимости.

### **Практическое занятие 2. Кадастровая оценка объектов недвижимости (2 часа)**

В рамках семинарского занятия предполагается обсудить следующие вопросы:

1. Материалы кадастровой оценки, как государственный информационный ресурс.
2. Понятия оценочной деятельности, рыночной и кадастровой стоимости.
3. Основные различия и взаимосвязь между индивидуальной стоимостной (рыночной) и кадастровой (массовой) оценкой.
4. Цель и задачи кадастровой оценки объектов недвижимости.
5. Виды объектов недвижимости.
6. Различия в принципах оценки недвижимости в зависимости от вида объекта недвижимости.

### **Практическое занятие 3. Оценка как составная часть социально-экономической политики государства в сфере земельно-имущественных отношений (2 часа)**

В рамках семинарского занятия предполагается обсудить следующие вопросы:

1. Исторический опыт проведения оценочных работ в России до 1917 года.
2. Оценочная деятельность в советский и настоящий периоды развития земельно-имущественных отношений в Российской Федерации.
3. Нормативная цена и объективные причины перехода к кадастровой стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения и иных целей, установленных законом.
4. Основные различия проведения оценки и управления недвижимостью на протяжении XX века.
5. Современное понимание оценки недвижимости - связь с историей становления оценки.

### **Практическое занятие 4. Нормативно-правовая база кадастровой оценки объектов недвижимости (4 часа)**

В рамках семинарского занятия предполагается обсудить следующие вопросы:

1. Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Налоговый кодекс РФ о кадастровой оценке объектов недвижимости.
2. Законы РФ, постановления Правительства РФ и нормативные акты Минэкономразвития РФ, регламентирующие проведение кадастровой оценки и использование ее результатов.
3. Кадастровая оценка объектов недвижимости и использование ее результатов в нормативных актах органов исполнительной власти субъектов РФ и представительных органов муниципальных образований.
4. Современное законодательство об оценочной деятельности в РФ о государственной кадастровой оценке объектов недвижимости (в последней редакции Федерального закона №135-ФЗ от 29.08.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральных стандартов оценки).

### **Практическое занятие 5. Основные принципы, подходы и методы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (4 часа)**

В рамках семинарского занятия предполагается обсудить следующие вопросы:

1. Методические основы индивидуальной стоимостной (рыночной) оценки.
2. Принципы, подходы и методы индивидуальной рыночной оценки используемые в рамках кадастровой оценки объектов недвижимости.
3. Методические основы массовой (кадастровой) оценки объектов недвижимости.
4. Методы массовой (кадастровой) оценки объектов недвижимости.

### **Практическое занятие 6. Технология проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, основные понятия и поэтапное содержание работ (4 часа)**

В рамках семинарского занятия предполагается обсудить следующие вопросы:

1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.
2. Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.
3. Отбор исполнителя работ по определению кадастровой и заключение с ним договора на проведение оценки.
4. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости.

5. Заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке.

6. Сбор и анализ информации о рынке объектов оценки, обоснование выбора и выбор методов оценки кадастровой стоимости.

#### **Практическое занятие 7. Государственная кадастровая оценка земель (4 часа)**

В рамках семинарского занятия предполагается обсудить следующие вопросы:

Кадастровая оценка земель всех категорий: сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, земель лесного и водного фонда, земель особо охраняемых территорий, земель запаса.

#### **Практическое занятие 8. Государственная кадастровая оценка объектов капитального строительства (4 часа)**

В рамках семинарского занятия предполагается обсудить следующие вопросы:

1. Общие положения – методика проведения работ по оценке ОКС-ов.
2. Методическое обеспечение выполнения работ.
3. Методика и особенности технологии проведения кадастровой оценки.

#### **Практическое занятие 9. Эффективность государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (4 часа)**

В рамках семинарского занятия предполагается обсудить следующие вопросы:

1. Понятие эффективности.
2. Экономическая эффективность.
3. Социальная эффективность.
4. Организационно-технологическая эффективность.
5. Информационная эффективность.
6. Экологическая эффективность.

#### **Практическое занятие 10. Экономическая оценка средообразующих функций экосистем (2 часа)**

Данное занятие проводится в виде семинара. Рассматривается как российский, так и зарубежный опыт в данной области. Магистранты заранее готовят рефераты и презентации по данной тематике, выступают перед аудиторией, после чего дискутируют по теме изложенного материала.

Вопросы для обсуждения на семинаре: Сущность средообразующих функций экосистем. Экосистемная продукция и экосистемные услуги. Недостатки рыночного и затратного подходов к экономической оценке средообразующих функций экосистем. Биоресурсная рента и экономическая оценка средообразующих функций экосистем. Метод, основанный на оценке затрат на сохранение устойчивости средообразующих функций экосистем. Экономическая оценка ассимиляционного потенциала региона. Экономическая оценка экосистемных функций болот. Экономическая оценка средообразующих функций экосистем на основе платежей и торговли квотами на загрязнение. Экономическая оценка рекреационных и особоохраняемых территорий.

#### **Практическое занятие 11. Взаимосвязь кадастровой работы с управлением природопользованием (2 часа)**

Возникновение и развитие кадастровой деятельности. История развития кадастра в России. Классификация природных кадастров. Современная нормативно-правовая и методическая база в области кадастров и реестров природных ресурсов. Организа-



онный механизм ведения кадастров и реестров природных ресурсов в России. Органы по ведению кадастров и реестров природных ресурсов в РФ. Информационные системы и подсистемы государственных кадастров природных ресурсов, их содержание. Эффективность кадастров природных ресурсов.

Данное занятие проводится в виде семинара. Рассматривается как российский, так и зарубежный опыт в данной области. Магистранты заранее готовят рефераты и презентации по данной тематике, выступают перед аудиторией, после чего дискутируют по теме изложенного материала.

### **Самостоятельная работа**

В рамках самостоятельной работы, учащимся необходимо самостоятельно познакомиться с особенностями отображения следующих тем:

1. Классификация объектов недвижимости.
2. Категории земель, земельные участки.
3. Сущность и основные признаки недвижимого имущества.
4. Недвижимость как экономическое благо.
5. Страхование недвижимости.
6. Риэлтерская деятельность: основные понятия, приемы и направления, правовое регулирование.
7. Оценочная деятельность на рынке недвижимости.
8. Сущность и значение налогообложения недвижимости.
9. Виды налогов, ставки на недвижимость.
10. Принципы и формы кредитования недвижимости.
11. Экономическое понятие недвижимости.
12. Потребительская стоимость объектов недвижимости.
13. Принципиальная структура модели управления недвижимостью.
14. Виды планирования.
15. Жилищные сертификаты.
16. Долевое участие в строительстве.
17. Ипотека недвижимости.
18. Государственные жилищные займы.
19. Банковское кредитование застройщиков.
20. Инвентаризация.
21. Составление договора на оценку.
22. Оформление результатов оценки.
23. Виды отчетов по оценке; структура и содержание полного отчета об оценке.
24. Лицензирование оценочной деятельности.
25. Сбор и анализ информации для оценки собственности.
26. Использование паспортов БТИ в процессе сбора информации для оценки.
27. Понятие о комплексной программе паспортизации жилищного фонда.
28. Оценка стоимости на основе затрат.
29. Определение износов.
30. Особенности оценки стоимости нового строительства.

### **Учебно-методическое обеспечение для самостоятельной работы**

Написание рефератов должно способствовать закреплению и углублению знаний, а также выработке навыков самостоятельного мышления и умения решать поставленные перед магистрантом задачи. Содержание выполненной работы дает возможность углубить уровень знания изучаемой проблемы, показать знание литературы и сведений, собранных магистрантом, выполняющим реферативные работы.

Реферат дает возможность не только убедиться в уровне знаний магистрантов по изучаемому предмету, но, что не менее важно, установить

склонность магистрантов к научно-исследовательской работе. Рефераты могут быть представлены на конкурс НИРС университета или для участия в студенческих конференциях.

Рефераты магистранты выполняют самостоятельно и выступают с ним на практических занятиях, проводимых в форме семинаров по определенным темам. Кроме того, для наглядности по материалам, излагаемым в реферате, магистранты готовят презентации в виде рисунков, схем, которые помогают слушателям докладчика наглядно воспринимать материал.

Темы рефератов представлены ниже:

1. Понятие термина «недвижимость».
2. Принципы оценки недвижимости.
3. Цель оценки недвижимости.
4. Особенности функционирования рынка недвижимости.
5. Управление недвижимостью.
6. Стоимость недвижимости и ее основные виды.
7. Отличие недвижимости от движимого имущества.
8. Основные факторы, влияющие на стоимость земельных участков.
9. Принципы оценки, связанные с требованиями к земельному участку.
10. Основные этапы оценки земель.
11. Подходы к оценке земель.

12. Особенности процесса оценки недвижимости в условиях современного российского рынка.
13. Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости.
14. Практика достоверного определения полной восстановительной стоимости.
15. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершенных строительством.

### **Оформление реферата**

Реферат должен включать содержание, введение, основную часть раскрытия вопроса, заключение и список использованной литературы. Реферат пишется на листах формата А4, с левой стороны отступается 3,0 см, с правой 1,5 см, вверху и внизу по 2,0 см. Объем реферата ориентировочно 15 – 25 страниц.

Каждая ясно выраженная законченная мысль начинается с абзаца.

Заголовок печатается либо по середине по отношению к ниже написанному тексту, либо с красной строки.

Заголовки печатаются: прописными (заглавными) буквами или строчными (маленькими) буквами, при этом первая буква всегда заглавная.

Если заголовок короткий (менее 15 знаков), то он печатается в разрядку.

В конце заголовка точка не ставится.

В заголовке переносы не допускаются. Если заголовок большой (более 40 знаков), то он выполняется в несколько строк, при этом каждая строка по возможности должна иметь смысловое значение. Большой заголовок печатается через 1 интервал.

При печати текста через 1,5 интервала от заголовка до текста делают 3 интервала.

Если на странице пишут несколько коротких текстов с заголовками, то от последней строки текста до следующего заголовка пропускает 1 строку.

Нельзя печатать заголовок в конце страницы, если на ней не умещается 3 строки идущего за заголовком текста, нужно весь текст с заголовком перенести на следующую страницу. Оформление таблиц. Слово "таблица" в тексте печатают полностью, то есть сокращение "таб." не допустимо.

Реферат должен иметь титульный лист, на котором на верхней части пишется название учебного заведения, кафедры, имя, отчество и фамилия магистранта, курс, группа, факультет, затем посередине название темы исследования, с правой стороны фамилия и инициалы, а также ученая степень и звание научного руководителя.

Внизу титульного листа – город и год написания работы.

Список литературы должен включать, главным образом, новейшие источники: действующие законы и нормативные акты, монографии, статьи, учебники, другие первоисточники по проблемам дисциплины. Особое внимание уделяется периодической печати, которая отражает проблематику, затронутую в реферате.

При написании работы обязательны ссылки на используемые источники, статистические материалы, что придает работе основательность, научную ориентацию.

**6. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации**

компетенция	этапы формирования (семестр)	дисциплины, практики, НИР, ГИА	критерии	показатели (по уровням)
способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности (ОК-3)	5	Б1.В.ДВ.7.2 Управление оценкой недвижимости	<b>Знаниевый</b>	<b>Зачтено:</b> знает особенности использования основы экономических понятий и представлений в различных сферах деятельности. <b>Не зачтено:</b> не знает особенности использования основы экономических понятий и представлений в различных сферах деятельности.
			<b>Деятельностный</b>	<b>Зачтено:</b> умеет использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности, владеет методикой применения экономических знаний в профессиональной деятельности. <b>Не зачтено:</b> не умеет использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности.
ОПК-2 способность использовать знания о земельных ресурсах для организации их рационального использования и определения мероприятий по снижению антропогенного воздействия на территорию	5	Б1.В.ДВ.7.2 Управление оценкой недвижимости	<b>Знаниевый</b>	<b>Зачтено:</b> знает особенности земельных ресурсов, сущность и закономерности организации рационального использования земельных ресурсов, природные особенности земель и основные мероприятия по снижению антропогенного воздействия на территорию для успешного осуществления профессиональной деятельности в области землеустройства. <b>Не зачтено:</b> не знает особенности земельных ресурсов, сущность и закономерности организации рационального использования земельных ресурсов.
			<b>Деятельностный</b>	<b>Зачтено:</b> умеет на основе анализа землеустроительной, географической, экономической информации оценивать состояние земельных ресурсов, предлагать оптимальные мероприятия по снижению антропогенного воздействия на территорию, владеет методикой адаптировать научные идеи, концепции, теории для успешной профессиональной деятельности в области землеустройства, владеет теоретическими и практическими навыками освоения дисциплины, навыками самостоятельной работы. <b>Не зачтено:</b> не умеет на основе анализа землеустроительной, географической, экономической информации оценивать состояние земельных ресурсов, предлагать оптимальные мероприятия

				по снижению антропогенного воздействия на территорию, не владеет методикой адаптировать научные идеи, концепции, теории для успешной профессиональной деятельности в области земле-устройства, не владеет теоретическими и практическими навыками освоения дисциплины, навыками самостоятельной работы.
способность использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ (ПК-2).	5	Б1.В.ДВ.7.2 Управление оценкой недвижимости	<b>Знаниевый</b>	<b>Зачтено:</b> знает (100%-но) особенности управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ. <b>Не зачтено:</b> не знает (ниже 50%) управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ.
			<b>Деятельностный</b>	<b>Зачтено:</b> умеет использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ. <b>Не зачтено:</b> не умеет использовать знания для управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ.

## **Критерии постановки зачёта:**

### **Зачтено:**

знает особенности использования основы экономических понятий и представлений в различных сферах деятельности.

умеет использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности, владеет методикой применения экономических знаний в профессиональной деятельности.

знает особенности земельных ресурсов, сущность и закономерности организации рационального использования земельных ресурсов, природные особенности земель и основные мероприятия по снижению антропогенного воздействия на территорию для успешного осуществления профессиональной деятельности в области землеустройства.

умеет на основе анализа землеустроительной, географической, экономической информации оценивать состояние земельных ресурсов, предлагать оптимальные мероприятия по снижению антропогенного воздействия на территорию, владеет методикой адаптировать научные идеи, концепции, теории для успешной профессиональной деятельности в области землеустройства, владеет теоретическими и практическими навыками освоения дисциплины, навыками самостоятельной работы.

### **Не зачтено:**

не знает особенности использования основы экономических понятий и представлений в различных сферах деятельности.

не умеет использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности

не знает особенности земельных ресурсов, сущность и закономерности организации рационального использования земельных ресурсов.

не владеет методикой адаптировать научные идеи, концепции, теории для успешной профессиональной деятельности в области землеустройства, не владеет теоретическими и практическими навыками освоения дисциплины, навыками самостоятельной работы.

не знает особенности управления земельными ресурсами, недвижимостью, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ.

### **Текущий контроль**

Текущий контроль осуществляется в форме контрольных вопросов и проверочных работ.

1. Какая информация необходима для оценки эффективности инвестиций? 2. Индекс прибыльности. 3. Модель ипотечно-инвестиционного анализа. 4. Внутренняя норма отдачи 5. Расчет модифицированной внутренней нормы отдачи. 6. Средний доход на чистый капитал. 7. Основные риски, связанные с финансированием недвижимости. 8. Источники риска инвестиций в недвижимость. 9. Использование заемного капитала при финансировании инвестиций в недвижимость. 10. Основания для финансирования инвестиций в недвижимость. 11. Критерии условия финансирования. 12. Критерии принятия решений о кредитовании

### **Контрольные вопросы для проверочной работы**

1. Каким образом определяются потребительная и меновая стоимости объектов недвижимости. 2. Что такое стоимость в обмене и какие формы ее проявления применительно к объектам недвижимости используются в оценке. 3. В чем заключается противоречие между принципами ожидания, спроса и предложения. 4. В чем проявляется взаимосвязь принципа полезности с принципами ожидания и замещения. 5. Какие специфические особенности земли необходимо знать и учитывать оценщику. 6. Основные факторы, влияющие на стоимость земельных участков. 7. Принципы оценки, связанные с требованиями к земельному участку. 8. Основные этапы оценки земель. 9. Подходы к

оценке земель. 10. Экономическая оценка земли. 11. Государственная кадастровая оценка земель. 12. Система платежей за землю. 13. Доходный подход к оценке земельных участков. 14. Сравнительный подход к оценке земельных участков. 15. Затратный подход к оценке земельных участков.

16. На каких принципах оценки базируется доходный подход. 17. Какие основные этапы включает метод капитализации дохода при оценке земли. 18. Какие методы используются для расчета ставки капитализации при определении стоимости земли. 19. Какие основные этапы включает метод сравнения продаж при оценке земли. 20. Какие элементы сравнения используются при оценке земли. 21. В чем состоят недостатки и преимущества способов сравнения продаж по элементам и единицам сравнения. 22. На каких принципах оценки базируется затратный подход к определению рыночной стоимости земли.

### **Форма итогового контроля**

Зачет – 5 семестр

## **7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы**

### **Основная литература**

1. *Маршинин, А. В.* Ресурсоведение: учебное пособие для вузов / А. В. Маршинин. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2022; Тюмень: Тюменский государственный университет. — 126 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-12420-0 (Издательство Юрайт). — ISBN 978-5-400-01467-3 (Тюменский государственный университет). — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/496288>

2. Экономика и управление природопользованием. Ресурсосбережение: учебник и практикум для вузов / А. Л. Новоселов, И. Ю. Новоселова, И. М. Потравный, Е. С. Мелехин. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2022. — 390 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-12355-5. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/489548>

### **Дополнительная литература**

#### **Учебники**

1. Земельные ресурсы Смоленской области и пути улучшения их использования / Под общ. ред. А.М. Гордеева, В.А. Коока; М-во сельского хоз-ва РСФСР; Произв. упр. сельского хоз-ва Смол. Облсисполкома. — М.: Моск. рабочий, 1981. — 295 с.

2. Комов Н. В. Российская модель землепользования и землеустройства. — М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. — 621 с.

3. Управление земельными ресурсами: учебное пособие / П. В. Кухтин, А. А. Левов, В. Ю. Морозов и др. — 2-е изд. — СПб.: Питер, 2006. — 448 с.

4. Чешев А. С. Основы землепользования и землеустройства: Учеб. для вузов / А.С.Чешев, В.Ф.Вальков. — 2-е изд., доп. и перераб. — Ростов-н/Д: МарТ, 2002. — 543 с.

5. Слезко В. В. Землеустройство и управление землепользованием: учеб. пособие для [бакалавров], студентов вузов по направлению подгот. 080200 "Менеджмент" (квалификация (степень) - "бакалавр") / В. В. Слезко, Е.В. Селезко, Л.В. Селезко. — М.: Инфра-М, 2015. — 201 с.

### **Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»**

- <http://www.nlr.ru> (Российская национальная библиотека);
- <http://www.viniti.ru> (Реферативный журнал);
- <http://www.library.ru> (Виртуальная справочная служба);
- <http://dic.academic.ru> (Словари и энциклопедии);
- <http://geo.web.ru> (Информационные Интернет-ресурсы Геологического факультета МГУ);

- <http://elibrary.ru> (Научная электронная библиотека);
- <http://www.sibran.ru> (Издательство Сибирского отделения Российской Академии Наук);
- <http://www.ribk.net> (Российский информационно-библиотечный консорциум);
- <http://www.consultant.ru> (Законодательство РФ, кодексы, законы, приказы и другие документы);
- <http://www.garant.ru> (Законодательство РФ, кодексы, законы, приказы и др. документы);
- <http://www.guz.ru> (Электронная библиотека ГУЗа);
- <http://www.roscadastre.ru> (Сайт некоммерческого партнерства «Кадастровые инженеры»);
- <http://www.gisa.ru> (Геоинформационный портал);
- <http://www.economy.gov.ru> (Министерство экономического развития РФ).

#### **Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины**

1. Землеустройство и кадастр недвижимости: учеб. пособие/ [С.Н. Волков, А.А. Варламов, С.А. Гальченко и др.]; Гос. ун-т по землеустройству; Ин-т повышения квалификации "Информкадастр". -М., 2010. -336 с.

2. Комов Н.В., Родин А.З., Спиридонов В.Ф., Карцев Г.А., Мирошниченко С.Г., Волков С.Н., Емельянова Т.А. Пособие по землеустройству (Практическое руководство). – М: Юни-пресс, 2001. - 394 с.

#### **8. Перечень информационных технологий**

Microsoft Open License (Windows XP, 7, 8, 10, Server, Office 2003-2016), лицензия 66975477 от 03.06.2016 (бессрочно).

Обучающимся обеспечен доступ к ЭБС «Юрайт», ЭБС «IPRbooks», доступ в электронную информационно-образовательную среду университета, а также доступ к современным профессиональным базам данных и информационным справочным системам.

#### **9. Материально-техническая база**

Для осуществления образовательного процесса по дисциплине в университете имеется следующая необходимая инструментальная база (уч. корпус № 1, ауд. 43, 10а):

- беспроводной интерактивный планшет;
- ноутбук HP;
- мультимедийный проектор BenQ

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

**Сертификат:** 6314D932A1EC8352F4BBFDEFD0AA3F30  
**Владелец:** Артеменков Михаил Николаевич  
**Действителен:** с 21.09.2022 до 15.12.2023