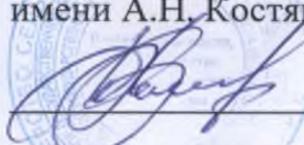


УТВЕРЖДАЮ:

И.о. директора Института мелиорации,
водного хозяйства и строительства
имени А.Н. Костякова



Д.М. Бенин

« 30 » 01 2020 г

**Лист актуализации рабочей программы дисциплины
Б.В.ДВ.10.02. Оценка объектов недвижимости**

для подготовки бакалавров
ФГОС ВО

Направление: 20.03.02 Природообустройство и водопользование.

Направленность: Экспертиза и управление земельными ресурсами

Курс 4

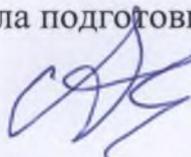
Семестр 7

Форма обучения: очная

Год начала подготовки: 2017

В рабочую программу не вносятся изменения. Программа актуализирована для 2020 г начала подготовки.

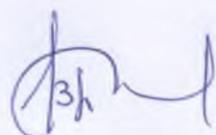
Разработчик: Исаев А.С.



20.01.2020 г.

Рабочая программа пересмотрена и одобрена на заседании кафедры мелиорации и рекультивации земель протокол № 7 от 22 января 2020 г.

Зав. кафедрой Пчелкин В.В.,
д.т.н., профессор



22.01.2020 г.

Лист актуализации принят на хранение:

Методический отдел УМУ: _____ «__» _____ 2020 г.



МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ –
МСХА имени К.А. ТИМИРЯЗЕВА»
(ФГБОУ ВО РГАУ - МСХА имени К.А. Тимирязева)

Институт мелиорации, водного хозяйства и строительства
имени А.Н. Костякова

Кафедра Мелиорации и рекультивации земель

УТВЕРЖДАЮ

И.о. директора института Мелиорации, водного хозяйства и строительства А.Н. Костякова

Иванов Ю.Г.

« 20 » февраля 2019 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА МОДУЛЬНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Б.В.ДВ.10.02. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

для подготовки бакалавров

ФГОС ВО

Направление: 20.03.02 Природообустройство и водопользование.

Направленность: Экспертиза и управление земельными ресурсами

Курс 4.

Семестр 7.

Форма обучения очная.

Год начала подготовки 2017.

Регистрационный номер _____

Москва 2019

Разработчик: Исаев А.С., доцент

(подпись)
« 7 » февраля 2019 г.

Рецензент: Соломин И.А., доцент, к.т.н.

(подпись)
« 7 » февраля 2019 г.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 20.03.02 «Природообустройство и водопользование» и учебного плана по данному направлению, год начала подготовки – 2017.

Программа обсуждена на заседании выпускающей кафедры Мелиорации и рекультивации земель, протокол № 6 от « 7 » февраля 2019 г.

Заведующий выпускающей кафедрой, Пчёлкин В.В., д.т.н., профессор

(подпись)
« 7 » февраля 2019 г.

Согласовано:

Председатель учебно-методической комиссии института Мелиорации, водного хозяйства и строительства имени А.Н. Костякова Бакштанин А.М., к.т.н., доцент

(подпись)
Протокол № от « 18 » февраля 2019 г.

Заведующий выпускающей кафедрой Пчёлкин В.В., д.т.н., профессор

(подпись)
« 7 » февраля 2019 г.

И.С. Биб-рв Оиди Обалера
Зав. отделом комплектования ЦНБ
сен-ш МВХиС Чебарова Г.П.

(подпись)
« 7 » февраля 2019 г.

Бумажный экземпляр РПД, копии электронных вариантов РПД и оценочных материалов получены. Методический отдел УМУ

(подпись)
« __ » _____ 2019 г.

Содержание		
	Аннотация	4
1	Цели освоения дисциплины	5
2	Место дисциплины в учебном процессе	5
3	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесённых с планируемыми результатами освоения образовательной программы	6
4	Структура и содержание дисциплины	8
	4.1 Распределение трудоёмкости дисциплины по видам работ по семестрам	8
	4.2 Содержание дисциплины	8
	4.3 Лекции, лабораторные, практические, семинарские занятия	16
5	Образовательные технологии	24
6	Текущий контроль успеваемости и промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины	25
	6.1 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности	25
	6.2 Описание показателей и критериев контроля успеваемости, описание шкал оценивания	26
7	Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины	26
	7.1 Основная литература	26
	7.2 Дополнительная литература	26
	7.3 Нормативные правовые акты	27
	7.4 Периодические издания	28
	7.5 Методические указания, рекомендации и другие материалы к занятиям	28
8	Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины	28
9	Перечень программного обеспечения и информационных справочных систем	28
10	Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине	29
11	Методические рекомендации студентам по освоению дисциплины. Виды и формы отработки пропущенных занятий	29
12	Методические рекомендации преподавателям по организации обучения по дисциплине	31

Аннотация

Рабочей программы по дисциплине Б1.В.ДВ.10.02 «Оценка объектов недвижимости» для подготовки бакалавра по направлению 20.03.02 Природообустройство и водопользование.

Цель освоения дисциплины: освоение правовых, теоретических и практических основ землеустройства для формирования системного представления о методах межхозяйственного землеустройства, внутрихозяйственного землеустройства и рабочего проектирования, выработки практических навыков применения этих методов.

Место дисциплины в учебном плане: дисциплина включена в вариативную часть учебного плана по направлению подготовки 20.03.02 природообустройство и водопользование». Цикл Б1.В.ДВ.10.02.

Требования к результатам освоения дисциплины: в результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции: ПК-3, ПК-14, ПК-15.

Краткое содержание дисциплины:

1. Правовое регулирование оценочной деятельности.
2. Теоретические основы оценочной деятельности
3. Этапы оценки стоимости недвижимости
4. Подготовка информации для оценки недвижимости.
5. Затратный подход к оценке недвижимости.
6. Сравнительный подход к оценке недвижимости
7. Доходный подход к оценке недвижимости.
8. Оценка стоимости земельных участков.

Общая трудоёмкость дисциплины: три зачётные единицы (108 часов).

Промежуточный контроль по дисциплине: зачёт.

1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Цели изучения дисциплины:

1. удовлетворение потребности общества и государства в фундаментально образованных и гармонически развитых специалистах, владеющих современными технологиями обустройства и защиты природы, основанными на знаниях современных тенденций развития отношений между человеком и природой, инженерными приёмами обустройства природы, восстановления её качеств, защиты от природных стихий, повышения полезности компонентов природы, их защищённости от воздействий человека;
2. удовлетворение потребности личности в овладении социальными и профессиональными компетенциями, позволяющими ей быть востребованной на рынке труда и в обществе;
3. изучение правовых, теоретических и практических основ оценки недвижимости для формирования системного представления о методах оценки и выработки практических навыков применения этих методов.

Сформулированные цели удовлетворяют следующим принципам:

- соотносятся с общими целями основной профессиональной образовательной программы (ОПОП ВО) по направлению, в рамках которого изучается дисциплина;
- образуют многоуровневую иерархическую систему уровней освоения материала;
- имеют профессиональную и мировоззренческую направленность;
- охватывают правовую, теоретическую и практическую компоненты деятельности подготавливаемого бакалавра;
- подготавливают будущего бакалавра к самообучению и саморазвитию.
- проверяются диагностическими средствами контроля знаний.

Задачи изучения дисциплины:

- освоение нормативно-правовой базы оценочной деятельности;
- изучение теоретических основ оценки стоимости недвижимого имущества;
- изучение методов доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке недвижимого имущества;
- развитие практических навыков сбора, обработки и анализа макроэкономической и микроэкономической информации для оценки стоимости недвижимого имущества;
- развитие практических навыков выбора и применения адекватных методов доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке недвижимого имущества.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В УЧЕБНОМ ПРОЦЕССЕ

Дисциплина «Оценка объектов недвижимости» включена в обязательный перечень дисциплин вариативной части учебного плана. Дисциплина «Оценка объектов недвижимости» реализуется в соответствии с требованиями ФГОС, ОПОП ВО и Учебного плана по направлению подготовки 20.03.02 Природообустройство и водопользование и имеет индекс Б1.В.ДВ.10.02.

Предшествующими курсами, на которых непосредственно базируется дисциплина «Оценка объектов недвижимости» являются: экономическая теория; правоведение; метрология, сертификация и стандартизация; теоретические основы землеустройства; кадастр объектов недвижимости; правовые основы управления земельными ресурсами; гражданское право; экономика предприятия; водное, земельное и экологическое право; менеджмент.

Дисциплина «Оценка объектов недвижимости» является основополагающей для изучения следующих дисциплин: управление земельными участками, кадастры природных ресурсов, управление организацией, кадастровые работы, экспертиза земельных ресурсов.

Рабочая программа дисциплины «Оценка объектов недвижимости» для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья разрабатывается индивидуально с учётом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЁННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Изучение данной учебной дисциплины направлено на формирование у обучающихся компетенций, представленных в таблице 1.

Таблица 1. Требования к результатам освоения учебной дисциплины					
№	Индекс компетенции	Содержание компетенции (или её части)	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны:		
			знать	уметь	владеть
1	2	3	4	5	6
1	ПК-3	Способность соблюдать установленную технологическую дисциплину при строительстве и эксплуатации объектов природообустройства и водопользования	Знать основы соблюдения установленной технологической дисциплины при строительстве и эксплуатации объектов природообустройства и водопользования для последующей качественной оценки объектов недвижимости, отвечающей законодательству об оценочной деятельности	Уметь соблюдать установленную технологическую дисциплину при строительстве и эксплуатации объектов природообустройства и водопользования для последующей качественной оценки объектов недвижимости, отвечающей законодательству об оценочной деятельности	Владеть способностью соблюдать установленную технологическую дисциплину при строительстве и эксплуатации объектов природообустройства и водопользования для последующей качественной оценки объектов недвижимости, отвечающей законодательству об оценочной деятельности
2	ПК-14	Способность осуществлять контроль соответствия разрабатываемых проектов и технической документации регламентам качества	Знать методы контроля соответствия разрабатываемых проектов и технической документации регламентам качества, для последующей качественной оценки объектов недвижимости, отвечающей законодательству об оценочной деятельности	Уметь осуществлять контроль соответствия разрабатываемых проектов и технической документации регламентам качества, для последующей качественной оценки объектов недвижимости, отвечающей законодательству об оценочной деятельности	Владеть способностью осуществлять контроль соответствия разрабатываемых проектов и технической документации регламентам качества, для последующей качественной оценки объектов недвижимости, отвечающей законодательству об оценочной деятельности
3	ПК-15	Способность использовать методы эколого-экономической и технологической оценки эффективности при проектировании и реализации проектов природообустройства и водопользования	Знать методы эколого-экономической и технологической оценки эффективности при проектировании и реализации проектов природообустройства и водопользования, а также методы оценки недвижимости для определения рыночной стоимости указанных объектов	Уметь использовать методы эколого-экономической и технологической оценки эффективности при проектировании и реализации проектов природообустройства и водопользования, а также методы оценки недвижимости для определения рыночной стоимости указанных	Владеть способностью использовать методы эколого-экономической и технологической оценки эффективности при проектировании и реализации проектов природообустройства и водопользования, а также методы оценки недвижимости для определения рыночной стоимости указанных

4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1. Распределение трудоёмкости дисциплины по видам учебной работы

Общая трудоёмкость дисциплины составляет 3 зачётных единицы (108 часов).

Распределение общей трудоёмкости дисциплины по видам работы в семестре представлено в таблице 2.

Таблица 2. Распределение трудоёмкости дисциплины по видам учебной работы			
№	Вид учебной работы	Трудоёмкость, часов	
		Всего	В том числе по семестрам
			Пятый семестр
1	2	4	5
	Общая трудоёмкость дисциплины по учебному плану	108	108
1	Контактная работа	50,25	50,25
	Аудиторная работа:		
	1.1 Лекции (Л)	16	16
	1.2 Практические занятия (ПЗ)	34	34
	1.3 Контактная работа на промежуточном контроле (КРА)	0,25	0,25
2	Самостоятельная работа студентов (СР)	57,75	57,75
	2.1 Расчётно-графическая работа (РГР)	20	20
	2.2 Самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала и материала учебников и учебных пособий, подготовка к практическим занятиям, коллоквиумам, рубежному контролю и т.д.)	28,7	28,7
	2.3 Подготовка к зачёту	9	9
3	Вид промежуточного контроля зачёт	Зачёт	Зачёт

Примечание. Распределение часов на самостоятельную работу определяется преподавателем самостоятельно с учётом нормативов.

4.2. Содержание дисциплины

В таблице 3 приведён тематический план учебной дисциплины в соответствии с целью курса.

Таблица 3. Тематический план учебной дисциплины					
Наименование разделов и тем учебной дисциплины	Всего	Аудиторная работа			Вне аудиторная работа
		Л	ПЗ	ПКР	СРС
1	2	3	4	5	6
Тема 1. Правовое регулирование оценочной деятельности.	9	2	4	-	3
Тема 2. Теоретические основы оценочной деятельности	9	2	4	-	3
Тема 3. Этапы оценки стоимости недвижимости	9	2	4	-	3
Тема 4. Подготовка информации для оценки недвижимости.	9	2	4	-	3

Наименование разделов и тем учебной дисциплины	Всего	Аудиторная работа			Вне аудиторная работа
		Л	ПЗ	ПКР	СРС
1	2	3	4	5	6
Тема 5. Затратный подход к оценке недвижимости.	10	2	4	-	4
Тема 6. Сравнительный подход к оценке недвижимости.	10	2	4	-	4
Тема 7. Доходный подход к оценке недвижимости.	10	2	4	-	4
Тема 8. Оценка стоимости земельных участков.	12,75	2	6	-	4,75
Расчётно-графическая работа (РГР)	20	-	-	-	20
Контактная работа на промежуточном контроле (КРА)	0,25	-	-	0,25	-
Подготовка к зачёту	9	-	-	-	9
Всего за семестр, часов	108	16	34	0,25	57,75

Номер темы	Наименование и содержание тем учебной дисциплины
1	2
Тема 1.	Правовое регулирование оценочной деятельности.
	Объекты гражданских прав и вещные права на них: 1. Объекты гражданских прав: <ul style="list-style-type: none"> • Классификация объектов гражданских прав: вещи, работы и услуги, информация, результаты интеллектуальной деятельности и нематериальные блага. • Оборотоспособность объектов гражданских прав. • Понятие вещи. Классификация вещей. Движимые и недвижимые вещи. Предприятие как объект недвижимости. • Государственная регистрация прав на недвижимость и сделки с ней. • Делимые и неделимые вещи, простые и сложные вещи, главная вещь и принадлежность. Виды вещных прав на недвижимость.
	2. Вещные права на недвижимость: <ul style="list-style-type: none"> • Полное право на недвижимость. Право собственности. Содержание права собственности. Виды права собственности: государственная, муниципальная, частная и общая. Субъекты и объекты права собственности. Приобретение и прекращение права собственности. • Частичные права на недвижимость: право постоянного и срочного пользования, право аренды, право хозяйственного ведения и оперативного управления, право сервитута. • Обременения вещных прав на недвижимость.
3. Правовое регулирование оценочной деятельности: <ul style="list-style-type: none"> • Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности». • Стандарты оценочной деятельности РФ. • Международные стандарты оценочной деятельности. • Страхование оценочной деятельности. • Саморегулирование оценочной деятельности. • Содержание, порядок заключения и исполнение договора об оценке. • Государственный контроль за осуществлением оценочной деятельности. 	
Тема 2.	Теоретические основы оценочной деятельности.
	1. Основные понятия: <ul style="list-style-type: none"> • Понятие и сущность оценочной деятельности. • Субъекты и объекты оценочной деятельности. • Цели оценки и виды стоимости. • Предмет, подходы и методы оценки. • Принципы оценки. Процесс оценки.
	2. Особенности оценки объектов гражданских прав: <ul style="list-style-type: none"> • Особенности оценки движимых и недвижимых вещей, работ и услуг, информации, результатов интеллектуальной деятельности и нематериальных благ.

Таблица 3а. Расширенный тематический план учебной дисциплины	
Номер темы	Наименование и содержание тем учебной дисциплины
1	2
	<ul style="list-style-type: none"> • Недвижимое имущество как объект оценки. • Особенности недвижимости как товара и источника дохода. • Факторы, определяющие рыночную стоимость недвижимости. • Необходимость определения рыночной и иной стоимости недвижимости при совершении сделок купли-продажи и залога, страховании, обосновании инвестиций, реструктуризации бизнеса, оптимизации налогов и платежей за пользование недвижимым имуществом и т.д.
	3. Оценка права собственности и частичных прав на недвижимость.
	4. Особенности функционирования рынка недвижимости: <ul style="list-style-type: none"> • Структура рынка недвижимости. • Классификация объектов недвижимости и сегментация рынка. • Связь рынков недвижимости с рынком капитала и циклами производства. • Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости и формирование цены на товар. • Ёмкость рынка недвижимости. • Объекты рынка недвижимости. Понятие товара. Степень ликвидности товара. • Способы финансирования сделки. • Субъекты рынка недвижимости. Типы инвесторов. Число потенциальных инвесторов и их информированность о состоянии рынка недвижимости. • Уровень риска на рынке недвижимости. • Методы и процедуры анализа рынка недвижимости.
	5. Временная оценка денежных потоков: <ul style="list-style-type: none"> • Структура дохода от инвестиций в недвижимость. • Потенциальный валовый доход. Действительный валовый доход. Чистый операционный доход. • Понятие денежного потока. Виды денежных потоков. • Временная оценка денежных потоков. • Шесть функций сложного процента. • Ставка дохода на инвестиции. Ставка дисконтирования. • Виды и способы учёта рисков при оценке недвижимости.
Тема 3.	Этапы оценки стоимости недвижимости.
	1. Определение задачи оценки: <ul style="list-style-type: none"> • Цель оценки. • Вид определяемой стоимости. • Идентификация оцениваемых вещных прав. • Установление даты оценки.
	2. Составление плана и договора на проведение оценки: <ul style="list-style-type: none"> • График работ по оценке. • Источники информации. • Выбор методов доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке недвижимости. • Допущения и ограничения при использовании методов оценки. • Затраты на проведение оценки. • Денежное вознаграждение за проведение оценки. • Составление договора на оценку.
	3. Сбор и анализ информации: <ul style="list-style-type: none"> • Осмотр оцениваемого объекта и прилегающей территории. • Юридическая экспертиза объекта оценки. • Местоположение и физические показатели оцениваемого объекта. • Микроэкономические показатели оцениваемого объекта. • Макроэкономические показатели отрасли и региона. • Макроэкономические показатели страны. • Проверка достоверности, анализ и обработка собранной информации.
	4. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта (НЭИ), включающего земельный участок и улучшения (здания, сооружения): <ul style="list-style-type: none"> • Понятие и цели определения наиболее эффективного использования недвижимости. • Критерии наиболее эффективного использования недвижимости: юридическая допустимость, физическая осуществимость, финансовая обеспеченность и максимальная продук-

Таблица 3а. Расширенный тематический план учебной дисциплины	
Номер темы	Наименование и содержание тем учебной дисциплины
1	2
	<p>тивность.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Анализ вариантов наиболее эффективного использования застроенного и незастроенного земельного участка. • Анализ видов наиболее эффективного использования недвижимости. • Промежуточные и спекулятивные виды использования недвижимости. • Избыточная площадь земли.
	<p>5. Расчёт стоимости объекта недвижимости на основе доходного, сравнительного и затратного подходов.</p>
	<p>6. Согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Проверка полученных данных о величине стоимости объекта недвижимости, полученных путём применения трёх подходов к оценке недвижимости. • Учёт допущений и ограничений, обусловленных полнотой и достоверностью использованной информации. • Присвоение весовых коэффициентов расчётным значениям стоимости объектов недвижимости, полученных путём применения трёх подходов к оценке недвижимости. • Выведение итоговой величины стоимости как средневзвешенной величины.
	<p>7. Составление отчёта об оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Задачи оценщика при написании отчёта: изложение логики анализа в процессе оценки, фиксация основных этапов оценки, обоснованность заключения оценщика о стоимости объекта оценки. • Построение структуры отчёта на основе принципа «от общего к частному». • Содержание основных разделов отчёта.
Тема 4.	<p>Подготовка информации для оценки недвижимости.</p>
	<p>1. Внешняя макроэкономическая информация:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Тенденции экономического развития страны, налоговая политика, демографическая ситуация, ставка рефинансирования центрального банка, уровень цен, платёжеспособность населения. • Источники внешней информации.
	<p>2. Региональная информация:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Тенденции экономического развития региона, демографическая ситуация, уровень цен, платёжеспособность населения. • Источники региональной информации.
	<p>3. Отраслевая информация:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Тенденции экономического развития отрасли, уровень цен на продукцию отрасли, соотношение цен спроса и предложения на продукцию отрасли. • Источники отраслевой информации.
	<p>4. Информация о состоянии анализируемого сегмента рынка:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ставки арендной платы, соотношение спроса и предложения, эксплуатационные расходы, динамика затрат на строительство, динамика ставок доходности инвестиций. • Источники внешней, региональной и отраслевой макроэкономической информации. • Источники информации о анализируемом сегменте рынка.
	<p>5. Внутренняя микроэкономическая информация: Описание земельного участка: территориальная зона, правовое положение, разрешённое использование, физические и экономические показатели. Описание здания или сооружения: назначение и существующее использование, строительный и полезный объём или площадь; материал, качество и состояние строительных конструкций, экономические показатели. Источники внутренней информации.</p>
	<p>6. Особенности и состав информации, используемой для различных методов доходного, сравнительного и затратного подходов.</p>
Тема 5.	<p>Затратный подход к оценке недвижимости (ЗП).</p>
	<p>1. Теоретические основы затратного подхода:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Условия применения и система допущений затратного подхода. • Виды стоимости и принципы затратного подхода.

Таблица 3а. Расширенный тематический план учебной дисциплины	
Номер темы	Наименование и содержание тем учебной дисциплины
1	2
	<ul style="list-style-type: none"> • Достоинства и недостатки затратного подхода. • Основные понятия: земельный участок, улучшения земельного участка, стоимость воспроизводства, стоимость замещения, затраты на строительство, накладные расходы, прибыль инвестора (подрядчика). • Структура, содержание и особенности анализа информации для оценки недвижимости в рамках затратного подхода.
	<p>2. Этапы оценки недвижимости при затратном подходе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Расчёт полной восстановительной стоимости улучшений (зданий и сооружений). • Расчёт прибыли инвестора. • Расчёт обесценивания здания или сооружения в результате накопленного износа. • Оценка рыночной стоимости земельного участка. • Расчёт итоговой стоимости оцениваемого объекта недвижимости.
	<p>3. Методы расчёта восстановительной стоимости оцениваемых улучшений (ВС):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Метод расчёта сметной стоимости строительства (СС). • Метод сравнительной единицы (МСЕ). • Метод разбивки по компонентам (МРК). • Метод количественного обследования (МКО).
	<p>4. Ценообразование и сметное дело в строительстве:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ценообразование в строительстве. • Строительные нормы и правила. • Организация проектирования в строительстве. • Проектно-сметная документация. • Виды проектно-сметной документации: локальные и объектные сметы, сводный сметный расчёт стоимости строительства. • Состав сметной стоимости строительства. • Прямые и косвенные затраты. • Накладные расходы. • Сметная прибыль. • Методы расчёта затрат на строительство и ввод в эксплуатацию: ресурсный, ресурсно-индексный, базисно-индексный, базисно-компенсационный, по объектам аналогам. • Подрядные торги.
	<p>5. Определение износа объекта недвижимости:</p> <p>1. Основные понятия: износ, виды износа: физический, функциональный и экономический, устранимый и неустрашимый износ, физическая жизнь здания (ФЖ), экономическая жизнь здания (ЭЖ), оставшейся срок экономической жизни здания (ОСЭЖ), оставшейся срок физической жизни здания (ОСФЖ), эффективный возраст здания (ЭВ), хронологический возраст здания (ХВ).</p>
	<p>2. Методы расчёта физического износа: нормативный метод, стоимостный метод, метод срока жизни.</p>
	<p>3. Методы расчёта функционального износа: метод определения затрат на реконструкцию здания, метод капитализации потерь арендной платы, метод капитализации избыточных эксплуатационных затрат.</p>
	<p>4. Методы расчёта экономического износа: метод капитализации потерь арендной платы, метод парных продаж, метод срока жизни.</p>
	<p>5. Расчёт совокупного износа.</p>
Тема 6.	<p>Сравнительный подход к оценке недвижимости (СП).</p> <p>1. Теоретические основы сравнительного подхода:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Условия применения и система допущений сравнительного подхода. • Виды стоимости и принципы сравнительного подхода. • Достоинства и недостатки сравнительного подхода. • Структура, содержание и особенности анализа информации для оценки недвижимости в рамках сравнительного подхода.
	<p>2. Этапы оценки недвижимости при сравнительном подходе:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Формирование базы данных по сделкам с объектами недвижимости, информация по которым проверена и достоверна.

Таблица 3а. Расширенный тематический план учебной дисциплины	
Номер темы	Наименование и содержание тем учебной дисциплины
1	2
	<ul style="list-style-type: none"> Изучение состояния и сегментирование рынка недвижимости, выделение сегмента к которому относится оцениваемый объект недвижимости. Выявление на выбранном сегменте рынка сопоставимых с оцениваемым объектом недвижимости аналогов, проданных относительно недавно и составление списка аналогов. Сбор, проверка и анализ информации по выбранным аналогам. Выбор метода оценки объекта и определение скорректированных цен аналогов. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости.
	<p>3. Методы сравнительного подхода:</p> <p>3.1. Метод сравнительного анализа продаж: Этапы оценки методом сравнительного анализа продаж:</p> <ul style="list-style-type: none"> Сравнение аналогов с оцениваемым объектом и выявление различий в ценообразующих характеристиках. Внесение поправок в цены продаж сопоставимых аналогов на выявленные различия в ценообразующих характеристиках. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости. <p>Классификация и методы расчёта поправок:</p> <ul style="list-style-type: none"> Единицы сравнения. Элементы сравнения. Классификация поправок. Коммерческие и параметрические поправки. Процентные и денежные поправки. Порядок внесения поправок. Методы расчёта поправок: метод парных продаж, метод прямого сравнения характеристик, статистический метод, экспертный метод.
	<p>3.2. Метод сопоставления цены и дохода.</p> <ul style="list-style-type: none"> Единицы сравнения объекта оценки и объекта аналога, найденного на том же сегменте рынка недвижимости: валовый рентный мультипликатор (ВРМ), общий коэффициент капитализации (ОКК). Этапы оценки при применении валового рентного мультипликатора (ВРМ) Этапы оценки при применении общего коэффициента капитализации (ОКК).
	<p>3.3. Метод регрессионного анализа:</p> <ul style="list-style-type: none"> Парная и множественная регрессия. Статистические показатели: коэффициент корреляции, среднее квадратическое отклонение, среднее квадратическая ошибка, коэффициент вариации, степень достоверности уравнения регрессии.
Тема 7.	<p>Доходный подход к оценке недвижимости (ДП).</p> <p>1. Теоретические основы доходного подхода:</p> <ul style="list-style-type: none"> Условия применения и система допущений доходного подхода. Виды стоимости и принципы доходного подхода. Достоинства и недостатки доходного подхода. Структура, содержание и особенности анализа информации для оценки недвижимости в рамках доходного подхода. <p>2. Методы доходного подхода:</p> <ul style="list-style-type: none"> Метод дисконтирования. Этапы оценки. Метод капитализации. Этапы оценки. Метод опционов. Этапы оценки. Сравнительная характеристика методов доходного подхода. Особенности применения методов доходного подхода в зависимости от специфических особенностей оцениваемого объекта недвижимости. <p>3. Структура дохода от инвестиций в недвижимость:</p> <ul style="list-style-type: none"> Потенциальный валовый доход (ПВД). Потери от неиспользования площадей и недосбора арендной платы. Действительный валовый доход (ДВД). Чистый операционный доход (ЧОД). Операционные расходы (ОР). Денежный поток до уплаты налога на прибыль (ДП). Денежный поток после уплаты налога на прибыль (ДП_н).

Таблица 3а. Расширенный тематический план учебной дисциплины	
Номер темы	Наименование и содержание тем учебной дисциплины
1	2
	<ul style="list-style-type: none"> • Номинальные и реальные денежные потоки.
	4. Метод дисконтированных денежных потоков (МДЦП):
	4.1. Сущность метода дисконтированных денежных потоков:
	<ul style="list-style-type: none"> • Экономическая сущность, условия применения и система допущений метода дисконтированных денежных потоков. • Виды стоимости и принципы метода дисконтированных денежных потоков. • Достоинства и недостатки метода дисконтированных денежных потоков.
	4.2. Этапы оценки недвижимости методом дисконтированных денежных потоков:
	<ul style="list-style-type: none"> • Выбор модели денежного потока. Номинальные и реальные денежные потоки. • Определение длительности прогнозного периода. • Расчёт величины денежного потока для каждого года прогнозного периода. • Расчёт ставки дисконтирования для прогнозного периода методом камулятивного построения (МКП), методом оценки капитальных активов (МОКА) или методом рыночной экстракции. • Расчёт стоимости реверсии недвижимости. • Расчёт текущей рыночной стоимости недвижимости как суммы дисконтированных денежных потоков прогнозного периода.
	5. Метод капитализации дохода (МКД):
	5.1. Сущность метода капитализации дохода:
	<ul style="list-style-type: none"> • Экономическая сущность, условия применения и система допущений метода капитализации дохода. • Виды стоимости и принципы метода капитализации дохода. • Достоинства и недостатки метода капитализации дохода.
	5.2. Этапы оценки недвижимости методом капитализации дохода:
	<ul style="list-style-type: none"> • Расчёт коэффициента капитализации как суммы ставки дохода на инвестиции и нормы возврата вложенного капитала. • Выбор метода расчёта ставки дохода на инвестиции: метод камулятивного построения (МКП), метод оценки капитальных активов (МОКА), метод рыночной экстракции. • Выбор метода расчёта нормы возврата капитала: метод прямолинейного возврата капитала (метод Ринга), метод аннуитетного возврата капитала по ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), метод аннуитетного возврата капитала по безрисковой ставке (метод Хоскольда). • Выбор метода расчёта коэффициента капитализации в зависимости от изменения стоимости объекта недвижимости во времени. • Выбор метода расчёта коэффициента капитализации при смешанном финансировании: метод инвестиционной группы, метод коэффициентов покрытия долга. • Расчёт стоимости объекта недвижимости как отношения чистого дохода на коэффициент капитализации.
	6. Метод опционов (МО):
	<ul style="list-style-type: none"> • Теория опционов. • Классификация опционов. • Определение цены опциона. • Применение «Метода опционов» для оценки недвижимости. • Этапы оценки недвижимости методом опционов. • Преимущества и недостатки «Метода опционов».
	7. Ипотечно-инвестиционный анализ (ИИА).
	1. Основные понятия:
	<ul style="list-style-type: none"> • Ипотечный кредит. Виды ипотечных кредитов. Роль ипотечного кредитования в развитии рынка недвижимости. Кредитный договор. • Влияние условий финансирования на стоимость недвижимости. • Оценка эффективности привлечения заёмных средств. • Финансовый левередж. • Ипотечная постоянная. • Коэффициент ипотечной задолженности. • Коэффициент покрытия долга.

Таблица 3а. Расширенный тематический план учебной дисциплины	
Номер темы	Наименование и содержание тем учебной дисциплины
1	2
	<ul style="list-style-type: none"> Способы финансирования перепродажи недвижимости при непогашенной ипотечной задолженности. <p>2. Методы оценки рыночной стоимости недвижимости в условиях частичного финансирования за счёт ипотечного кредита:</p> <ul style="list-style-type: none"> Методология прогнозирования доходов и расчёт затрат на обслуживания долга. Методы расчёта коэффициента капитализации при смешанном финансировании: метод инвестиционной группы, метод коэффициентов покрытия долга. Традиционная модель ипотечно-инвестиционного анализа. <p>3. Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> Период окупаемости вложений в недвижимость. Чистая текущая стоимость доходов. Ставка доходности проекта. Внутренняя ставка доходности проекта. Модифицированная ставка доходности проекта. Ставка доходности финансового менеджмента.
Тема 8.	<p>Оценка стоимости земельных участков.</p> <p>1. Правовой режим земель:</p> <ul style="list-style-type: none"> Земельный кодекс РФ. Земельные правоотношения. Субъекты прав на землю. Категории земель по целевому назначению. Правовое положение и разрешённое использование категорий земель по целевому назначению. Особенности оборота земель различных категорий. Земельное угодье. Классификация земельных угодий. Земельный участок. Правовой режим земельного участка. Виды вещных прав на землю. Территориальное зонирование. Виды территориального зонирования. Административное зонирование. Кадастровое зонирование. Градостроительное зонирование. Экономическое зонирование. Зонирование по категориям земель. Зонирование по качественному состоянию земель. Зонирование по особому режиму использования земель. Земельный кодекс РФ. Полное право на землю. Право собственности. Содержание права собственности. Виды права собственности: государственная, муниципальная, частная и общая. Субъекты и объекты права собственности. Приобретение и прекращение права собственности. Земельный кодекс РФ. Частичные права на землю: право постоянного и срочного пользования, право аренды, право хозяйственного ведения и оперативного управления, право сервитута. Обременение земельных участков и ограничение прав на землю. <p>2. Правовое регулирование оценки стоимости земли:</p> <ul style="list-style-type: none"> Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Цели оценки земли. Виды оценки земли: массовая кадастровая оценка земельных участков для целей налогообложения и управления земельным фондом и рыночная оценка единичного земельного участка для совершения сделки с ним. Правовое регулирование оценки земельных участков. Специфика земельного участка как объекта оценки. <p>3. Кадастровая оценка земли:</p> <ul style="list-style-type: none"> Государственный кадастр недвижимости. Государственная кадастровая оценка земли. Массовый характер государственной кадастровой оценки земли. Цели государственной кадастровой оценки земли. Государственная кадастровая оценка земель с/х назначения, земель поселений, земель лесного фонда, земель водного фонда, земель садоводческих некоммерческих товариществ.

Таблица 3а. Расширенный тематический план учебной дисциплины	
Номер темы	Наименование и содержание тем учебной дисциплины
1	2
	<p>4. Рыночная оценка земельных участков:</p> <p>4.1. Доходный подход к оценке земельных участков. Методы оценки земельных участков доходным подходом. Метод капитализации дохода (МКД). Метод дисконтирования денежных потоков (МДДП). Метод остатка (МО). Метод капитализации арендной платы (МКАП). Метод предполагаемого использования (МПИ).</p> <p>4.2. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Методы оценки земельных участков сравнительным подходом. Метод сравнения продаж (МСП). Метод распределения (МР).</p> <p>4.3. Затратный подход к оценке земельных участков. Методы оценки земельных участков затратным подходом. Метод выделения (МВ). Метод оценки земель на основе затрат на освоение. Метод оценки земель поселений с учётом затрат на воспроизводство инфраструктуры. Метод оценки земель поселений по условиям типовых инвестиционных контрактов.</p>

4.3. Лекции, практические занятия и контрольные мероприятия

В таблице 4 приведено содержание лекций, практических занятий и контрольных мероприятий.

Таблица 4. Содержание лекций, практических занятий и контрольные мероприятия					
№	Название раздела, темы	Номер и название лекции	Формируемые компетенции	Вид контрольного мероприятия	Кол-во часов
1	Тема 1. Правовое регулирование оценочной деятельности.	Лекция 1. Правовое регулирование оценочной деятельности.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос	2
		Практическое занятие 1. Нормативно-правовое обеспечение землеустройства.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос. Кейс-задачи. Дискуссии. Деловые игры. Проверка результатов выполнения практических заданий	2
		Положения Гражданского кодекса Российской Федерации как нормативно-правовая основа оценочной деятельности.			
		Положения Земельного кодекса Российской Федерации как нормативно-правовая основа оценочной деятельности.			
		Федеральный закон от 29 июня 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».			
		Стандарты оценочной деятельности.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос. Кейс-задачи. Дискуссии. Деловые игры. Проверка результатов выполнения практических заданий	2
		Практическое занятие 2. Функционирование рынка недвижимости.			
		Основные аспекты функционирования рынка недвижимости. Решение задач.			
Выдача индивидуальных заданий по оценке недвижимости студентам и составление плана расчётно-графической работы «Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости».					
2	Тема 2. Теоретические основы оценочной деятельности.	Лекция 2. Теоретические основы оценочной деятельности.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос	2
		Практическое занятие 3. Временная оценка денежных потоков.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос. Кейс-задачи. Дискуссии. Деловые игры. Проверка результатов выполнения практических заданий	2
		Решение задач по временной оценке денежных потоков			
		Расчётно-графическая работа. Определение задачи оценки.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос. Кейс-задачи. Дискуссии. Деловые игры. Проверка результатов выполнения практических заданий	2
		Практическое занятие 4. Этапы оценки стоимости недвижимости. Подготовка информации для оценки недвижимости.			
Этапы оценки стоимости недвижимости.					
Расчётно-графическая работа. Подготовка информации для оценки недвижимости. Характеристика макроэкономической информации на уровне РФ.					
3	Тема 3. Этапы оценки стоимости недвижимости.	Лекция 3. Этапы оценки стоимости недвижимости.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос	2
		Практическое занятие 5. Этапы оценки стоимости недвижимости. Подготовка информации для оценки	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос. Кейс-задачи. Дискуссии. Деловые игры.	2

Таблица 4. Содержание лекций, практических занятий и контрольные мероприятия					
		недвижимости.		Проверка результатов выполнения практических заданий	
		Расчётно-графическая работа. Подготовка информации для оценки недвижимости. Характеристика региональной информации на уровне субъекта РФ. Характеристика отраслевой информации.			
		Практическое занятие 6. Выбор варианта наиболее эффективного использования.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос. Кейс-задачи. Дискуссии. Деловые игры. Проверка результатов выполнения практических заданий	2
		Расчётно-графическая работа. Подготовка информации для оценки недвижимости. Характеристика оцениваемого имущественного комплекса.			
4	Тема 4. Подготовка информации для оценки недвижимости.	Лекция 4. Подготовка информации для оценки недвижимости.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос	2
		Практическое занятие 7. Выбор варианта наиболее эффективного использования.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос. Кейс-задачи. Дискуссии. Деловые игры. Проверка результатов выполнения практических заданий	2
		Расчётно-графическая работа. Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта оценки.			
		Практическое занятие 8. Выбор варианта наиболее эффективного использования.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос. Кейс-задачи. Дискуссии. Деловые игры. Проверка результатов выполнения практических заданий	2
		Расчётно-графическая работа. Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта оценки.			
5	Тема 5. Затратный подход к оценке недвижимости.	Лекция 5. Затратный подход к оценке недвижимости.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос	2
		Практическое занятие 9. Применение затратного подхода к оценке недвижимости. Этапы оценки.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос. Кейс-задачи. Дискуссии. Деловые игры. Проверка результатов выполнения практических заданий	2
		Расчётно-графическая работа. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости при затратном подходе. Подготовка информации для оценки недвижимости.			
		Практическое занятие 10. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости при затратном подходе. Выбор метода расчёта восстановительной стоимости оцениваемых улучшений (ВС).	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос. Кейс-задачи. Дискуссии. Деловые игры. Проверка результатов выполнения практических заданий	2
		Расчётно-графическая работа. Выбор метода расчёта восстановительной стоимости оцениваемых улучшений (ВС).			
		Практическое занятие 11. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости при затратном подходе. Определение износа объекта недвижимости.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос. Кейс-задачи. Дискуссии. Деловые игры. Проверка результатов выполнения практических заданий	2
		Расчётно-графическая работа. Определение износа объекта недвижимости. Расчёт стоимости объекта недвижимости			

Таблица 4. Содержание лекций, практических занятий и контрольные мероприятия					
		при затратном подходе.			
6	Тема 6. Сравнительный подход к оценке недвижимости.	Лекция 6. Сравнительный подход к оценке недвижимости.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос	2
		Практическое занятие 12. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости при сравнительном подходе. Этапы оценки.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос. Кейс-задачи. Дискуссии. Деловые игры. Проверка результатов выполнения практических заданий	2
		Решение задач по оценке недвижимости методами сравнительного подхода.			
		Практическое занятие 13. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости при сравнительном подходе.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос. Кейс-задачи. Дискуссии. Деловые игры. Проверка результатов выполнения практических заданий	2
Расчётно-графическая работа. Применение методов сравнительного подхода к оценке недвижимости (СП). Расчёт стоимости объекта недвижимости при сравнительном подходе.					
7	Тема 7. Доходный подход к оценке недвижимости.	Лекция 7. Доходный подход к оценке недвижимости.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос	2
		Практическое занятие 14. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости при доходном подходе. Этапы оценки.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос. Кейс-задачи. Дискуссии. Деловые игры. Проверка результатов выполнения практических заданий	2
		Решение задач по оценке недвижимости методом капитализации дохода.			
		Расчётно-графическая работа. Доходный подход к оценке недвижимости. Метод дисконтированных денежных потоков (МДДП)			
		Расчётно-графическая работа. Доходный подход к оценке недвижимости. Метод капитализации дохода (МКД).	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос. Кейс-задачи. Дискуссии. Деловые игры. Проверка результатов выполнения практических заданий	2
		Практическое занятие 15. Ипотечно-инвестиционный анализ (ИИА)			
Решение задач по оценке недвижимости обременённой ипотечным кредитом.					
Расчётно-графическая работа. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости обременённой ипотечным кредитом.					
8	Тема 8. Оценка стоимости земельных участков.	Лекция 8. Оценка стоимости земельных участков.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос	2
		Практическое занятие 16. Оценка стоимости земельных участков.	ПК-3, ПК-14, ПК-15.	Устный опрос. Кейс-задачи. Дискуссии. Деловые игры. Проверка результатов выполнения практических заданий	2
		Расчётно-графическая работа. Применение методов рыночной оценки стоимости земельных участков. Решение задач.			
		Практическое занятие 17. Оценка стоимости земельных	ПК-3, ПК-14,	Устный опрос. Кейс-задачи.	2

Таблица 4. Содержание лекций, практических занятий и контрольные мероприятия				
		участков.	ПК-15.	Дискуссии. Деловые игры.
		Расчётно-графическая работа. Применение методов рыночной оценки стоимости земельных участков. Решение задач.		Проверка результатов выполнения практических заданий

5. Перечень вопросов для самостоятельного изучения дисциплины приведён в таблице

Таблица 5. Перечень вопросов для самостоятельного изучения дисциплины		
№	Название раздела, темы, компетенции	Перечень рассматриваемых вопросов для самостоятельного изучения
1	2	3
1	Тема 1. Правовое регулирование оценочной деятельности. (Компетенции ПК-3, ПК-14, ПК-15).	Объекты гражданских прав. Классификация объектов гражданских прав: вещи, работы и услуги, информация, результаты интеллектуальной деятельности и нематериальные блага. Оборотоспособность объектов гражданских прав.
		Объекты гражданских прав. Понятие вещи. Классификация вещей. Движимые и недвижимые вещи. Предприятие как объект недвижимости. Виды вещных прав на недвижимость.
		Вещные права на недвижимость. Полное право на недвижимость. Право собственности. Содержание права собственности. Виды права собственности: государственная, муниципальная, частная и общая. Субъекты и объекты права собственности. Приобретение и прекращение права собственности. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделки с ней.
		Вещные права на недвижимость. Частичные права на недвижимость: право постоянного и срочного пользования, право аренды, право хозяйственного ведения и оперативного управления, право сервитута. Государственная регистрация частичных прав на недвижимость и сделки с ней
		Вещные права на недвижимость. Обременение объектов недвижимости и ограничение прав на недвижимости.
		Правовое регулирование оценочной деятельности. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности».
		Правовое регулирование оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности РФ.
		Правовое регулирование оценочной деятельности. Саморегулирование оценочной деятельности.
		Правовое регулирование оценочной деятельности. Государственный контроль за осуществлением оценочной деятельности.
2	Тема 2. Теоретические основы оценочной деятельности. (Компетенции ПК-3, ПК-14, ПК-15).	Понятие и сущность оценочной деятельности. Понятие оценочной деятельности. Сущность оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценочной деятельности.
		Цели оценки и виды стоимости.
		Предмет, подходы и методы оценки.
		Принципы оценки.
		Процесс оценки.
		Особенности оценки движимых и недвижимых вещей, работ и услуг, информации, результатов интеллектуальной деятельности и нематериальных благ.
		Недвижимое имущество как объект оценки.
		Особенности недвижимости как товара и источника дохода. Факторы, определяющие рыночную стоимость недвижимости.
		Необходимость определения рыночной и иной стоимости недвижимости при совершении сделок купли-продажи и залога, страховании, обосновании инвестиций, реструктуризации бизнеса, оптимизации налогов и платежей за пользование недвижимым имуществом и т.д.
Структура рынка недвижимости. Классификация объектов недвижимости и сегментация рынка. Связь рынков недвижимости с рынком капитала и циклами производства.		

		<p>Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости и формирование цены на товар. Ёмкость рынка недвижимости. Уровень риска на рынке недвижимости.</p> <p>Объекты рынка недвижимости. Понятие товара. Степень ликвидности товара. Способы финансирования сделки.</p> <p>Субъекты рынка недвижимости. Типы инвесторов. Число потенциальных инвесторов и их информированность о состоянии рынка недвижимости.</p> <p>Методы и процедуры анализа рынка недвижимости.</p> <p>Структура дохода от инвестиций в недвижимость. Потенциальный валовый доход. Действительный валовый доход. Чистый операционный доход.</p> <p>Временная оценка денежных потоков. Понятие денежного потока. Виды денежных потоков. Временная оценка денежных потоков. Шесть функций сложного процента. Ставка дохода на инвестиции. Ставка дисконтирования. Виды и способы учёта рисков при оценке недвижимости.</p>
3	Тема 3. Этапы оценки стоимости недвижимости. (Компетенции ПК-3, ПК-14, ПК-15).	<p>Этапы оценки стоимости недвижимости. Определение задачи оценки. Составление плана и договора на проведение оценки. Сбор и анализ информации. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта (НЭИ), включающего земельный участок и улучшения (здания, сооружения). Расчёт стоимости объекта недвижимости на основе доходного, сравнительного и затратного подходов. Согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости оцениваемого объекта недвижимости. Составление отчёта об оценке:</p>
4	Тема 4. Подготовка информации для оценки недвижимости. (Компетенции ПК-3, ПК-14, ПК-15).	<p>Подготовка информации для оценки недвижимости. Внешняя макроэкономическая информация. Региональная информация. Отраслевая информация. Информация о состоянии анализируемого сегмента рынка. Внутренняя микроэкономическая информация. Особенности и состав информации, используемой для различных методов доходного, сравнительного и затратного подходов.</p>
5	Тема 5. Затратный подход к оценке недвижимости. (Компетенции ПК-3, ПК-14, ПК-15).	<p>Теоретические основы затратного подхода.</p> <p>Этапы оценки недвижимости при затратном подходе.</p> <p>Методы расчёта восстановительной стоимости оцениваемых улучшений (ВС).</p> <p>Ценообразование и сметное дело в строительстве.</p> <p>Определение износа объекта недвижимости. Методы расчёта физического износа. Методы расчёта функционального износа. Методы расчёта экономического износа. Расчёт совокупного износа.</p>
6	Тема 6. Сравнительный подход к оценке недвижимости. (Компетенции ПК-3, ПК-14, ПК-15).	<p>Теоретические основы сравнительного подхода.</p> <p>Этапы оценки недвижимости при сравнительном подходе.</p> <p>Методы сравнительного подхода. Метод сравнительного анализа продаж. Этапы оценки.</p> <p>Методы сравнительного подхода. Метод сопоставления цены и дохода. Этапы оценки.</p> <p>Методы сравнительного подхода. Метод регрессионного анализа. Этапы оценки.</p>
7	Тема 7. Доходный подход к оценке недвижимости. (Компетенции ПК-3, ПК-14, ПК-15).	<p>Теоретические основы доходного подхода.</p> <p>Этапы оценки недвижимости при доходном подходе.</p> <p>Методы доходного подхода. Метод дисконтирования денежных потоков. Этапы оценки.</p> <p>Методы доходного подхода. Метод капитализации дохода. Этапы оценки.</p> <p>Методы доходного подхода. Метод опционов. Этапы оценки.</p> <p>Сравнительная характеристика методов доходного подхода. Особенности применения методов доходного подхода в зависимости от специфических особенностей оцениваемого объекта недвижимости.</p>

		<p>Структура дохода от инвестиций в недвижимость. Потенциальный валовый доход (ПВД). Потери от неиспользования площадей и недообора арендной платы. Действительный валовый доход (ДВД). Чистый операционный доход (ЧОД). Операционные расходы (ОР). Денежный поток до уплаты налога на прибыль (ДП). Денежный поток после уплаты налога на прибыль (ДП_н). Номинальные и реальные денежные потоки.</p> <p>Методы доходного подхода. Метод дисконтированных денежных потоков (МДДП). Этапы оценки.</p> <p>Методы доходного подхода. Метод капитализации дохода (МКД). Этапы оценки.</p> <p>Методы доходного подхода. Метод опционов (МО). Этапы оценки.</p> <p>Ипотечно-инвестиционный анализ (ИИА). Ипотечный кредит. Виды ипотечных кредитов. Роль ипотечного кредитования в развитии рынка недвижимости. Кредитный договор.</p> <p>Ипотечно-инвестиционный анализ (ИИА). Финансовый левелредж. Ипотечная постоянная. Коэффициент ипотечной задолженности. Коэффициент покрытия долга.</p> <p>Ипотечно-инвестиционный анализ (ИИА). Влияние условий финансирования на стоимость недвижимости. Оценка эффективности привлечения заёмных средств. Способы финансирования перепродажи недвижимости при непогашенной ипотечной задолженности.</p> <p>Методы оценки рыночной стоимости недвижимости в условиях частичного финансирования за счёт ипотечного кредита. Методология прогнозирования доходов и расчёт затрат на обслуживание долга.</p> <p>Методы оценки рыночной стоимости недвижимости в условиях частичного финансирования за счёт ипотечного кредита. Методы расчёта коэффициента капитализации при смешанном финансировании: метод инвестиционной группы, метод коэффициентов покрытия долга.</p> <p>Методы оценки рыночной стоимости недвижимости в условиях частичного финансирования за счёт ипотечного кредита. Традиционная модель ипотечно-инвестиционного анализа.</p> <p>Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости. Период окупаемости вложений в недвижимость. Чистая текущая стоимость доходов. Ставка доходности проекта. Внутренняя ставка доходности проекта. Модифицированная ставка доходности проекта. Ставка доходности финансового менеджмента.</p>
8	Тема 8. Оценка стоимости земельных участков. (Компетенции ПК-3, ПК-14, ПК-15).	<p>Правовой режим земель. Правовое регулирование оценки стоимости земли.</p> <p>Кадастровая оценка земли.</p> <p>Рыночная оценка земельных участков. Подходы к оценке земельных участков. Этапы оценки.</p> <p>Рыночная оценка земельных участков. Доходный подход к оценке земельных участков. Этапы оценки.</p> <p>Рыночная оценка земельных участков. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Этапы оценки.</p> <p>Рыночная оценка земельных участков. Затратный подход к оценке земельных участков. Этапы оценки.</p>

Критерии учёта результатов текущего контроля в виде тестирования:

- 1). При текущем контроле в виде тестирования, студент должен правильно ответить на 80% тестов.
- 2). По результатам текущего контроля студентам даются рекомендации по дальнейшей подготовке к промежуточной аттестации.

5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Методы обучения

Методы обучения - способы упорядоченной взаимосвязанной деятельности преподавателя и студентов, направленные на решение задач образования.

По отношению к изучаемой дисциплине, методы обучения должны быть направлены на формирование у студентов, установленных Государственным стандартом высшего профессионального образования навыков решения задач профессиональной деятельности и соответствия квалификационным требованиям (компетенциям).

В соответствии с существующей классификацией методов обучения, при изложении учебного материала по дисциплине на лекциях и практических занятиях, используется следующая совокупность методов:

1. **По характеру познавательной деятельности:** объяснительно-иллюстративный метод и метод проблемного изложения.
 - при использовании объяснительно-иллюстративного метода обучения преподаватель передаёт знания студентам, которые воспринимают, осознают и запоминают полученные знания;
 - при использовании метода проблемного изложения, преподаватель ставит проблему и показывает путь её решения, а студент усваивает логику решения.
2. **По источнику знаний:** словесные методы (систематическое изложение, беседа, дискуссии) и наглядные или активные методы (схемы, таблицы, рисунки, модели, приборы, презентации).
3. **По дидактической цели:** методы изложения новых знаний, методы закрепления знаний и методы контроля.
- 4). **Интерактивные методы:** компьютерные симуляции, деловые и ролевые игры, разбор конкретных ситуаций, психологические и иные тренинги и т.д.

При выборе методов обучения принимается оптимальное решение, основанное на использовании методов, адекватных целям и содержанию обучения, темам занятий, уровню знаний и способностям студентов, имеющемуся материально-техническому обеспечению, подготовленности преподавателя, условиям и времени обучения.

Средства обучения

К средствам обучения относятся следующие источники получения знаний и формирования умений: наглядные пособия, учебники, дидактические материалы, технические средства (ТСО), учебные кабинеты, лаборатории, ЭВМ, средства массовой коммуникации, оборудование, реальные бытовые и производственные объекты (здания, сооружения, инженерные коммуникации, производственные линии и т. д.). Основные функции средств обучения - это информационная, дидактическая и контрольная.

При изучении учебной дисциплины используются следующие средства обучения:

1. Простые средства: словесные (учебники, учебные пособия, методические указания и т. д.) и визуальные средства (плакаты, схемы и т. д.).
2. Сложные средства: аудиальные средства (проигрыватель, магнитофон, радио), аудиовизуальные (ТВ, видео) и средства автоматизации учебного процесса (компьютеры, информационные системы, телекоммуникационные сети).

Формы обучения

Формы обучения определяют организацию учебного процесса в реальных условиях.

Классификация форм обучения строится в зависимости от места проведения занятий, количества и состава студентов, продолжительности учебного процесса:

1. По месту в структуре деятельности:
 - формы организации и осуществления учебной деятельности;
 - формы стимулирования и мотивации учебной деятельности;
 - формы контроля учебной деятельности.
2. По количеству и составу обучающихся, месту учёбы, продолжительности учебной работы: индивидуальные, коллективные, групповые, аудиторные, внеаудиторные.

При организации учебного процесса по дисциплине приняты следующие формы обучения:

1. По месту в структуре деятельности:
 - формы организации и осуществления учебной деятельности - дневная;
 - формы стимулирования и мотивации учебной деятельности – моральное (устные благодарности, грамоты) и материальное (премии, стипендии) поощрение студентов на уровне деканата и ректората;
 - формы контроля учебной деятельности – проведение текущего контроля в виде устных опросов, тестов, контрольных работ и итогового контроля в виде зачёта.
2. По количеству и составу обучающихся, месту учёбы, продолжительности учебной работы: групповые, аудиторные и индивидуальные.

Таблица 6. Применение образовательных технологий в учебном процессе		
№	Тема и форма занятий	Наименование используемых активных и интерактивных образовательных технологий
1	2	3
1	Оценка объектов недвижимости	Объяснительно-иллюстративный метод: преподаватель передаёт знания студентам, которые воспринимают, осознают и запоминают полученные знания.
2		Метод проблемного изложения: преподаватель ставит проблему и показывает путь её решения, а студент усваивает логику решения.
3		Наглядный или активный метод (схемы, таблицы, рисунки, презентации).
4		Интерактивный метод: компьютерные симуляции, деловые и ролевые игры, разбор конкретных ситуаций, психологические и иные тренинги и т.д.
5		Объяснительно-иллюстративный метод: преподаватель передаёт знания студентам, которые воспринимают, осознают и запоминают полученные знания.

6. ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ УСПЕВАЕМОСТИ И ПРОМЕЖУТОЧНАЯ АТТЕСТАЦИИ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

6.1 Типовые контрольные задания, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности:

1. Правовое регулирование оценочной деятельности.
2. Теоретические основы оценочной деятельности
3. Этапы оценки стоимости недвижимости
4. Подготовка информации для оценки недвижимости.
5. Затратный подход к оценке недвижимости.
6. Сравнительный подход к оценке недвижимости
7. Доходный подход к оценке недвижимости.
8. Оценка стоимости земельных участков.

Тема расчётно-графической работы: «Оценка имущественного комплекса, включающего земельный участок и многоэтажное здание».

6.2. Описание показателей и критериев контроля успеваемости, описание шкал оценивания

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

Студент получает зачёт при выполнении следующих условий:

1. Полностью выполнены требования учебного плана по изучаемой дисциплине.
2. Результаты тестирования зачтены в соответствии с принятыми критериями промежуточной аттестации.

Критерии учёта результатов текущей и промежуточной аттестации по дисциплине:

- 3). По результатам текущего контроля студентам даются рекомендации по дальнейшему выполнению практических заданий преподавателя.
- 4). При промежуточной аттестации в виде зачёта, студент должен правильно ответить на 80% тестов.

Ликвидация студентами текущих задолженностей осуществляется в следующем порядке:

- 1). По материалам пропущенных лекций студенты пишут рефераты, контрольные работы, проходят тестирование или устно отвечают на вопросы преподавателя.
- 2). По материалам пропущенных практических занятий, преподаватель консультирует студентов, и они самостоятельно выполняют необходимую работу.

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

7.1. Основная литература

1. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости : учебник и практикум для академического бакалавриата / С. Н. Максимов. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 423 с. — (Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-10851-4. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://biblioonline.ru/bcode/431682>

7.2. Дополнительная литература:

1. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.Ф. Федотовой. – М.: «Финансы и статистика». 2002. – 496 с.: ил.
2. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2 – е изд., перераб. и доп. – М.: «Финансы и статистика», 2004. – 736 с.: ил.
3. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. – М.: «Дело», 1997. – 480 с.
4. Международные стандарты оценки / Микерин Г.И., Павлов Н.В. – М.: «Интерреклама», 2003. – 384 с.
5. ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» М. 2002 г.

6. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. – М.: «ИНФРА-М», 2005. – 268 с.
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568 – р.
8. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: Учебник. – 3 – е изд. Перераб. и доп. – М.: «Издательско – торговая корпорация «Дашков и К^О», 2003. – 836 с.
9. Горемыкин В.А. Современный земельный рынок России: Практическое пособие. – М.: «Издательско – торговая корпорация «Дашков и К^О», 2004. – 624 с.
10. Микроэкономика. Теория и российская практика: Учебное пособие / Под ред. А.Г. Грязновой, А.Ю. Юданова. – 4-е изд., исправл. и доп. – М.: «Кнорус», 2004. – 592 с.
11. Финансово-кредитный энциклопедический словарь / Колл. Авторы; Под общей ред. А.Г. Грязновой. – М.: «Финансы и статистика», 2002. – 1168 с.: ил.
12. Цены и ценообразование: Учебник для вузов / Под ред. заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. В.Е. Есипова. - 4-е изд., дополненное и перераб. – СПб.: «Питер», 2005. – 560 с.: ил.
13. Барановская Н.И., Котов А.А. Основы сметного дела в строительстве. Москва, Санкт-Петербург, 2005 г. – 480 с.
14. Составление смет в строительстве на основе сметно-нормативной базы 2001 года (Практическое пособие). – Москва, Санкт-Петербург, 2003 г. – 560 с.
15. Насонов П.С., Варежкин В.А. Управление проектно-сметным процессом: Учебник для студ. Учреждений сред. Спец. Проф. Образования. – М.: Издательство «Мастерство», 2002. – 176 с.
16. Арdziнов В.Д. Ценообразование и сметное дело в строительстве. – СПб.: «Питер», 2004. – 176 с.: ил.
17. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов: (Вторая редакция) / М-во экон. РФ, М-во фин. РФ, ГК по стр-ву, архит. и жил. политике; рук авт. кол.: Косов В.В., Лившиц В.Н., Шахназаров А.Г. – М.: ОАО «НПО Изд-во Экономика», 2000. – 421 с.

7.3. Нормативные правовые акты

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1. [Текст]: федеральный закон от 30.11.1994, № 51-ФЗ. Электронный ресурс сайта КонсультантПлюс: www.consultant.ru.
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001, № 136. Электронный ресурс сайта КонсультантПлюс: www.consultant.ru.
3. Федеральный закон от 29 июня 1998 г. № 135 - ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». Электронный ресурс сайта КонсультантПлюс: www.consultant.ru.
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 256 Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Электронный ресурс сайта КонсультантПлюс: www.consultant.ru.
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 255 Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Электронный ресурс сайта КонсультантПлюс: www.consultant.ru.
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. № 254 Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)». Электронный ресурс сайта КонсультантПлюс: www.consultant.ru.

7. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве [Текст]: федеральный закон от 18 июля 2001 г., № 78-ФЗ. Электронный ресурс сайта КонсультантПлюс: www.consultant.ru.
8. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Электронный ресурс сайта КонсультантПлюс: www.consultant.ru.
9. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». Электронный ресурс сайта КонсультантПлюс: www.consultant.ru.

7.4. Периодические издания

1. Журнал Росреестра «Кадастровый вестник». Электронный ресурс сайта Росреестра: www.rosreestr.ru.

7.5. Методические указания, рекомендации и другие материалы к занятиям

1. Исаев А.С. Оценка объектов недвижимости. Рабочая тетрадь. ФГБОУ ВО «Российский государственный аграрный университет – МСХА имени К.А. Тимирязева». М.: 2019.
2. Исаев А.С. Шесть функций сложного процента. Таблицы сложного процента. Методические указания по оценке недвижимости. – М.: МГУП, 2011.

8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ», НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1. Ресурсы сайта Правительства Российской Федерации: www.government.ru (открытый доступ).
2. Ресурсы сайта Государственной Думы Российской Федерации: www.gosduma.net (открытый доступ).
3. Ресурсы сайта Министерства экономического развития Российской Федерации: www.economy.dov.ru (открытый доступ).
4. Ресурсы сайта Росреестра: www.rosreestr.ru (открытый доступ).
5. Ресурсы сайта Минсельхоза: www.mcx.ru (открытый доступ).
6. Ресурсы сайта Федеральной службы государственной статистики: www.gks.ru (открытый доступ).
7. Ресурсы сайта КонсультантПлюс: www.consultant.ru.
8. Ресурсы сайта научно-технических библиотек.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫХ СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ

Перечень программного обеспечения, необходимого для освоения дисциплины приведен в таблице 9.

Таблица 9. Требования к программному обеспечению учебного процесса					
№	Наименование учебной дисциплины	Наименование программы	Тип программы	Автор	Год разработки
1	Оценка объектов недвижимости	Microsoft Word	Текстовый редактор	Microsoft	2016
2		Microsoft Excel	Табличный редактор	Microsoft	2016

Для освоения дисциплины необходимы информационные справочные системы:

1. Правовая система «Консультант плюс» (www.consultant.ru).
2. Базы данных, информационно-справочные и поисковые системы по сельскому хозяйству, землеустройству, кадастру недвижимости и др.

10. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Таблица 8. Сведения об обеспеченности специализированными аудиториями, кабинетами, лабораториями	
Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы (№ учебного корпуса, № аудитории)	Оснащённость специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
1	2
1. Специальные помещения	
Лаборатория «Кадастра, землеустройства и оценки недвижимости». Учебный корпус 29, аудитория 300.	Программное обеспечение: текстовый редактор Microsoft Word, электронные таблицы Microsoft Excel, доступ в интернет (кафедра)
	Базы данных, информационно-справочные и поисковые системы (кафедра)
	Правовая система «Консультант плюс» (кафедра)
	Компьютеры, подключённые к интернету, сканер (кафедра)
	Проектор и экран для проведения интерактивных лекций и практических занятий (кафедра)
2. Помещения для самостоятельной работы	
Центральная научная библиотека имени Н.И. Железнова	
Читальные залы Центральной научной библиотеки имени Н.И. Железнова	
Библиотека института Мелиорации, водного хозяйства и строительства им. А.Н. Костякова	
Читальный зал библиотеки института Мелиорации, водного хозяйства и строительства им. А.Н. Костякова	
Общежитие №... Комната для самоподготовки	

Для проведения занятий по дисциплине требуется следующий раздаточный материал:

1. Исаев А.С. Оценка объекта недвижимости. Рабочая тетрадь. ФГБОУ ВО «Российский государственный аграрный университет – МСХА имени К.А. Тимирязева». М.: 2019.
2. Исходные данные для выполнения практических работ.

11. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ СТУДЕНТАМ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Основное назначение методических указаний – дать возможность студенту перейти от деятельности, выполняемой под руководством преподавателя, к деятельности, организуемой самостоятельно, к полной замене контроля со стороны преподавателя самоконтролем. Поэтому, методические указания должны содержать описание последовательности освоения и выполнения, установленных рабочей программой видов учебной деятельности: усвоение материала лекций, выполнение заданий практических и лабораторных занятий, расчётно-графических работ, курсовых работ и проектов, подготовка и сдаче зачётов и экзаменов, а также критерии оценки выполненных работ.

Методические указания по изучению дисциплины

- 1). **Планирование и организации времени, отведённого на изучение дисциплины:**
 - внимательно слушать преподавателя на лекциях, записывать основные положения излагаемой темы;
 - стараться выполнять все задания преподавателя во время проведения практических занятий;
 - максимально эффективно использовать время проведения консультаций по выполнению расчётно-графических работ;
 - максимально эффективно использовать время проведения консультаций по подготовке к зачёту;
 - в промежутки времени между лекциями и практическими просматривать прослушанный лекционный материал и выполненные практические работы, выявлять неясные аспекты и готовить вопросы преподавателю по ним.
- 2). **Сценарий изучения дисциплины:**
 - изучение основных правовых аспектов дисциплины: используемых общественных правоотношений, основных терминов и определений, правовых основ деятельности и других;
 - изучение основных теоретических положений дисциплины: понятий, направлений деятельности, полученных результатов, методов и способов их использования;
 - детальное изучение последовательности действий при осуществлении практической работы по направлениям деятельности;
 - использование практических результатов работы по направлениям деятельности.
- 3). **Перечень основных понятий в составе тем дисциплины:**
 - недвижимость;
 - оценочная деятельность;
 - оценка недвижимости;
 - три подхода к оценке недвижимости;
 - кадастровая стоимость.
- 4). **Ключевые моменты изучаемой дисциплины государственный кадастр недвижимости:**
 1. Правовое регулирование оценочной деятельности.
 2. Теоретические основы оценочной деятельности
 3. Этапы оценки стоимости недвижимости
 4. Подготовка информации для оценки недвижимости.
 5. Затратный подход к оценке недвижимости.
 6. Сравнительный подход к оценке недвижимости
 7. Доходный подход к оценке недвижимости.
 8. Оценка стоимости земельных участков.
- 5). **Рекомендации по взаимодействию с преподавателем при изучении темы:**
 - обращаться к преподавателю с вопросами по материалам лекций и практических занятий;
 - обращаться к преподавателю с вопросами на консультациях в процессе выполнения расчётно-графических работ;
 - обращаться к преподавателю с вопросами на консультациях в процессе подготовки к зачёту.
- 6). **Рекомендации по использованию материалов рабочей программы:**

- использование студентами для выработки научно обоснованного и методически правильного подхода к изучению дисциплины;
- использование молодыми преподавателями для освоения методики преподавания дисциплины.

7). Рекомендации по работе с литературой:

При самостоятельном изучении дисциплины, наряду с материалами лекций и практических занятий, необходимо дополнительно знакомится с разделами рекомендованного учебного пособия, соответствующими по тематике с лекционным материалом.

8). Советы по подготовке к экзамену (зачёту):

Для полного усвоения учебного материала дисциплины необходимо просмотреть материалы лекций и практических занятий как минимум три раза.

Первый раз бегло просмотреть все материалы, чтобы получить представление о дисциплине в целом, её основных понятиях и направлениях. Просматривая материалы дисциплины второй раз, необходимо уделить внимание подробностям основных направлений. Просматривая материалы дисциплины третий раз необходимо закрепить полученные при первых двух просмотрах сведения.

9). Освоение лекционного материала предполагает:

- конспектирование лекций преподавателя;
- своевременная отработка пропущенных лекций;
- повторение лекционного материала во время самостоятельной работы студентов;
- изучение дополнительного материала по темам лекций во время самостоятельной работы.
- изучение дополнительного материала по темам лекций во время самостоятельной работы.

10). Выполнение расчётно-графической работы предполагает:

- наличие навыка работы в текстовом редакторе Microsoft Word;
- наличие навыка работы в табличном редакторе Microsoft Excel.

11). Ликвидация студентами текущих задолженностей осуществляется в следующем порядке:

- по материалам пропущенных лекций студенты пишут рефераты, контрольные работы, проходят тестирование или устно отвечают на вопросы преподавателя;
- по материалам пропущенных практических занятий, преподаватель консультирует студентов, и они самостоятельно выполняют необходимую работу.

12. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПРЕПОДАВАТЕЛЯМ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Методы обучения

Методы обучения - способы упорядоченной взаимосвязанной деятельности преподавателя и студентов, направленные на решение задач образования.

По отношению к изучаемой дисциплине, методы обучения должны быть направлены на формирование у студентов, установленных Государственным стандартом высшего профессионального образования навыков решения задач профессиональной деятельности и соответствия квалификационным требованиям.

Изложение лекционного курса предполагает использование комплекса следующих методов обучения:

- 1). Объяснительно-иллюстративный метод передачи знаний студентам, которые воспринимают, осознают и запоминают полученные знания.
- 2). Метод проблемного изложения.
- 3). Метод словесного систематического изложения.
- 4). Метод дискуссии.
- 5). Активный метод с использованием схем, таблиц, рисунков, моделей, презентаций.
- 6). Интерактивные методы с применением компьютерных симуляций, деловых и ролевых игр, разбора конкретных ситуаций, тренингов.

При выборе методов обучения принимается оптимальное решение, основанное на использовании методов, адекватных целям и содержанию обучения, темам занятий, уровню знаний и способностям студентов, имеющемуся материально-техническому обеспечению, подготовленности преподавателя, условиям и времени обучения.

Средства обучения

К средствам обучения относятся следующие источники получения знаний и формирования умений: наглядные пособия, учебники, дидактические материалы, технические средства (ТСО), учебные кабинеты, лаборатории, ЭВМ, средства массовой коммуникации, оборудование, реальные бытовые и производственные объекты (здания, сооружения, инженерные коммуникации, производственные линии и т. д.). Основные функции средств обучения - это информационная, дидактическая и контрольная.

При изучении учебной дисциплины используются следующие средства обучения:

- 1). Простые средства: словесные (учебники, учебные пособия, методические указания и т. д.) и визуальные средства (плакаты, схемы и т. д.).
- 2). Сложные средства: аудиальные средства (проигрыватель, магнитофон, радио), аудиовизуальные (ТВ, видео) и средства автоматизации учебного процесса (компьютеры, информационные системы, телекоммуникационные сети).

Формы обучения

Формы обучения определяют организацию учебного процесса в реальных условиях.

При организации учебного процесса по дисциплине приняты следующие формы обучения:

3. По месту в структуре деятельности:
 - формы организации и осуществления учебной деятельности - дневная;
 - формы стимулирования и мотивации учебной деятельности – моральное (устные благодарности, грамоты) и материальное (премии, стипендии) поощрение студентов на уровне деканата и ректората;
 - формы контроля учебной деятельности – проведение текущего контроля в виде устных опросов, тестов, контрольных работ и итогового контроля в виде зачёта.
4. По количеству и составу обучающихся, месту учёбы, продолжительности учебной работы: групповые, аудиторные и индивидуальные.

Программу разработал:

Исаев Андрей Сергеевич, доцент


(подпись)

РЕЦЕНЗИЯ
на рабочую программу дисциплины
Б1.В.ДВ.10.02. «Оценка объектов недвижимости»
ОПОП ВО по направлению 20.03.02 Природообустройство и водопользование,
направленность Экспертиза и управление земельными ресурсами,
квалификация (степень) выпускника – бакалавр

Соломиным Игорем Александровичем, доцентом кафедры Организации и технологии строительства объектов природообустройства (далее по тексту рецензент), кандидатом технических наук, проведена рецензия рабочей программы дисциплины «Оценка объектов недвижимости» ОПОП ВО по направлению 20.03.02 Природообустройство и водопользование, направленность Экспертиза и управление земельными ресурсами, бакалавриат, разработанной в ФГБОУ ВО «Российский государственный аграрный университет – МСХА имени К.А. Тимирязева», на кафедре Мелиорации и рекультивации земель.

Разработчик – Исаев Андрей Сергеевич, доцент кафедры Мелиорации и рекультивации земель.

Рассмотрев представленные на рецензию материалы, рецензент пришёл к следующим выводам:

1. Предъявленная рабочая программа дисциплины «Оценка объектов недвижимости» (далее по тексту Программа) соответствует требованиям ФГОС ВО по направлению 20.03.02 – Природообустройство и водопользование (уровень бакалавриата). Программа содержит все основные разделы и соответствует требованиям к нормативно-методическим документам.

2. Представленная в Программе актуальность учебной дисциплины в рамках реализации ОПОП ВО не подлежит сомнению – дисциплина относится к вариативной части учебного цикла Б1.В.ДВ.10.02.

3. Представленные в Программе цели дисциплины соответствуют требованиям ФГОС ВО направления 20.03.02 – Природообустройство и водопользование.

4. В соответствии с Программой, за дисциплиной «Оценка объектов недвижимости» закреплены следующие компетенции ПК-3, ПК-14, ПК-15. Представленная Программа дисциплины «Оценка объектов недвижимости» способна реализовать указанные компетенции в рамках указанной дисциплины и представленной Программы.

5. Результаты обучения, представленные в Программе в категориях знать, уметь, владеть соответствуют специфике и содержанию дисциплины и демонстрируют возможность получения заявленных результатов.

6. Общая трудоёмкость дисциплины «Оценка объектов недвижимости» составляет 3 зачётных единицы (108 часов).

7. Информация о взаимосвязи изучаемых дисциплин и вопросам исключения дублирования в содержании дисциплин соответствует действительности. Дисциплина «Оценка объектов недвижимости» взаимосвязана с другими дисциплинами ОПОП ВО и Учебного плана по направлению 20.03.02 – Природообустройство и водопользование и возможность дублирования в содержании отсутствует.

Поскольку дисциплина не предусматривает наличие специальных требований к выходным знаниям, умениям и компетенциям студентов, хотя может являться предшествующей для специальных, в том числе профессиональных дисциплин, использующих знания в области землеустройства в профессиональной деятельности бакалавра по данному направлению подготовки.

8. Представленная Программа предполагает использование современных образовательных технологий при реализации различных видов учебной работы. Формы образовательных технологий соответствуют специфике дисциплины.

9. Программа дисциплины предполагает проведение занятий в интерактивной форме.

10. Виды, содержание и трудоёмкость самостоятельной работы студентов, представленные в Программе, соответствуют требованиям к подготовке выпускников, содержащимся во ФГОС ВО направления 20.03.02 – Природообустройство и водопользование.

11. Представленные и описанные в Программе формы текущей оценки знаний в соответствии с таблицей 2 (опрос, как в форме обсуждения отдельных вопросов, так и выступления и участие в дискуссиях, диспутах, круглых столах, мозговых штурмах и ролевых играх, выполнение эссе, участие в тестировании, коллоквиумах, работа над домашним заданием в форме игрового проектирования (в профессиональной области) и аудиторных заданиях), соответствуют специфике дисциплины и требованиям к выпускникам.

Форма промежуточного контроля знаний студентов, предусмотренная Программой, осуществляется в форме устного опроса и тестирования, что соответствует статусу дисциплины, как дисциплины вариативной части учебного цикла Б1 направления 20.03.02 – «Природообустройство и водопользование».

12. Формы оценки знаний, представленные в Программе, соответствуют специфике дисциплины и требованиям к выпускникам.

13. Учебно-методическое обеспечение дисциплины представлено: основной литературой – 1 источника, дополнительной литературой – 17 наименований, нормативными правовыми актами – 9 наименований, периодическими изданиями 1 источник со ссылкой на электронные ресурсы, интернет-ресурсы – 8 источников и соответствует требованиям ФГОС ВО направления 20.03.02 – Природообустройство и водопользование.

14. Материально-техническое обеспечение дисциплины соответствует специфике дисциплины «Оценка объектов недвижимости» и обеспечивает использование современных образовательных, в том числе интерактивных методов обучения.

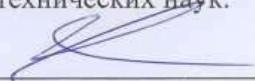
15. Методические рекомендации студентам и методические рекомендации преподавателям по организации обучения по дисциплине дают представление о специфике обучения по дисциплине «Оценка объектов недвижимости».

ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

На основании проведённой рецензии можно сделать заключение, что характер, структура и содержание рабочей программы дисциплины «Оценка объектов недвижимости» ОПОП ВО по направлению 20.03.02 – Природообустройство и водопользование, направленность «Экспертиза и управление земельными ресурсами», квалификация (степень) выпускника – бакалавр, разработанная доцентом кафедры Мелиорации и рекультивации земель, Исаевым А.С., соответствует требованиям ФГОС ВО, современным требованиям экономики, рынка труда и позволит при её реализации успешно обеспечить формирование заявленных компетенций.

Рецензент: Соломин И.А., доцент кафедры Организации и технологии строительства объектов природообустройства, кандидат технических наук.

Рецензент Соломин И.А.



(подпись)

Пронумеровано, прошнуровано и
скреплено печатью 34

лист 9

Председатель учебно-методической
комиссии института медицины,
водного хозяйства и строительства
имени А.И. Костякова
Бакутанин А.М.

