

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ДОНЕЦКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

УТВЕРЖДАЮ:

Проректор по научно-
педагогической работе

А. В. Левшов

« 2016 года



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Б.1.В.23.1 Оценка недвижимости

(наименование дисциплины согласно учебному плану)

Направление (специальность)
подготовки:

21.03.02 Землеустройство и кадастры

(код и наименование направления / специальности)

Профиль:

Землеустройство и кадастры

Уровень образования:

бакалавриат

(бакалавриат, магистратура, специалитет)

Форма обучения:

Очная, заочная

(очная, заочная, очно-заочная)

Форма обучения:	Очная	Заочная
Семестр	7	9, 10
Общая трудоёмкость в з.е./часах	4,5/162	4,5/162
Аудиторные занятия (час.), в том числе	68	24
Лекции (час.)	34	4/8
Практические (семинарские) занятия (час.)		
Лабораторные работы (час.)	34	4/8
Самостоятельная работа (час.), в том числе	58	84
Курсовой проект/работа (семестр)	7	9
Индивидуальное задание (кол.)		
Форма промежуточной аттестации (экзамен/зачёт):	экзамен (36)	зачет / экзамен (54)

Донецк, 2016 г.

Рабочая программа дисциплины «Оценка недвижимости» составлена в соответствии с учебным планом по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» для 2016 года приёма.

Составитель: **Ковалев Кирилл Владимирович**, старший преподаватель.

Рабочая программа рассмотрена и утверждена на заседании кафедры «Геоинформатики и геодезии».

Протокол от « 29 » августа 2016 года № 1

Заведующий кафедрой _____
(подпись) Петрушин А.Г.
(Ф.И.О.)

Рабочая программа согласована с выпускающей кафедрой геоинформатики и геодезии.

Протокол от « 29 » августа 2016 года № 1

Заведующий кафедрой _____
(подпись) Петрушин А.Г.
(Ф.И.О.)

Рабочая программа одобрена учебно-методической комиссией ДонНТУ по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» для 2017 года приёма.

Протокол от « 29 » августа 2016 года № 1

Председатель _____
(подпись) Петрушин А.Г.
(Ф.И.О.)

Рабочая программа продлена для 2017 года приёма на заседании кафедры геоинформатики и геодезии.

Протокол от « 16 » июля 2017 года № 12

Заведующий кафедрой _____
(подпись) Петрушин А.Г.
(Ф.И.О.)

Согласовано с выпускающей кафедрой геоинформатики и геодезии.

Заведующий кафедрой _____
(подпись) Петрушин А.Г.
(Ф.И.О.)

Рабочая программа продлена для 2018 года приёма на заседании кафедры геоинформатики и геодезии.

Протокол от « 22 » июля 2018 года № 13

Заведующий кафедрой _____
(подпись) Саввак Ф.И.
(Ф.И.О.)

Согласовано с выпускающей кафедрой геоинформатики и геодезии.

Заведующий кафедрой _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Рабочая программа продлена для 2019 года приёма на заседании кафедры геоинформатики и геодезии.

Протокол от « 20 » июля 2019 года № _____

Заведующий кафедрой _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Согласовано с выпускающей кафедрой геоинформатики и геодезии.

Заведующий кафедрой _____
(подпись) (Ф.И.О.)

1. ОБЪЕКТ, ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Цель дисциплины: познакомить студентов с теоретическими основами оценки недвижимости и научить проводить самостоятельную оценку различных объектов недвижимости в соответствии с национальными и международными стандартами оценки, принципами, методами и подходами, используемыми при оценке недвижимого имущества

Задачи дисциплины: дать студентам основные теоретические и практические знания по курсу оценка недвижимости; изучить законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие оценочную деятельность ДНР и оценку недвижимого имущества; ознакомить с российскими и международными стандартами оценки; изучить основные методы и подходы к оценке недвижимости; изучить методику составления отчёта об оценке объекта недвижимого имущества и выявление итоговой стоимости недвижимости.

В результате освоения дисциплины студент должен

Знать: законодательные и нормативные документы по вопросу оценки земли и недвижимости; основные методические подходы к оценке; методики и порядки денежной оценки земли и недвижимости.

Уметь: выполнять экспертную денежную оценку земельных участков; выполнять нормативную денежную оценку земельных участков внутри населенных пунктов; работать с результатами нормативной денежной оценки.

Перечисленные результаты обучения являются основой для формирования следующих компетенций:

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

способностью осуществлять поиск, хранение, обработку и анализ информации из различных источников и баз данных, представлять ее в требуемом формате с использованием информационных, компьютерных и сетевых технологий (ОПК-1);

способностью использовать знание современных технологий сбора, систематизации, обработки и учета информации об объектах недвижимости, современных географических и земельно-информационных системах (ГИС и ЗИС) (ППК-3);

способностью использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости (ППК-4);

способностью использовать знания современных технологий при проведении землеустроительных и кадастровых работ (ППК-5);

способностью использовать знания современных технологий технической инвентаризации объектов капитального строительства (ППК-7).

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В ОСНОВНОЙ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЕ

Дисциплина относится к циклу дисциплин общепрофессиональной подготовки вариативной части учебного плана.

Базируется на знаниях и умениях, которые студент приобрел при освоении предшествующих дисциплин:

«Экономическая теория», «Экономика недвижимости», «Экономика предприятия», «Экономика землеустройства», «Инвестиционный анализ», «Землеустроительные изыскания и проектирование», «Планирование и развитие территорий», «Геоинформационные системы и базы данных», «Земельный кадастр», «Основы землеустройства и кадастра», «Земельное право», «Градостроительство», «Законодательство о недвижимости».

Знания и умения, приобретенные при освоении данной дисциплины, реализуются студентом при выполнении курсового проекта по дисциплине «Оценка недвижимости», изучении последующих дисциплин «Управление земельными ресурсами», «Оценка недвижимости» (магистратура), прохождении производственной практики, выполнении дипломной работы магистра.

3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

3.1. Распределение учебных часов по темам дисциплины и видам занятий

Наименование тем (содержательных модулей)	Количество часов (очная / заочная форма)				
	Всего	В том числе			
		Лекции	Практ. (Семин.)	Лабор.	СРС
Тема 1. Становление и развитие земельно-оценочной деятельности. Законодательная и нормативно-методическая база денежной оценки земель.	12	2/1		2/1	3/6
Тема 2. Экспертная денежная оценка земельных участков: основные понятия и их определения.	10	2/1		2/1	3/6
Тема 3. Методические подходы к экспертной денежной оценке земельных участков: общая характеристика.	12	2/1		2/1	3/6
Тема 4. Методический подход, который основывается на сопоставлении цен продаж подобных земельных участков.	14	4/2		4/2	3/6
Тема 5. Методический подход, который основывается на капитализации чистого дохода.	16	4/2		4/2	3/6
Тема 6. Методический подход, который основывается на учете затрат на сооружение объектов недвижимого имущества на земельном участке.	22	8/2		8/2	3/6

Тема 7. Процедура оценки. Оформление результатов оценки (отчет).	11	2/1		2/1	3/6
Тема 8. Нормативная денежная оценка земель сельскохозяйственного назначения.	14	4/1		4/1	3/5
Тема 9. Нормативная денежная оценка земель населенных пунктов.	10	2/1		2/1	3/5
Тема 10. Нормативная денежная оценка земель несельскохозяйственного назначения за пределами населенных пунктов.	14	4		4	4/5
Курсовая работа	27				27/27
Итого:	126/108	34/12		34/12	58/84

3.2. Лекции

Тема 1. Становление и развитие земельно-оценочной деятельности. Законодательная и нормативно-методическая база денежной оценки земель.

Содержание темы 1:

1. Дореволюционный период. Период социалистического строительства.
2. Современный период
3. Становление и развитие законодательной и нормативно-методической базы денежной оценки земель.

Литература к теме 1: [1-5]

Тема 2. Экспертная денежная оценка земельных участков: основные понятия и их определения.

Содержание темы 2:

1. Цели и задачи экспертной денежной оценки земельных участков, сферы ее применения
2. Основные принципы экспертной оценки земельных участков. Базы оценки и особенности их применения.
3. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка
4. Международные подходы к определению рыночной стоимости земельного участка и особенности их применения в настоящих условиях.

Литература к теме 2: [1-5]

Тема 3. Методические подходы к экспертной денежной оценке земельных участков: общая характеристика.

Содержание темы 3:

1. Методический подход, который базируется на сопоставлении цен продажи подобных земельных участков
2. Методический подход, который базируется на капитализации чистого операционного или рентного дохода
3. Методический подход, который базируется на учете затрат на земельные улучшения.

Литература к теме 3: [1-5]

Тема 4. Методический подход, который основывается на сопоставлении цен продаж подобных земельных участков.

Содержание темы 4:

1. Общая характеристика методического подхода.
2. Общий алгоритм применения методического подхода.
3. Анализ факторов, влияющих на стоимость недвижимости.

Литература к теме 4: [1-5]

Тема 5. Методический подход, который основывается на капитализации чистого дохода.

Содержание темы 5:

1. Метод прямой капитализации. Метод косвенной капитализации (дисконтирования денежных потоков).

2. Общий алгоритм применения методического подхода.
3. Особенность определения годового чистого дохода от использования земельного участка
4. Подходы к определению ставки капитализации чистого дохода

Литература к теме 5: [1-5]

Тема 6. Методический подход, который основывается на учете затрат на сооружение объектов недвижимого имущества на земельном участке.

Содержание темы 6:

1. Процедура определения ожидаемой цены продажи земельного участка с объектами недвижимого имущества, которые на нем расположены.
2. Определение затрат на сооружение объектов недвижимого имущества, которые расположены на земельном участке
3. Методы определения стоимости строительства.
4. Виды износа зданий и сооружений.

Литература к теме 6: [1-5]

Тема 7. Процедура оценки. Оформление результатов оценки (отчет).

Содержание темы 7:

1. Определение задачи.
2. Составление плана оценки.
3. Сбор и проверка информации.
4. Применение уместных подходов к оценке.
5. Отчет о результате оценки стоимости.

Литература к теме 7: [1-5]

Тема 8. Нормативная денежная оценка земель сельскохозяйственного назначения.

Содержание темы 8:

1. Нормативная база проведения денежной оценки земель.
2. Цели и информационная база проведения денежной оценки земель.
3. Нормативная денежная оценка земель сельскохозяйственных предприятий
4. Нормативная денежная оценка отдельного земельного участка

Литература к теме 8: [1-5]

Тема 9. Нормативная денежная оценка земель населенных пунктов.

Содержание темы 9:

1. Населенный пункт как категория и объект денежной оценки земель.
2. Модель нормативной денежной оценки земель населенных пунктов.
3. Особенности определения базовой стоимости земель населенного пункта.
4. Экономико-планировочное зонирование территории и расчет зонального коэффициента.
5. Особенности нормативной денежной оценки отдельного земельного участка.

Литература к теме 9: [1-5]

Тема 10. Нормативная денежная оценка земель несельскохозяйственного назначения за пределами населенных пунктов.

Содержание темы 10:

1. Общие положения.
2. Универсальный подход.
3. Оценка земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и другого назначения
4. Оценка земель природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения. Оценка земель водного фонда. Оценка земель лесного фонда.
5. Оформление результатов оценки

Литература к теме 10: [1-5]

3.3. Практические (семинарские) занятия

№ п/п	Тема работы	Объем, час.	Литература
Не предусмотрены учебным планом			

3.4. Лабораторные работы

№ п/п	Тема занятия	Количество часов (очная / заочная форма)
1	Нормативно-правовые и методические основы денежной оценки земель.	4/1
2	Методический подход, который основывается на сопоставлении цен продаж подобных земельных участков.	4/1
3	Методический подход, который основывается на капитализации чистого дохода.	4/1
4	Методический подход, который основывается на учете затрат на сооружение объектов недвижимого имущества на земельном участке.	6/2
5	Оформление результатов оценки	2/1
6	Нормативная денежная оценка земель сельскохозяйственного назначения.	4/2
7	Нормативная денежная оценка земель населенных пунктов.	6/2
8	Нормативная денежная оценка земель несельскохозяйственного назначения за пределами населенных пунктов.	4/2
Итого:		34/12

3.5. Самостоятельная работа студента

№ п/п	Виды самостоятельной работы студента	Количество часов (очная / заочная форма)
1	Изучение лекционного материала (не менее 50% от объема лекций)	15/28
2	Подготовка к практическим занятиям (не менее 50% от объема аудиторных практических занятий)	
3	Подготовка к лабораторным работам (не менее 50% от объема аудиторных лабораторных занятий)	16/29
4	Выполнение курсового проекта (36 часов)	
5	Выполнение курсовой работы (27 часов)	27/27
6	Выполнение индивидуального задания (не менее 9 часов)	
Итого:		58/84

3.6. Курсовой проект (работа), индивидуальное задание

Целью курсового проекта является :

- 1) систематизация, углубление и закрепление теоретических знаний по оценке недвижимости;
- 2) развитие навыков самостоятельной работы по анализу, установлению тенденций и формирование выводов на примере анализа рынка недвижимости;
- 3) подготовка студентов к дипломному проектированию и самостоятельной работы в условиях современного землеустроительного производства.

Лабораторное занятие – это форма учебного занятия, при которой преподаватель организывает детальное рассмотрение студентами отдельных теоретических положений учебной дисциплины и формирует умения и навыки их практического применения путем индивидуального выполнения студентом в

соответствии со сформулированными заданиями.

Лабораторное занятие включает проведение предварительного контроля знаний, умений и навыков студентов, постановку общей проблемы преподавателем и ее обсуждение при участии студентов, решение заданий с их обсуждением, решение контрольных заданий, их проверку, оценивание. Оценки, полученные студентом за отдельные практические занятия, учитываются при выставлении итоговой оценки по данной учебной дисциплине.

Индивидуальное задание по дисциплине не предусмотрено.

4. ФОРМЫ КОНТРОЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Текущий контроль знаний студентов производится по результатам выполнения лабораторных работ, индивидуального задания, во время контрольных опросов в ходе проведения практических занятий.

Промежуточная аттестация по результатам освоения дисциплины в семестре проводится в форме семестрового экзамена в соответствии с «Положением об организации и проведении семестрового контроля знаний студентов в Донецком национальном техническом университете», утвержденном 25.09.2013 года.

Для определения уровня знаний студентов преподаватель руководствуется критериями оценки знаний, являющимися составляющей учебно-методического комплекса дисциплины.

5. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Литература:

Основная:

1. Управление земельными ресурсами: [учебное пособие]. Т.2: Экономика землепользования = Управління земельними ресурсами: [навчальний посібник]. Т. 2: Економіка землекористування/ П.П. Колодій, О.І. Черечон, В.В. Тишковець, Л.В. Сухомлін, К.О. Гермонова/Харківський національний аграрний університет ім. В.В. Докучаєва, Донецький національний технічний університет, Львівський національний аграрний університет ; Харк. нац. аграрн. ун-т ім. В.В. Докучаєва та ін. – Донецьк: УНІТЕХ, 2012. – 438с.

2. Иванова Е.Н. 1 Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/Е.Н. Иванова; под ред. М.А. Федотовой. – 5-е изд., перераб. – М.: КНОРУС, 2016. – 352 с. – (Бакалавриат)..

3. Оценка недвижимости: учебник для вузов / А. Г. Грязнова [и др.] ; А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, Н.В. Агуреев и др. ; под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой ; Фин. акад. при Правительстве РФ, Ин-т проф. оценки. - М.: Финансы и статистика, 2003. - 492с.

Дополнительная:

4. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие для вузов/Л. Н. Тепман ; Л.Н. Тепман ; под ред. В.А. Швандара. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2007. – 463с.

5. Оценка недвижимости: учебник для вузов/А. Г. Грязнова [и др.] ; А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, И.Л. Артеменков и др. ; под ред. А.А. Грязновой, М.А. Федотовой ; Фин. акад. при Правительстве РФ, Ин-т проф. оценки. – М.: Финансы и статистика, 2003, 2010. – 557с

Учебно-методические издания, разработанные в ДонНТУ:

6. Методические указания = Методичні вказівки до практичних занять з дисципліни «Оцінка нерухомості»[Электронный ресурс] /Скл. Митрофанова О.І., Гермонова К.О. –Донецьк:ДонНТУ, 2011.– 42 с. –1 файл. – Систем. требования: Acrobat Reader.

Периодические издания

7. Известия высших учебных заведений, раздел «Геодезия и аэрофотосъемка»(2007-2016) http://journal.miigaik.ru/arhiv_zhurnalov/2016/.

8. Информационно-аналитический журнал «Земельный вестник Московской области»(2009-2016) <http://zemvest.ru/jurnal/arhiv-jurnalâ/>.

9. Инженерный вестник Дона. Электронный научный журнал(2007-2015) <http://www.ivdon.ru/>. Дата обращения 06.06.2017.

МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

1. Лекционные занятия:


- Аудитория 2.344, оснащенная презентационной техникой (проектор, экран, ноутбук),
- комплект электронных презентаций,

2. Практические занятия:

не предусмотрены учебным планом.

3. Лабораторные работы:

- компьютерный класс,
- презентационная техника (проектор, экран, ноутбук),
- лаборатория 2.344 (компьютерный класс), оснащенная персональными компьютерами (10 шт.);
- пакеты ПО общего назначения (Microsoft Office 2007)
- специализированное ПО: ArcGIS 10.2.
- шаблоны отчетов по лабораторным работам,
- методические указания.

Составитель рабочей программы:  Ковалев К.В.
(подпись)