

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
ФГБОУ ВО Иркутский государственный аграрный университет
имени А.А. Ежевского

*Кафедра землеустройства, кадастров и сельскохозяйственной
мелиорации*

**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ
КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ ДЛЯ
СТУДЕНТОВ БАКАЛАВРОВ
ОЧНОГО И ЗАОЧНОГО ОБУЧЕНИЯ
ПО ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
НАПРАВЛЕНИЕ ПОДГОТОВКИ
21.03.02 – Землеустройство и кадастры**

Методические указания

Молодежный 2019

УДК 347.214.2(075.8)

Рекомендуется к изданию методической комиссией
агрономического факультета Иркутского ГАУ
протокол № 7 от 16.04.2019 г.

Автор:

Баянова А.А. – к.б.н., доцент

Рецензент:

Монгуш Ю.Д. к.э. н., ст. преподаватель

Иркутский ГАУ им. А.А. Ежевского

Баянова А.А. Методические указания по выполнению контрольной работы для студентов бакалавров очного и заочного обучения по оценке объектов недвижимости направление подготовки 21.03.02 – землеустройство и кадастры. – Иркутск, Иркутский ГАУ им А.А. Ежевского. 2019. – 18 с.

В методических указаниях даны основные положения, порядок выполнения контрольных задания для студентов бакалавров очного и заочного обучения по направлению землеустройство и кадастры 21.03.02 и других заинтересованных лиц.

© Баянова А.А., 2019

© Иркутский ГАУ, 2019

Содержание

Введение.....	4
1 Цели и задачи освоения дисциплины.....	5
2 Место дисциплины в структуре образовательной программы....	5
3 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы	6
4 Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся	8
5 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения (промежуточной аттестации) по дисциплине, характеризующих этапы формирования компетенций и (или) для итогового контроля сформированности компетенции	9
6 Учебно-методическое обеспечение дисциплины.....	10
7 Контрольные задания	13
8 Приложение.....	15

Введение

Рынок недвижимости оказывает большое воздействие на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций.

Одна из главных функций рынка – установление равновесных цен, при которых платежеспособный спрос соответствует объему предложений. При ценах ниже равновесной имеет место избыточный спрос, а в случае превышения равновесной цены – избыточные предложения. В цене концентрируется и большой объем информации о насыщенности рынка, предпочтениях покупателей, затратах на строительство, хозяйственной и социальной политике государства в области, например, жилищного строительства и т.д. Одним из условий развития рынка недвижимости является оценка объектов недвижимости.

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Цель освоения дисциплины: дать необходимый объем сведений по осуществлению оценочной деятельности; в том числе оценки стоимости недвижимости (в том числе земельных участков), оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств, общие представления о развитии оценочной деятельности в России и за ее пределами.

Основные задачи освоения дисциплины:

- изучение методов оценки имущества;
- ознакомление с основными направлениями в оценочной деятельности;
- освоение основополагающих методик оценки недвижимости;
- освоение подготовки отчетов об оценке;

Результатом освоения дисциплины «Оценка объектов недвижимости» является овладение бакалаврами по направлению подготовки 21.03.02- Землеустройство и кадастры следующих видов профессиональной деятельности:

- составление технической документации и отчетности;
- проведение оценки земель и иных объектов недвижимости.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Дисциплина «Оценка объектов недвижимости» (Б1.В.ДВ.8.1) находится в Вариативной части блока 1, относится к дисциплинам по выбору вариативной части рабочего учебного плана по программе бакалавриата направления подготовки 21.03.02 – Землеустройство и

кадастры.

Приступая к изучению данной дисциплины, студент должен иметь базовые знания по:

- экономике (Б1.Б.5)
- экономике недвижимости (Б1.В.ОД.1).

Знания и умения, полученные в результате освоения дисциплины «Оценка объектов недвижимости», являются необходимыми для изучения следующих дисциплин:

- кадастр недвижимости и мониторинг земель (Б1.В.ОД.7)
- теория и практика рыночных отношений (Б1.В.ДВ.3.1).

Дисциплина изучается на 4 курсе в 8 семестре.

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

В результате освоения дисциплины обучающийся должен овладеть знаниями, умениями и навыками в целях приобретения следующих компетенций:

Трудовое действие¹	Наименование компетенции, необходимой для выполнения	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие
--------------------------------------	---	---

¹ Указывается в соответствии с профессиональным стандартом (при наличии) или квалификационными требованиями. Трудовые действия указываются, как правило, для профессиональных компетенций в соответствии с видом профессиональной деятельности. Для общекультурных и общепрофессиональных компетенций трудовые действия указываются в случае соответствия.

	<p align="center">трудового действия (планируемые результаты освоения ОП)</p>	<p align="center">этапы формирования компетенции</p>
Профессиональные компетенции		
	<p align="center">ПК-9 - <i>способностью</i> <i>использовать знания о</i> <i>принципах, показателях</i> <i>и методиках</i> <i>кадастровой и</i> <i>экономической оценки</i> <i>земель и других</i> <i>объектов</i> <i>недвижимости</i></p>	<p align="center">В области знания и понимания (А)</p> <p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методологические аспекты проведения оценки объектов недвижимости - законодательство Российской Федерации, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации. <p align="center">В области интеллектуальных навыков (В)</p> <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - произвести классификацию материалов проводить экспертную оценку недвижимости, земли,

		<p>машин, транспортных средств и оборудования, прочих объектов оценки.</p> <p>- оформлять акт по результатам проведения работ по оценке объекта недвижимости.</p>
		<p>Владеть:</p> <p>- навыками составления итоговых отчетов об оценке</p> <p>- навыками анализировать документов, послуживших основанием для расчета кадастровой стоимости.</p>

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ В ЗАЧЕТНЫХ ЕДИНИЦАХ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВА ЧАСОВ, ВЫДЕЛЕННЫХ НА КОНТАКТНУЮ РАБОТУ ОБУЧАЮЩИХСЯ С ПРЕПОДАВАТЕЛЕМ (ПО ВИДАМ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ) И НА САМОСТОЯТЕЛЬНУЮ РАБОТУ ОБУЧАЮЩИХСЯ

Общая трудоемкость дисциплины составляет 144 часа – 4 з.е.

4.1. Объем дисциплины и виды учебной работы:

4.1.1. Очная форма обучения: 4 курс, вид отчетности дифференцированный зачет.

5. ТИПОВЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ ИЛИ ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ (ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ) ПО ДИСЦИПЛИНЕ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ И (ИЛИ) ДЛЯ ИТОГОВОГО КОНТРОЛЯ СФОРМИРОВАННОСТИ КОМПЕТЕНЦИИ

5.1. Примерный перечень вопросов к дифференцированному зачету (8 семестр) для оценивания результатов обучения в виде ЗНАНИЙ.

Вопросы для контроля знаний студентов:

1. Определение ставки дисконта (ПК-9).
2. Расчет текущей стоимости денежных потоков в прогнозный и пост прогнозный периоды (ПК-9).
3. Метод капитализации доходов (ПК-9).
4. Экономическое содержание метода (ПК-9).
5. Методы определения капитализируемого дохода (ПК-9).
6. Ставка капитализации и методы ее расчета (ПК-9).
7. Применение сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости (ПК-9).
8. Выбор сопоставимых объектов недвижимости (ПК-9).
9. Выбор и вычисление ценовых мультипликаторов (ПК-9).
10. Корректировки (ПК-9).
11. Выведение итоговой величины (ПК-9).
12. Метод стоимости чистых активов и его экономическое содержание (ПК-9).
13. Основные этапы оценки объектов недвижимости (ПК-9).
14. Рыночный подход в оценке объектов недвижимости (ПК-9).

5.2. Примерный перечень простых практических контрольных заданий к дифференцированному зачету для оценивания результатов обучения в виде УМЕНИЙ.

1. Метод капитализации доходов (ПК-9).
2. Выбор сопоставимых объектов недвижимости (ПК-9).

5.3. Примерный перечень комплексных практических контрольных заданий к дифференцированному зачету для оценивания результатов обучения в виде ВЛАДЕНИЙ.

1. Выведение итоговой величины (ПК-9).
2. Основные этапы оценки объектов недвижимости (ПК-9).

6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

6.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины²:

6.1.1. Основная литература:

Варламов А.А.: в 6 т. - (Учебники и учеб. пособия для студентов высш. учеб. заведений). Т. 5: Оценка земли и иной недвижимости / А. А. Варламов, А. В. Севостьянов, - Москва : КолосС, 2006. - 264 с.

2. Наназашвили И.Х.: справ. пособие / И. Х. Наназашвили, В. А. Литовченко, В. И. Наназашвили. - М. :Высш. шк., 2009. - 431 с.

3. Зверев, А.Ф. Экономика недвижимости : учеб. пособие для вузов / А. Ф. Зверев. Иркутск: ИрГСХА, 2008. - 235 с.

4. Коваленко Н. Я. Экономика недвижимости : учеб. пособие для вузов / Н. Я. Коваленко, Г. А. Петранева, А. Н. Романов. М:КолоС, 2007. - 240 с

Мурзин А.Д. Недвижимость : экономика, оценка и девелопмент : учеб. пособие для вузов / А. Д. Мурзин. Оформление: ООО «Феникс», 2013. - 382 с.

5.Чеботарев Н. Ф. Оценка стоимости предприятия бизнеса: Учебник для бакалавров, 3-е изд. [Электронный ресурс] / Чеботарев Н.Ф., 2014. - Режим доступа: http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1_id=44092

6.1.2. Дополнительная литература:

1. Зверев А.Ф., Труфанова, С.А. Оценка бизнеса и недвижимости: учеб. пособие для вузов / А.Ф. Зверев, С.В. Труфанова - Иркутск :ИрГСХА, 2009. -96 с.

2. Симионова Н.Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости : учеб. пособие для вузов / Н. Е. Симионова, С. Г. Шейна. МарТ Москва-Ростов-на-Дону, 2006. - 447 с.

6.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети Интернет, необходимых для освоения дисциплины:

1. Официальный сайт Росреестра по Иркутской области – <http://www.to38.rosreestr.ru>.

2. Справочно-информационные правовые системы КонсультантПлюс (<http://www.consultant.ru>), Гарант (<http://www.garant.ru/>).

3. Архив номеров журнала «Вестник Росреестра» – http://www.rosinv.ru/fcc_journal/archive (Оф. сайт ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»).

6.3. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине:

1. Наназашвили И.Х.: справ. пособие / И. Х. Наназашвили, В. А. Литовченко, В. И. Наназашвили. - М. :Высш. шк., 2009. - 431 с.

2. Зверев А.Ф., Труфанова, С.А. Оценка бизнеса и недвижимости:

учеб. пособие для вузов / А.Ф. Зверев, С.В. Труфанова - Иркутск:ИрГСХА, 2009. -96 с.

Помимо рекомендованной основной и дополнительной литературы, а также ресурсов Интернет, в процессе самостоятельной работы студенты могут пользоваться следующими методическими материалами:

Зверев А.Ф. Экономика недвижимости : учеб. пособие для вузов / А. Ф. Зверев. Иркутск: ИрГСХА, 2008. - 235 с.

7. КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ ПО ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

ЗАДАНИЕ 1

Контрольная работа выполняется в виде реферата путем ответа на вопросы (стр. 9 настоящих указаний). Номера заданий приведены в таблице 1. Выбор задания осуществляется по предпоследнему и последнему номерам зачетной книжки.

		Последняя цифра номера зачетной книжки									
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Предпоследняя цифра номера зачетной	0	1,11	6,5	1,13	6,2	1,8	6,14	1,4	6,10	1,1	6,9
	1	2,12	7,6	2,12	7,1	2,7	7,13	2,3	7,9	2,11	7,8
	2	3,14	8,5	3,11	8,11	3,6	8,12	3,2	8,7	3,12	8,7
	3	4,13	9,4	4,10	9,12	4,5	9,11	4,1	9,8	4,14	9,6
	4	5,12	1,3	5,9	1,14	5,4	1,10	5,11	1,7	5,13	1,5
	5	6,11	2,1	6,8	2,13	6,3	2,9	6,12	2,6	6,12	2,4
	6	7,10	3,2	7,6	3,12	7,2	3,8	7,14	3,5	7,11	3,2
	7	8,9	4,11	8,5	4,11	8,1	4,7	8,13	4,3	8,10	4,3
	8	9,8	5,12	9,4	5,10	9,12	5,6	9,12	5,4	9,11	5,1
	9	1,7	6,14	1,3	6,9	1,11	6,5	1,11	6,2	1,10	6,11

ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ КОНТРОЛЬНОЙ РАБОТЫ

При наборе текста необходимо учитывать следующее: объем работы – не менее 20 с.; форматирование по ширине; поля: справа и слева - по 23 мм, остальные - по 20 мм; абзацный отступ – 12,5 мм; межстрочный

интервал – одинарный; шрифт – TimesNewRoman; формулы должны быть набраны с помощью редактора формул MS Equation; таблицы и рисунки последовательно пронумерованы; иллюстрации оформляются размерами не менее 60×60 мм и не более 120×180 мм.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

(справочное)

Макет оформления контрольной работы

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ**

**ФГБОУ ВО Иркутский государственный аграрный
университет имени А.А. Ежевского**

Агрономический факультет

Кафедра землеустройства, кадастров и сельскохозяйственной мелиорации

Направление подготовки 21.04.02 – Землеустройство и кадастры

Контрольная работа по дисциплине

Оценка объектов недвижимости

Проверила: Баянова А.А.

Выполнил (а): студент (ка) 4 курса

Ф.И.О

Молодежный 2019

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
(продолжение)

Содержание

	Введение.....	стр.
1	Вопрос 1.....	
2	Вопрос 1.....	
6	Приложение.....	
	Литература	

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

(продолжение)

Введение (1-2 стр.)

Текст, текст, текст

Таблица 1 – Демографический потенциал муниципального образования в 2012-2014 годах и оценка на 2015 год

№ п/п	Наименование показателя	2012 г. (чел.)	2013 г. (чел.)	2014 г. (чел.)	2015 оценка (чел.)
1.	Численность постоянного населения (на начало года), всего, чел.	3588	3422	3288	3280
	<i>в том числе:</i>				
1.1.	лица моложе трудоспособного возраста (0-15 лет)	767	726	682	680
	<i>доля в общей численности, %</i>	<i>21,4</i>	<i>21,1</i>	<i>20,7</i>	<i>20,7</i>
1.2.	лица в трудоспособном возрасте (мужчины 16-59 лет; женщины 16-54 года)	1390	1605	1724	1720
	<i>доля в общей численности, %</i>	<i>38,7</i>	<i>47,0</i>	<i>52,4</i>	<i>52,4</i>
1.3.	лица старше трудоспособного возраста (мужчина 60 лет и старше; женщины 55 лет и старше)	1431	1091	882	880
	<i>доля в общей численности, %</i>	<i>39,9</i>	<i>31,9</i>	<i>26,9</i>	<i>26,9</i>
2.	Рождаемость, чел.	63	38	32	39
2.1	Общий коэффициент рождаемости на 1000 населения	17,6	11,1	9,7	11,9
3.	Смертность, чел.	40	55	50	51
3.1	Общий коэффициент смертности на 1000 населения	11,4	16,1	15,2	15,5
4.	Естественная убыль (-), прибыль (+), чел.	23	-17	-18	-12
4.1	Коэффициент естественного прироста (убыли) на 1000 населения	6,2	-5,0	-5,5	-3,6
5.	Миграционный прирост (+) (убыль (-)), чел.	-57	-42	-55	-36
5.1	Коэффициент миграционного прироста (убыли) на 1000 населения	-15,9	-12,3	-16,7	-11,0
6.	Число домохозяйств, единиц	1601	1611	1605	1602
7.	Средний размер домохозяйств, чел.	2	2	2	2

Текст, текст, текст

Список использованных источников

1. Варламов А.А.: в 6 т. - (Учебники и учеб. пособия для студентов высш. учеб. заведений). Т. 5: Оценка земли и иной недвижимости / А. А. Варламов, А. В. Севостьянов, - Москва : КолосС, 2006. - 264 с.

2. Официальный сайт ЦИАН база недвижимости в Иркутске [Электронный ресурс].– Режим доступа : <https://irkutsk.cian.ru/>

.....

.....

3. Зверев, А.Ф. Экономика недвижимости : учеб. пособие для вузов / А. Ф. Зверев. Иркутск: ИрГСХА, 2008. - 235 с.