

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Кудрявцев М.Г.
Должность: Проректор по образовательной деятельности
Дата подписания: 23.11.2023
Уникальный программный ключ:
790a1a8df2525774421adc1fc96453f0e902bfb0

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
МИНИСТЕРСТВА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
**РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
ИМЕНИ В.И. ВЕРНАДСКОГО»**
(Университет Вернадского)

Кафедра Экономики и финансов

Принято Ученым советом
Университета Вернадского
«23» ноября 2023 г. протокол №5



Рабочая программа дисциплины

Земельно-имущественные отношения и оценка рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса

Направление подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) программы Кадастр недвижимости

Квалификация Магистр

Форма обучения **очная**

Балашиха 2023 г.

Рабочая программа разработана в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры

Рабочая программа дисциплины разработана доцентом кафедры экономики и финансов, доцентом, к.э.н. Камайкиной И.С.

Рецензент: профессор кафедры экономики и финансов, профессор, д.э.н. Степаненко Е.И.

1 Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с установленными в ОПОП ВО индикаторами достижения компетенций

1.1 Перечень компетенций, формируемых учебной дисциплиной

Код и наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенций Планируемые результаты обучения
Профессиональная компетенция	
ПК-2 Способен разрабатывать и осуществлять технико-экономическое и правовое обоснование планов, проектов и схем использования земельных ресурсов и территориального планирования	Знать (З): принципы составления комплексных планов-графиков выполнения землеустроительных и кадастровых работ;
	Уметь (У): разрабатывать планы организационно-технических мероприятий в сфере профессиональной деятельности и осуществлять координирование;
	Владеть (В): навыками формирования технологической и отчетной и правовой документации по результатам выполнения землеустроительных и кадастровых работ с использованием геоинформационных систем

2. Цели и место дисциплины в структуре ОПОП ВО

Дисциплина «Земельно- имущественные отношения и оценка рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса» относится к части формируемой участниками образовательных отношений образовательной программы высшего образования Направление подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) программы Кадастр недвижимости

Целями изучения дисциплины «Земельно- имущественные отношения и оценка рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса» является формирование у обучающихся комплекса практических навыков по оценке стоимости земельно-имущественного комплекса, понимания экономического механизма стоимости, необходимых для принятия аргументированных решений по управлению земельно-имущественным комплексом предприятий и муниципальных образований.

3. Объем учебной дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий, текущий и промежуточный контроль по дисциплине) и на самостоятельную работу обучающихся

Вид учебной работы	2 семестр
Общая трудоемкость дисциплины, зачетных единиц	3
часов	108
Аудиторная (контактная) работа, часов	39,25
в т.ч. занятия лекционного типа	13
занятия семинарского типа	26
промежуточная аттестация	0,25
Самостоятельная работа обучающихся, часов	64,75
в т.ч. курсовая работа	-
Контроль	4
Вид промежуточной аттестации	зачет

4. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

4.1 Перечень разделов дисциплины с указанием трудоемкости аудиторной (контактной) и самостоятельной работы, видов контролей и перечня компетенций

Наименование разделов и тем	Трудоемкость, часов			Код компетенции
	всего	в том числе		
		аудиторной (контактной) работы	самостоятельной работы	
Раздел 1. Основы теории стоимости земельно-имущественного комплекса. Система оценочной деятельности и основные формы её регулирования	43	13	30	ПК-2
Раздел 2. Реализация методов доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке объекта земельно-имущественного комплекса Рыночная стоимость прав аренды недвижимости. Оценка залоговой и страховой стоимости объектов недвижимости.	60,75	26	34,75	
Итого за семестр	103,75	39	64,75	
Промежуточная аттестация	4,25	0,25	-	
ИТОГО по дисциплине	108	54,25	64,75	

4.2 Содержание дисциплины по разделам

Раздел 1. Основы теории стоимости земельноимущественного комплекса. Система оценочной деятельности и основные формы её регулирования

Понятие земельно-имущественного комплекса, назначение и обязательность проведение оценки, основные виды стоимости объектов недвижимости. Характеристика оценочных принципов недвижимого имущества. Функции саморегулируемых организаций оценщиков. Характеристика зарубежных и Российских стандартов оценочной деятельности. Специфика рынка

недвижимости. Методы и этапы анализа рынка, его сегментация. Факторы спроса и предложения, взаимосвязь рынков капитала и недвижимости

Раздел 2. Реализация методов доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке объекта земельно-имущественного комплекса Рыночная стоимость прав аренды недвижимости. Оценка залоговой и страховой стоимости объектов недвижимости.

Реализация методов доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке объекта земельно-имущественного комплекса Рыночная стоимость прав аренды недвижимости. Оценка залоговой и страховой стоимости объектов недвижимости. Расчёт выкупной цены при изъятии объектов земельно-имущественного комплекса и земельных участков для государственных и муниципальных нужд. Общая характеристика процесса оценки недвижимости. Содержание и требования к отчёту об оценке

5. Оценочные материалы по дисциплине

Оценочные материалы по дисциплине представлены в виде фонда оценочных средств. Виды и содержание юридической ответственности

за нарушение земельного законодательства. Понятия и задачи ответственности за земельные правонарушения. Государственный земельный надзор.

6. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

6.1 Перечень учебно-методического обеспечения по дисциплине

№ п/п	Автор, название, место издания, издательство, год издания, количество страниц, режим доступа
1	Методические указания по изучению дисциплины

6.2 Перечень учебных изданий, необходимых для освоения дисциплины

Основная литература:

1. Управление государственной и муниципальной собственностью (имуществом) : учебник и практикум для вузов / Г. С. Изотова, С. Г. Еремин, А. И. Галкин ; под редакцией С. Е. Прокофьева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 312 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14602-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/511907>
2. Комаров, С. И. Прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов и объектов недвижимости : учебник для вузов / С. И. Комаров, А. А. Рассказова. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 298 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06225-0. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/516137>
3. Сапёров, С. А. Правовое регулирование земельных и градостроительных отношений.оборот и использование недвижимости : учебное пособие для вузов / С. А. Сапёров. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 394 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14317-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/520009>

Дополнительная литература:

1. Васильева, Н. В. Основы землепользования и землеустройства : учебник и практикум для вузов / Н. В. Васильева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 401 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-18093-0. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/534262>
2. Васильева, Н. В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель : учебное пособие для среднего профессионального образования / Н. В. Васильева. — 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 148 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-18084-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/534241>

6.3 Современные профессиональные базы данных, информационные справочные системы и лицензионное программное обеспечение

Современные профессиональные базы данных, информационные справочные системы, цифровые электронные библиотеки и другие электронные образовательные ресурсы

1. Договор о подключении к Национальной электронной библиотеке и предоставлении доступа к объектам Национальной электронной библиотеки №101/НЭБ/0502-п от 26.02.2020 5 лет с пролонгацией
2. Соглашение о бесплатном тестовом доступе к Polpred.com. Обзор СМИ 27.04.2016 бессрочно
3. Соглашение о бесплатном тестовом доступе к Polpred.com. Обзор СМИ 02.03.2020 бессрочно

4. Информационно-справочная система «Гарант» – URL: <https://www.garant.ru/>
Информационно-справочная система Лицензионный договор № 261709/ОП-2 от 25.06.2021
5. «Консультант Плюс». – URL: <http://www.consultant.ru/> свободный доступ
6. Электронно-библиотечная система AgriLib <http://ebs.rgunh.ru/> (свидетельство о государственной регистрации базы данных №2014620472 от 21.03.2014).

Доступ к электронной информационно-образовательной среде, информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

1. Система дистанционного обучения Moodle www.portfolio.rgunh.ru (свободно распространяемое)
2. Право использования программ для ЭВМ Mirapolis HCM в составе функциональных блоков и модулей: Виртуальная комната.
3. Инновационная система тестирования – программное обеспечение на платформе 1С (Договор № К/06/03 от 13.06.2017). Бессрочный.
4. Образовательный интернет – портал Университета Вернадского (свидетельство о регистрации средства массовой информации Эл № ФС77-51402 от 19.10.2012).

Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение

1. OpenOffice – свободный пакет офисных приложений (свободно распространяемое)
2. linuxmint.com <https://linuxmint.com/> (свободно распространяемое)
3. Электронно-библиотечная система AgriLib <http://ebs.rgunh.ru/> (свидетельство о государственной регистрации базы данных №2014620472 от 21.03.2014) собственность университета.
4. Официальная страница ФГБОУ ВО МСХ РФ «Российский государственный университет народного хозяйства имени В.И. Вернадского» <https://vk.com/rgunh.ru> (свободно распространяемое)
5. Портал ФГБОУ ВО МСХ РФ «Российский государственный университет народного хозяйства имени В.И. Вернадского» (свободно распространяемое) <https://zen.yandex.ru/id/5fd0b44cc8ed19418871dc31>
6. Антивирусное программное обеспечение Dr. WEB Desktop Security Suite (Сублицензионный договор №13740 на передачу неисключительных прав на программы для ЭВМ от 01.07.2021).

6.4 Перечень учебных аудиторий, оборудования и технических средств обучения

Учебная аудитория для проведения лекционных занятий (поточная). Специализированная мебель, доска меловая, мультимедийное оборудование, проектор, экран настенный	143907, Московская область, г. Балашиха, ул. шоссе Энтузиастов, д.50, каб. 129 Площадь помещения 118,1 кв.м № по технической инвентаризации 140, этаж 1
Учебная аудитория для занятий лекционного типа, семинарского типа (семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы), для проведения групповых консультаций и индивидуальной работы обучающихся с педагогическими работниками, для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации. Специализированная мебель, доска меловая. Мультимедийное оборудование, проектор, экран настенный	143907, Московская область, г. Балашиха, ул. шоссе Энтузиастов, д. 50, каб. 125 Площадь помещения 51,6 кв.м № по технической инвентаризации 136, этаж 1
Помещение для самостоятельной работы. Персональные компьютеры в сборке с выходом в интернет.	143907, Московская область, г. Балашиха, ул. шоссе Энтузиастов, д. 50, читальный зал Площадь помещения 497,4 кв. м. № по технической инвентаризации 177, этаж 1

<p>Помещение для самостоятельной работы. Специализированная мебель, персональные компьютеры в сборке с выходом в интернет.</p>	<p>143900, Московская область, г. Балашиха, ул. Юлиуса Фучика д.1, каб. 320 Площадь помещения 49,7 кв. м. № по технической инвентаризации 313, этаж 3</p>
<p>Учебная аудитория для учебных занятий обучающихся из числа инвалидов и лиц с ОВЗ. Специализированная мебель. Автоматизированное рабочее место для инвалидов-колясочников с коррекционной техникой и индукционной системой ЭлСис 290; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей со стационарным видеоувеличителем ЭлСис 29 ON; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей с портативным видеоувеличителем ЭлСис 207 CF; Автоматизированное рабочее место для слабовидящих и незрячих пользователей с читающей машиной ЭлСис 207 CN; Аппаратный комплекс с функцией видеоувеличения и чтения для слабовидящих и незрячих пользователей ЭлСис 207 OS.</p>	<p>143907, Московская область, г. Балашиха, ул. шоссе Энтузиастов, д. 50, каб. 105 Площадь помещения 52,8 кв. м. № по технической инвентаризации 116, этаж 1</p>

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
МИНИСТЕРСТВА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
**«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
ИМЕНИ В.И. ВЕРНАДСКОГО»**
(Университет Вернадского)

**Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля и
промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине**

**Земельно- имущественные отношения и оценка рыночной стоимости
земельно-имущественного комплекса**

Направление подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) программы Кадастр недвижимости

Квалификация Магистр

Форма обучения очная

Балашиха 2023 г.

1. Описание показателей и критериев оценивания планируемых результатов обучения по учебной дисциплине

Код и наименование компетенции	Уровень освоения	Планируемые результаты обучения
ПК-2 Способен разрабатывать и осуществлять технико-экономическое и правовое обоснование планов, проектов и схем использования земельных ресурсов и территориального планирования	Пороговый (удовлетворительно)	<p>Знать (З): принципы составления комплексных планов-графиков выполнения землеустроительных и кадастровых работ;</p> <p>Уметь (У): разрабатывать планы организационно-технических мероприятий в сфере профессиональной деятельности и осуществлять координирование;</p> <p>Владеть (В): навыками формирования технологической и отчетной и правовой документации по результатам выполнения землеустроительных и кадастровых работ с использованием геоинформационных систем</p>
	Продвинутый (хорошо)	<p>Знает твердо: принципы составления комплексных планов-графиков выполнения землеустроительных и кадастровых работ;</p> <p>Умеет уверенно: разрабатывать планы организационно-технических мероприятий в сфере профессиональной деятельности и осуществлять координирование;</p> <p>Владеет уверенно: навыками формирования технологической и отчетной и правовой документации по результатам выполнения землеустроительных и кадастровых работ с использованием геоинформационных систем</p>
	Высокий (отлично)	<p>Имеет сформировавшееся систематические знания: методологию проведения кадастровых работ, методики подготовки документов на объекты кадастровой деятельности и принципы осуществления государственного кадастрового учета;</p> <p>Имеет сформировавшееся систематическое умение: разрабатывать планы организационно-технических мероприятий в сфере профессиональной деятельности и осуществлять координирование;</p> <p>Показал сформировавшееся систематическое владение: навыками формирования технологической и отчетной и правовой документации по результатам выполнения землеустроительных и кадастровых работ с использованием геоинформационных систем</p>

Для дисциплины, формой итогового контроля которой является зачет:

«зачтено» выставляется, если студент усвоил материал по программе дисциплины, способен преобразовывать теоретические знания в профессиональные умения и навыки

«не зачтено» выставляется, если студент не усвоил материал по программе дисциплины, не способен преобразовывать теоретические знания в профессиональные умения и навыки

2. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА ДОКЛАДОВ

1. Субъекты и объекты налогообложения.
2. Для каких целей необходима оценка земли в РФ?
3. Процесс оценки. Этапы оценки.
4. Перечислить принципы оценки стоимости недвижимости.
5. В чем заключаются особенности земли как объекта стоимостной оценки?
6. Субъекты отношений при оценке.
7. Порядок расчета земельного налога для владельцев домов и квартир.
8. Перечислить виды стоимостей объектов недвижимости.
9. Какие факторы обуславливают сложность оценки земельных участков в РФ?
10. Приведите развернутое определение земельного участка
11. Какие методы оценки применяются для расчета рыночной стоимости земельного участка?
12. Что такое сегментирование земельного рынка?
13. В чем заключаются противоречие между принципами ожидания и спроса и предложения?
14. Что такое улучшения и на какие виды они подразделяются?
15. Почему земельный участок является неотъемлемой частью единого объекта недвижимости?
16. Какие факторы учитываются при определении варианта наиболее эффективного использования земельного участка?
17. В чем состоит отличие между кадастровой и рыночной оценкой земельных участков?
18. Какие элементы сравнения используются при оценке земельных участков?

Вариант тестовых заданий

1. При проведении оценки недвижимости проведение осмотра обязательно:
 - А. В случае последующей купли-продажи объекта
 - Б. В случаях проведения оценки по решению суда
 - В. В исключительных случаях.
 - Г. Во всех случаях
 - Д. А, Б
 - Е. Б, В
2. В каком выражении может быть указан износ объекта недвижимости?
 - А. В абсолютном выражении (в денежных единицах)
 - Б. В относительных единицах (в процентах)
 - В. А и Б
3. Метод валовой ренты является методом:
 - А. Доходного подхода
 - Б. Сравнительного подхода
 - В. Затратного подхода.
4. Чем выше ставка капитализации, тем ...
 - А. Стоимость объекта недвижимости выше
 - Б. Стоимость объекта недвижимости ниже
 - В. С увеличением ставки капитализации стоимость объекта не изменится
5. При оценке объекта недвижимости дата проведения оценки соответствует:
 - А. Дате составления отчета об оценке;

- Б. Дате подписания договора на оценку;
 - В. Календарной дате, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки
6. Дата проведения осмотра оцениваемого объекта недвижимости должна:
- А. быть позже даты оценки;
 - Б. совпадать с датой оценки, но в особых случаях может быть позже даты оценки;
 - В. Быть раньше даты проведения оценки
7. В состав операционных расходов входят:
- А. расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта;
 - Б. Расходы арендатора оцениваемого объекта;
 - В. Расходы собственника (инвестора) оцениваемого объекта и расходы арендатора оцениваемого объекта.
8. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:
- А. Контрактную арендную ставку по оцениваемому объекту недвижимости;
 - Б. Рыночную арендную ставку
 - В. А и Б.
9. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:
- А. Общую площадь объекта;
 - Б. Площадь объекта, которая будет сдаваться в аренду;
 - В. А и Б.
10. Какой вид износа можно определить методом срока жизни:
- А. Функциональный.
 - Б. Физический
 - В. Внешний