

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о документе

ФИО: Минцаев Магомед Шавалович

Должность: Ректор

Дата подписания: 22.11.2023 16:06:53

Уникальный программный ключ:

236bcc35c296f119d6aafdc22836b21db52dbc07971a86865a5825f9fa4304cc

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

имени академика М.Д. Миллионщикова

УТВЕРЖДАЮ

Первый проректор

И.Г. Гайрабеков



2020 __ г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины

«КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

Направление подготовки

21.04.02 ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ

Направленность (профиль)

«КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ»

Квалификация

МАГИСТР

Грозный 2020

1. Цели и задачи дисциплины

Цель дисциплины – целостное представление о закономерностях образования кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества и о критериях оценки их характеристик, определяющих стоимость

2. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Кадастровая оценка объектов недвижимости» относится к общенаучному циклу, базовая часть в плане обучения магистрантов по направлению **21.04.02 «Землеустройство и кадастры»**

Дисциплина «Кадастровая оценка объектов недвижимости» взаимосвязана со следующими дисциплинами «Кадастр недвижимости», «Государственная регистрация и учет земель и объектов недвижимости», «Экономика недвижимости» и другими дисциплинами профильной направленности.

3 Требования к результатам освоения дисциплины

При успешном освоении дисциплины «**Кадастровая оценка объектов недвижимости**»

магистрант должен обладать следующими компетенциями:

ПК-1- способностью применять знание законов страны для правового регулирования земельно-имущественных отношений, контроль за использованием земель и недвижимости

ПК - 5- способностью оценивать затраты и результаты деятельности организации

В результате освоения дисциплины «**Кадастровая оценка объектов недвижимости**» обучающийся должен:

В результате освоения дисциплины магистрант должен:

Знать

теоретические основы и закономерности образования кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества, критерии оценки их качества, надёжности, конкурентоспособности и других характеристик, определяющих в конечном итоге стоимость;

Уметь

разобраться в классификации и особенностях идентификации объектов недвижимого имущества и состава прав в отношении объектов недвижимого имущества;

Владеть базовыми методами в кадастровой оценке объектов недвижимого имущества.

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Таблица 1

Вид учебной работы	Всего часов/ зач. ед.		Семестры	
	ОФО	ЗФО (ОЗФО)	2	2
			ОФО	ЗФО (ОЗФО)
Контактная работа (всего)	44/1.22	14/0.40	44/1.22	14/0.40
В том числе:				
Лекции	11/0.30	4/0,11	11/0.30	4/0,11
Практические занятия	33/0.89	10/0.28	33/0.89	10/0.28

Семинары				
Лабораторные работы				
Самостоятельная работа (всего)	64/1.78	94/2.61	64/1.78	94/2.61
В том числе:				
Курсовая работа (проект)				
Расчетно-графические работы				
Темы для самостоятельного изучения	30/0/83	54/1.5	30/0/83	54/1.5
Рефераты				
Доклады				
Презентации				
<i>И (или) другие виды самостоятельной работы:</i>				
Подготовка к лабораторным работам				
Подготовка к практическим занятиям	20/0.55	20/0.55	20/0.55	20/0.55
Подготовка к зачету	14/0.40	20/0.55	14/0.40	20/0.55
Подготовка к экзамену				
Вид отчетности	зачет	зачет	зачет	зачет
Общая трудоемкость дисциплины	ВСЕГО в часах	108	108	108
	ВСЕГО в зач. единицах	3	3	3

5. Содержание дисциплины

5.1. Разделы дисциплины и виды занятий

Таблица 2

№ п/п	Наименование раздела дисциплины по семестрам	Часы лекционных занятий	Часы лабораторных занятий	Часы практических (семинарских) занятий	Всего часов
2 семестр					
1.	Понятия кадастровой оценки недвижимости и оценочной деятельности	1		4	5
2.	Основы оценки стоимости недвижимости	2		5	7
3.	Методика оценки стоимости недвижимости	2		6	8
4.	Стандарты оценочной деятельности.	2		6	8
5.	Технология оценки стоимости объектов недвижимости	2		6	8
6.	Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности СРО	2		6	8
	итого	11		33	44

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1	Раздел 1. Понятие оценки и оценочной деятельности	Понятие недвижимости. Понятие оценки недвижимости. Предмет оценки недвижимости – стоимость. Экономические категории: цена и стоимость. Понятие оценочной деятельности и ее специфика. Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценочной деятельности. Регулирование оценочной деятельности. Саморегулирование деятельности оценщиков. Права и обязанности оценщика. Независимость оценщика от клиента и объекта оценки. СРО оценщиков. Органы СРО оценщиков. Национальный совет по оценочной деятельности
2	Раздел 2. Основы оценки стоимости недвижимости	Классификация основных видов стоимости объектов недвижимости. Стоимость в обмене. Стоимость в пользовании. Факторы стоимости, их классификация. Принципы оценки объектов недвижимости. Понятие индивидуальной и массовой оценки
3	Раздел 3. Методика оценки стоимости недвижимости	Подходы к оценке стоимости недвижимости. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Понятие объектов-аналогов. Элементы сравнения. Внесение корректировок. Методы сравнительного подхода. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости. Методы затратного подхода. Понятие восстановительной стоимости и стоимости замещения. Износ. Виды износа. Этапы затратного подхода. Доходный подход к оценке объектов недвижимости. Методы доходного подхода. Понятие капитализации. Ставка капитализации. Согласование результатов оценки стоимости недвижимости
4	Раздел 4. Стандарты оценочной деятельности.	Понятие стандарта оценочной деятельности. Требования, определенные стандартами. Классификация стандартов. ФСО. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО.
5	Раздел 5. Технология оценки стоимости объектов недвижимости	Процесс оценки и его основные этапы и стадии. Определение проблемы. Анализ объекта и заключение договора на проведение оценки. Определение стоимости объекта недвижимости. Согласование результатов оценки. Подготовка отчета об итоговой оценке стоимости.
6	Раздел 6. Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности СРО	Государственное регулирование оценочной деятельности. Функции уполномоченных федеральных и региональных органов власти. Надзор за деятельностью СРО оценщиков. Формы осуществления надзора. Проверки. Типичные нарушения и способы реагирования на них со стороны федеральных органов власти. Самостоятельное обнаружение СРО нарушений. Экспертиза в области оценки недвижимости

5.3. Лабораторные занятия (не предусмотрены)

Таблица 4

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Наименование лабораторных работ
1.		

5.4. Практические(семинарские) занятия

Таблица 5

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1	Раздел 1. Понятие оценки и оценочной деятельности	Оценочная деятельность в России. . Понятие стоимости в основных теориях стоимости.. Законодательное регулирование оценочной деятельности. СРО оценщиков. 4Основные требования, предъявляемые к профессиональным оценщикам
2	Раздел 2. Основы оценки стоимости недвижимости	Виды стоимости. Рыночная стоимость. Залоговая стоимость. . Страховая стоимость. . Ликвидационная стоимость. . Стоимость для целей налогообложения
3	Раздел 3. Методика оценки стоимости недвижимости	Оценка объекта недвижимости сравнительным подходом Оценка объекта недвижимости затратным подходом Оценка объекта недвижимости доходным подходом Согласование итоговой стоимости
4	Раздел 4. Стандарты оценочной деятельности	Федеральные стандарты оценки. 1. ФСО №1. 2. ФСО №2. 3. ФСО №3. 4. ФСО №4. 5. ФСО №5. 6. ФСО №6. 7. ФСО № 7. Международные стандарты оценки .Европейские стандарты оценки. Стандарты оценки США
5	Раздел 5. Технология оценки стоимости объектов недвижимости	Оценка объекта недвижимости жилого назначения. Определение вида стоимости, подлежащей определению. . Анализ объекта и заключение договора на проведение оценки. . Определение стоимости объекта недвижимости. 4. Согласование результатов оценки. . Оформление отчета об итоговой оценке стоимости
6	Раздел 6. Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности СРО	Экспертиза в области оценки недвижимости. Основания для проведения экспертизы. Требования к экспертам-оценщикам. Порядок проведения экспертизы отчета об оценке

6. Самостоятельная работа студентов по дисциплине

№.№ п/п	Темы для самостоятельного изучения
1	История возникновения и развития кадастров в России
2	Организация оценки и налогообложения недвижимости
3	Кадастровая оценка объектов недвижимости в Чеченской Республике
4	Особенности оценки сельскохозяйственных земель
5	Кадастровая стоимость земли и налогообложение
6	Алгоритмы экономической (кадастровой) оценки городских земель и территориально-экономического зонирования
7	Государственное регулирование оценочной деятельности
8	Международные стандарты оценки.
9	Анализ объекта и заключение договора на проведение оценки
10	Классификация основных видов стоимости объектов недвижимости
11	Массовая и индивидуальная оценка объектов недвижимости с целью установления их кадастровой стоимости
12	Формирование перечня объектов недвижимости для целей проведения кадастровой оценки объектов недвижимости

Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы

1. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)»;
2. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 22.02.2011 № 69 «Об утверждении типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости».
3. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. -432с.
4. Оценка стоимости недвижимости: / Е.Н Иванова; учебное пособие, под ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. — М.: Кнорус, 2007.- 344 с.

7. Оценочные средства

7.1 Вопросы на текущий контроль

1. Научные методические и правовые основы создания и ведения кадастров,
2. Основные понятия и термины, предмет и объект изучения кадастра, его цели, задачи и содержание,
3. Составные части и принципы ведения кадастровой оценки объектов недвижимости
4. Виды кадастров- земельный, недвижимости, градостроительный, природных ресурсов
5. История кадастровой оценки в современной России.
6. Международный опыт проведения кадастровой оценки на примерах различных зарубежных стран.
7. Современное состояние кадастровой оценки объектов недвижимости в нашей стране.
8. Порядок проведения кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости.
9. Перспективы развития кадастровой оценки объектов недвижимости в России.

10. Систематизация объектов оценки, их группировка на основе учтенных в Государственном кадастре недвижимости характеристик объектов недвижимости.
11. Сбор необходимой рыночной и иной информации для проведения кадастровой оценки объектов недвижимости
12. Массовая и индивидуальная оценка объектов недвижимости с целью установления их кадастровой стоимости.
13. Построение эконометрических моделей, отражающих влияние различных факторов на стоимость земельных участков и другого недвижимого имущества.
14. Специальное программное обеспечение кадастровой оценки объектов недвижимости
15. Формирование перечня объектов недвижимости для целей проведения кадастровой оценки объектов недвижимости
16. Кто является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости? Кто является исполнителем работ при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости
17. Какие причины могут являться основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости?
18. Дайте определение понятия «кадастровая стоимость».
19. Какие объекты недвижимости являются объектами оценки при проведении кадастровой оценки?
20. Из каких основных этапов состоит процесс определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с использованием методов массовой оценки?
21. Перечислите основные достоверные источники информации о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости в составе населенных пунктов.
22. Дайте определение понятия «ценообразующий фактор». В чем состоят особенности качественных и количественных ценообразующих факторов?
23. Перечислите основные источники информации о рынках различных видов недвижимости.
24. Как определить количество необходимой рыночной информации?
25. По каким критериям проверяется и анализируется собранная для проведения кадастровой оценки рыночная информация?
26. В чем заключается статистический анализ собранной рыночной информации?
27. Как производится формирование групп объектов оценки при проведении кадастровой оценки?
28. Что называется оценочной моделью? Каким требованиям должны отвечать построенные модели? На каких оценочных подходах строятся модели?
29. Перечислите основные этапы разработки моделей оценки кадастровой стоимости.
30. Как осуществляется процесс построения структуры модели?
31. Что представляет собой полная общая модель массовой оценки объектов недвижимости с учетом качественных и количественных параметров?
32. Какие формы моделей метода сравнения продаж Вы знаете?
33. Какие способы анализа местоположения могут быть применены при построении моделей кадастровой оценки?
34. Как выглядит общая модель затратного подхода для определения кадастровой стоимости объектов оценки?
35. Как производится моделирование кадастровой стоимости объектов оценки с использованием метода прямой капитализации в рамках доходного подхода?
36. Как можно оценить статистическую значимость модели с использованием инструментов многофакторного регрессионного анализа?

37. Как рассчитать кадастровую стоимость какого-либо объекта недвижимости, используя результаты кадастровой оценки?

7.1 Вопросы на зачет

1. Научные методические и правовые основы создания и ведения кадастров,
2. Основные понятия и термины, предмет и объект изучения кадастра, его цели, задачи и содержание,
3. Составные части и принципы ведения кадастровой оценки объектов недвижимости
4. Виды кадастров- земельный, недвижимости, градостроительный, природных ресурсов
5. История кадастровой оценки в современной России.
6. Международный опыт проведения кадастровой оценки на примерах различных зарубежных стран.
7. Современное состояние кадастровой оценки объектов недвижимости в нашей стране.
8. Порядок проведения кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости.
9. Перспективы развития кадастровой оценки объектов недвижимости в России.
10. Систематизация объектов оценки, их группировка на основе учтенных в Государственном кадастре недвижимости характеристик объектов недвижимости.
11. Сбор необходимой рыночной и иной информации для проведения кадастровой оценки объектов недвижимости
12. Массовая и индивидуальная оценка объектов недвижимости с целью установления их кадастровой стоимости.
13. Построение эконометрических моделей, отражающих влияние различных факторов на стоимость земельных участков и другого недвижимого имущества.
14. Специальное программное обеспечение кадастровой оценки объектов недвижимости
15. Формирование перечня объектов недвижимости для целей проведения кадастровой оценки объектов недвижимости
16. Кто является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости? Кто является исполнителем работ при проведении кадастровой оценки объектов недвижимости
17. Какие причины могут являться основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости?
18. Дайте определение понятия «кадастровая стоимость».
19. Какие объекты недвижимости являются объектами оценки при проведении кадастровой оценки?
20. Из каких основных этапов состоит процесс определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с использованием методов массовой оценки?
21. Перечислите основные достоверные источники информации о значениях ценообразующих факторов объектов недвижимости в составе населенных пунктов.
22. Дайте определение понятия «ценообразующий фактор». В чем состоят особенности качественных и количественных ценообразующих факторов?
23. Перечислите основные источники информации о рынках различных видов недвижимости.
24. Как определить количество необходимой рыночной информации?

25. По каким критериям проверяется и анализируется собранная для проведения кадастровой оценки рыночная информация?
26. В чем заключается статистический анализ собранной рыночной информации?
27. Как производится формирование групп объектов оценки при проведении кадастровой оценки?
28. Что называется оценочной моделью? Каким требованиям должны отвечать построенные модели? На каких оценочных подходах строятся модели?
29. Перечислите основные этапы разработки моделей оценки кадастровой стоимости.
30. Как осуществляется процесс построения структуры модели?
31. Что представляет собой полная общая модель массовой оценки объектов недвижимости с учетом качественных и количественных параметров?
32. Какие формы моделей метода сравнения продаж Вы знаете?
33. Какие способы анализа местоположения могут быть применены при построении моделей кадастровой оценки?
34. Как выглядит общая модель затратного подхода для определения кадастровой стоимости объектов оценки?
35. Как производится моделирование кадастровой стоимости объектов оценки с использованием метода прямой капитализации в рамках доходного подхода?
36. Как можно оценить статистическую значимость модели с использованием инструментов многофакторного регрессионного анализа?
37. Как рассчитать кадастровую стоимость какого-либо объекта недвижимости, используя результаты кадастровой оценки?

Образец ФОС

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ АКАД.М.Д.МИЛЛИОНЩИКОВА

БИЛЕТ № 9

Дисциплина «Кадастровая оценка объектов недвижимости»

1. Оценочная деятельность и нормативно-правовая основа оценочной деятельности,
2. Перспективы развития кадастровой оценки в России.
3. Особенности оценки сельскохозяйственных земель

« _____ » _____ **Зав. кафедрой** _____ **И.Г. Гайрабеков**

8. Учебно-методическое и информационное обеспечение учебной дисциплины

а) основная

1. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: Учебное пособие. — М.: Финансы и статистика, 2008. - 368с.

2. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения

[Электронный ресурс]: учебное пособие/ Е.В. Панин [и др.].— Электрон. текстовые данные.— Воронеж: Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2016.— 299 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72657>.— ЭБС «IPRbooks»

3. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2009.

4. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков. — М.: Кнорус, 2010.

5. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. -432с.

6. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие к выполнению курсового проекта/ — Электрон. текстовые данные.— Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016.— 107 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72931>.— ЭБС «IPRbooks»

7. Грибовский С.В. О принципах и проблемах оценки недвижимости для целей налогообложения.— Имущественные отношения в Российской Федерации, 2012, № 2

8. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие к выполнению курсового проекта/ — Электрон. текстовые данные.— Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016.— 107 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72931>.— ЭБС «IPRbooks»

9. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие. — М.: Финансы и статистика, 2008. -368с.

10. Бурмакина Н.И. Правовое регулирование оценочной деятельности в сфере недвижимости [Электронный ресурс] : лекция / Бурмакина Н.И.. — Электрон. текстовые данные. — М. : Российский государственный университет правосудия, 2017. — 64 с. — 978-5-93916-590-7. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/74171.html>

б) дополнительная:

1. Анализ рынка недвижимости для профессионалов/ Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. — М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2009.-606с.

2. Бондаренко Т.Г., Полунин Г.А., Петров В.И. Оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных земельных угодий. — М.: ООО НИПКЦ, 2009.

Интернет-ресурсы

1. www.gosreestr.ru - сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

2. www.fccland.ru – сайт Федерального кадастрового центра «Земля»

3. www.rway.ru - информационно-аналитическое агентство рынка недвижимости

RWAY

9. Материально-техническое обеспечение

Компьютерный класс с выходом в сеть Интернет; проектор для показа мультимедиа-слайдов; ноутбук.

Необходимы аудитории для практических занятий по группам, оснащённые интерактивной доской, оборудованием для воспроизведения видеоматериалов в программе Microsoft PowerPoint.

Читальный зал и абонемент библиотеки ГГНТУ

Составитель:

Ст. преподаватель кафедры «Г и ЗК»

 З. Р. Харипова

Согласовано:

Зав. выпускающей кафедрой

 И. Г. Гайрабеков

Директор ДУМР

 М. А. Магомаева