

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ПОВОЛЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ



УТВЕРЖДАЮ  
Декан ИСА

УТВЕРЖДАЮ /А.И. Толстухин/  
(Ф.И.О. декана (директора института))

02.02.2022 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

ФТД.2.2 Оценка объектов недвижимости

(код и наименование дисциплины по учебному плану)

Направление подготовки  
(специальность)

21.03.02 Землеустройство и кадастры

Квалификация выпускника

Бакалавр

(бакалавр/магистр/специалист)

Направленность

Кадастр недвижимости

Курс 3  
Семестр 5

**Распределение учебного времени**

Трудоемкость по учебному плану	108 / 3	часов/зачетных единиц
Лекции	2	часов
Лабораторные работы	-	часов
Практические занятия	4	часов
Иная контактная работа	-	часов
Всего контактной работы (без учета экз.)	6	часов
Контактная работа по экзамену	-	часов
Курсовой проект (работа)	-	семестр
Самостоятельная работа обучающихся (без учета экз.)	102	часов
Самостоятельная работа по подготовке к экзамену	-	часов
Экзамен	-	семестр
Зачет	5	семестр
БРК, ДЗ	-	семестр

(год)

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО направления подготовки (специальности) 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Программу составили:

старший преподаватель	ПО	СОГЛАСОВАНО	А.И. Кудряшова
(должность)	(кафедра)		(И.О. Фамилия)

РАССМОТРЕНА и ОДОБРЕНА на заседании кафедры, за которой закреплена дисциплина  
Кафедра природообустройства

		(наименование кафедры)	
17.01.2022	протокол №	4	
(дата)			
Заведующий кафедрой	СОГЛАСОВАНО	А.Н. Фадеев	
		(И.О. Фамилия)	

Рабочая программа СОГЛАСОВАНА с факультетом (институтом), выпускающей(ими) кафедрой(ами).

СООТВЕТСТВУЕТ действующей ОП.

Заведующий кафедрой	СОГЛАСОВАНО	А.Н. Фадеев
		(И.О. Фамилия)

Председатель методической комиссии факультета (института), в который входит выпускающая кафедра

СОГЛАСОВАНО	И.С. Сабанцева
	(И.О. Фамилия)

Эксперт(ы): Еропов И.С., Директор ООО"Межа"

Рабочая программа проверена и зарегистрирована в УМЦ 07.02.2022 г.

Специалист учебно-методического центра СОГЛАСОВАНО /Т.А. Смирнова/

## Раздел 1. ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Целью освоения дисциплины является достижение планируемых результатов обучения, соответствующих установленным в ОПОП индикаторам достижения компетенций:

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Результаты обучения
1. ПК-4 Способен использовать знания о современных методиках кадастровой оценки, технической инвентаризации объектов недвижимости	ПК-4.1 Ориентируется в законодательстве Российской Федерации, регулирующем вопросы инвентаризации объектов недвижимости, оценочной деятельности	<b>знания:</b> Знать документы, регламентирующие оценочную деятельность в Российской Федерации <b>умения:</b> Формулировать цель оценки и приоритеты использования методов для конкретных целей оценки и особенностей оцениваемой недвижимости <b>навыки:</b> Применения различных принципов и методов оценки недвижимости
	ПК-4.2 Использует геоинформационные системы, информационно-телекоммуникационных технологии и моделирование при анализе кадастровой стоимости	<b>знания:</b> Способен применять знания нормативно-технической базы при выполнении инженерно-геодезических работ для землеустройства и кадастра <b>умения:</b> Умеет составлять разделы отчета по результатам выполненных инженерно-геодезических работ <b>навыки:</b> Владеет современными методами производства геодезических работ
	ПК-4.3 Выполняет анализ сведений об объектах недвижимости для расчета кадастровой стоимости	<b>знания:</b> Способен применять знания нормативной базы землеустройства и кадастра <b>умения:</b> Применяет методы вариантного проектирования и базы данных научно-технической информации для поиска материалов по тематике проектирования в области землеустройства и кадастра <b>навыки:</b> Владеет методиками разработки проектных решений в сфере землеустройства и кадастра

## Раздел 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина относится к элективным дисциплинам (модулям) ОПОП.

Дисциплина является факультативной

Изучаемая дисциплина является основой для продолжения формирования указанных компетенций в следующих дисциплинах: Типология объектов недвижимости и техническая инвентаризация (ПК-4), Кадастровая стоимость объектов недвижимости (ПК-4), Оценка воздействия на окружающую среду объектов недвижимости (ПК-4)

## Раздел 3. ОПИСАНИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

Для формирования заявленных компетенций используются методологические технологии, реализующие деятельностный, личностно-ориентированный, практико-ориентированный подходы.

Основными стратегическими технологиями являются: лекционные занятия, практические занятия

На достижение конкретных целей обучения направлены применяемые тактические технологии: задания, проблемная лекция

#### Раздел 4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

##### 5 семестр

Виды и темы занятий	Количество часов	Формируемые компетенции
<b>Оценка объектов недвижимости</b>	<b>108</b>	ПК-4
Лекция. Основные понятия. Цели оценки объектов недвижимости. Субъекты и объекты оценочной деятельности	2	
Практическое занятие. Принципы, позволяющие определять стоимость объектов недвижимости	2	
Практическое занятие. Подходы (доходный, рыночный, затратный) к оценке объектов недвижимости	2	
Задания для самостоятельной работы, в том числе выполнение Конспектирование первоисточников и другой учебной литературы; проработка учебного материала (по конспектам, учебной и научной литературе); выполнение разноуровневых заданий; работа с тестами и вопросами для самопроверки. 1. Правовые основы оценки объектов недвижимости. 2. Контроль и регулирование оценочной деятельности. 3. Принципы оценки объектов недвижимости. 4. Подходы и методы оценки объектов недвижимости. 5. Цены и влияющие на них факторы. 6. Виды стоимостей.	102	
Иная контактная работа:	0	

#### Раздел 5. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Изучение дисциплины рекомендуется начать с ознакомления с рабочей программой, ее структурой и содержанием разделов. Учебный материал структурирован, изучение дисциплины осуществляется в тематической последовательности.

**Занятия лекционного типа** дают систематизированные знания по дисциплине, концентрируют внимание на наиболее сложных и важных вопросах. Во время лекционных занятий рекомендуется вести конспектирование учебного материала; обращать внимание на формулировки и категории, раскрывающие суть проблемы, явления или процесса; зафиксировать выводы и практические рекомендации. Подготовка к **занятиям семинарского типа** включает ознакомление с планом практического занятия; работу с конспектом лекций, выполнение домашнего задания, работу с учебной и учебно-методической литературой, научными изданиями и электронными образовательными ресурсами, рекомендованными рабочей программой дисциплины.

Содержание **самостоятельной работы** определяется рабочей программой дисциплины, оценочными и методическими материалами, заданиями и указаниями преподавателя. Самостоятельная работа может осуществляться в аудиторной и внеаудиторной формах. Эффективным средством осуществления самостоятельной работы является электронная информационно-образовательная среда университета, которая обеспечивает доступ к образовательной программе, рабочей программе дисциплины, к электронным библиотечным системам, профессиональным базам данных и информационным справочным системам.

Периодичность проведения, формы текущего контроля успеваемости, система оценивания хода освоения дисциплин представлены в рабочей программе. Условия аттестации приведены в технологической карте, входящей в состав рабочей программы дисциплины. Формой промежуточной аттестации по дисциплине является зачет.

## Раздел 6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

### 6.1. Учебно-методическое обеспечение

№№ п/п	Список используемой литературы	Количество экземпляров печатных изданий, имеющих в библиотеке, или электронный адрес издания (ресурса) в сети Интернет
<b>УЧЕБНЫЕ, УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ И НАУЧНЫЕ ИЗДАНИЯ</b>		
1.	Определение и оценка вариантов использования недвижимости [Текст] : метод. указания к выполнению курсовой работы для студентов специальности 270115.65 "Экспертиза и упр. недвижимостью" / [сост. М. Л. Бойкова]. Йошкар-Ола: МарГТУ, 2009. - 24 с. Экземпляры: всего 65.	65 / <a href="https://portal.volgatech.net/books/Bojkova_opredelenie_i_OCENKA_VARIANTOV.pdf">https://portal.volgatech.net/books/Bojkova_opredelenie_i_OCENKA_VARIANTOV.pdf</a>
2.	Определение и оценка вариантов использования недвижимости [Текст] : методические указания к выполнению курсовой работы для направления подготовки 270800.62 (08.03.01) "Строительство" по профилю "Экспертиза и управление недвижимостью" / М-во образования и науки РФ, ФГБОУ ВПО "Поволж. гос. технол. ун-т"; [сост. М. Л. Бойкова]. 2-е изд., испр. и доп. Йошкар-Ола: ПГТУ, 2014. - 26 с. Экземпляры: всего 34.	34 / <a href="https://portal.volgatech.net/books/Boikova_opredelenie_ocenka_variantov_ispolzovani_a_nedvizimosti_2014.pdf">https://portal.volgatech.net/books/Boikova_opredelenie_ocenka_variantov_ispolzovani_a_nedvizimosti_2014.pdf</a>
3.	Типология объектов недвижимости [Текст] : учебник : [для студентов вузов по направлению подготовки "Землеустройство и кадастры"] / [И. А. Синянский и др.]. 2-е изд., стер. Москва: Академия, 2014. - 317, [1] с. ISBN 978-5-4468-1297-4. Экземпляры: всего 5.	5
4.	Быкова, Е. Н. Техническая инвентаризация объектов капитального строительства [Электронный ресурс] / Быкова Е. Н., Павлова В. А. Санкт-Петербург: Лань, 2022. - 160 с. ISBN 978-5-8114-1564-9.	<a href="https://e.lanbook.com/book/211493">https://e.lanbook.com/book/211493</a>
5.	Иванова, Елена Николаевна. Оценка стоимости недвижимости [Текст] : [учебное пособие по направлениям "Менеджмент" и "Экономика"] / Е. Н. Иванова ; под ред. М. А. Федотовой; Финансовый ун-т при Правительстве Рос. Федерации. 5-е изд., перераб. Москва: КноРус, 2018. - 349, [1] с. ISBN 978-5-406-05983-8. Экземпляры: всего 15.	15
6.	Система экспертиз и оценка объектов недвижимости [Текст] : [учеб. пособие для студентов по специальности 270115] / С. Н. Булгаков [и др.] ; [под общ. ред. С. Н. Булгакова]. М.: Архитектура-С, 2007. - 351 с. ISBN 978-5-9647-0136-1. Экземпляры: всего 10.	10
7.	Ардзинов, Василий Дмитриевич. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости [Текст] : [учебно-	10

	практическое пособие] / В. Д. Арdziнов, В. Т. Александров. Санкт-Петербург: Питер, 2013. - 384 с. ISBN 978-5-459-01187-6. Экземпляры: всего 10.	
8.	Управление недвижимостью [Текст] : учебник и практикум для академического бакалавриата / [авт.: С. Н. Максимов и др.]; под ред. С. Н. Максимова ; С.-Петерб. гос. экон. ун-т. Москва: Юрайт, 2016. - 387, [1] с. ISBN 978-5-9916-5892-8. Экземпляры: всего 20.	20

## 6.2. Материально-техническая база и программное обеспечение

№№ п/п	Аудитории для проведения учебных занятий, самостоятельной работы и проведения государственной итоговой аттестации	Перечень основного оборудования	Программное обеспечение
-----------	---	---------------------------------	-------------------------

## Раздел 7. ФОРМЫ КОНТРОЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ/ ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Критерии оценивания индикаторов достижения компетенций направлены на:

- усвоение теоретического материала (объем знаний, глубина усвоения), предусмотренного рабочей программой;
- умение излагать материал (четкость, грамотность изложения материала, точность и полнота воспроизведения учебного материала);
- умение применять теоретические знания при решении практических заданий.

Шкала оценивания представлена ниже.

Уровень сформированности элементов компетенции	Критерии оценивания	Шкала оценивания
Пороговый уровень	Обучающийся имеет знания основного материала, проявляет умение логично его излагать, но может допускать неточности в изложении материала, недостаточно правильные формулировки, испытывает затруднения в выполнении практических заданий	Зачтено

### 7.1. Промежуточная аттестация обучающихся

Промежуточная аттестация обучающихся направлена на оценивание результатов обучения по дисциплине (модулю) и проводится с использованием фондов оценочных средств.

Примеры типовых контрольных заданий из базы фонда оценочных средств по образовательной программе.

1. Недвижимость (недвижимое имущество) включает в себя:

- а) все материальное имущество над поверхностью земли или прикрепленное к земле;
- б) все материальное имущество;
- в) земельные участки.

2. К недвижимым вещам относятся:

- а) железные дороги, космические объекты;
- б) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;
- в) все перечисленное.

3. По каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов:

- а)неподвижность, материальность, долговечность;
- б)неподвижность, весомость, долговечность;
- в)уникальность, весомость, долговечность.

4. Жилье – это:

- а)здания, предназначенные для постоянного проживания;
- б)гостиничный номер;
- в)все перечисленное.

5. К операциям с недвижимостью со сменой собственника относятся:

- а)приватизация; национализация, банкротство;
- б)купля-продажа, наследование, дарение, мена;
- в)инвестирование в недвижимость, залог, аренда.

6. Целью оценки недвижимости является:

- а) определение направления использования недвижимости;
- б)установление рыночной стоимости права собственности на недвижимость;
- в)установление права собственности на недвижимость.

7.Источниками информации для оценки недвижимости являются:

- а)непосредственный осмотр объекта недвижимости;
- б)снимки из космоса;
- в)мнение западных аналитиков.

8. Что из нижеперечисленного не относится к процедуре оценки недвижимости:

- а)анализ наиболее эффективного использования;
- б)сбор, проверка и анализ информации;
- в)оплата услуг оценщика.

9. Какие факторы не учитываются недвижимости:

- а)градостроительные ограничения;
- б)перспективы развития региона;
- в)уровень инфляции.

10. К требованиям к составлению отчета об оценке земельного участка относятся:

- а)своевременное составление отчета в письменном виде;
- б)презентация результатов оценки;

в)подпись заказчика оценки.

## Перечень вопросов для проведения промежуточной аттестации

Вопросы для обсуждения:

1. Недвижимость как объект оценки, понятие недвижимости в отечественном и зарубежном законодательстве.
2. Основные цели оценки.
3. Виды стоимости, определенные в процессе оценки.
4. Принципы оценки недвижимости.
5. Международные и отечественные стандарты оценки.
6. Правовое регулирование оценочной деятельности в РФ.
7. Субъекты и объекты оценочной деятельности.
8. Структура Закона об оценочной деятельности.
9. Функции контроля и регулирования оценочной деятельности.
10. Государственная кадастровая оценка.
11. Многоуровневый характер системы контроля и регулирования оценочной деятельности в РФ.
12. Классификация подходов к оценке объектов недвижимости.
13. Сущность массовой оценки объектов недвижимости и ее основные этапы.
14. Виды цен и влияющие на них факторы.
15. Методы оценки объектов недвижимости, основанные на сравнении с объектами аналогам