

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ПОВОЛЖСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ



УТВЕРЖДАЮ  
Декан ИСА

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

16.02.2022 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	18	часов
Лабораторные работы	-	часов
Практические занятия	36	часов
Иная контактная работа	-	часов
Всего контактной работы (без учета экз.)	54	часов
Контактная работа по экзамену	-	часов
Курсовой проект (работа)	-	семестр
Самостоятельная работа обучающихся (без учета экз.)	54	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 17.02.2022 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> Результаты отечественных и зарубежных исследователей в области оценки объектов недвижимости <b>умения:</b> Проводить самостоятельные научные разработки в соответствии с программой исследования <b>навыки:</b> Представлять результаты проведенного исследования в виде сравнительного анализа кадастровой стоимости
	ПК-4.3 Выполняет анализ сведений об объектах недвижимости для расчета кадастровой стоимости	<b>знания:</b> Знания методов анализа при расчете кадастровой стоимости объектов недвижимости <b>умения:</b> Использовать количественные и качественные методы анализа при проведении научных исследований в области оценки объектов недвижимости, а также при практическом определении стоимости этих объектов <b>навыки:</b> Подготавливать аналитические материалы для решения проблем, связанных с оценкой объектов недвижимости, и их кадастровой стоимостью

## Раздел 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина относится к элективным дисциплинам (модулям) ОПОП.

Дисциплина является факультативной

Для продолжения формирования заявленных компетенций необходимы знания предшествующих практик: Учебная практика. Прикладная геодезия (рассредоточенная) (ПК-4), Производственная практика. Технологическая практика (ПК-4)

Изучаемая дисциплина является основой для продолжения формирования указанных компетенций в следующих дисциплинах: 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, классическая 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. Субъекты и объекты оценочной деятельности	2	
Практическое занятие. Правовые основы оценки объектов недвижимости	2	
Практическое занятие. Региональные нормативно-правовые акты, определяющие условия оценки объектов недвижимости	2	
Лекция. Регулирование оценочной деятельности	2	
Практическое занятие. Принципы, основанные на представлениях пользователя и связанные с эксплуатацией объектов недвижимости	2	
Практическое занятие. Принципы, обусловленные воздействием рыночной среды	2	
Лекция. Подходы и методы оценки. Цена объектов недвижимости	2	
Практическое занятие. Принципы использования математического аппарата при расчете стоимости объектов недвижимости	2	
Практическое занятие. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости	2	
Лекция. Виды стоимостей объектов недвижимости	2	
Практическое занятие. Сущность и методы определения ликвидационной стоимости	2	
Практическое занятие. Сущность затратного подхода	2	
Лекция. Методы оценки, используемые при затратном подходе	2	
Практическое занятие. Методы измерения износа объектов недвижимости	2	
Практическое занятие. Общий алгоритм расчетов	2	
Лекция. Метод прямой капитализации	2	
Практическое занятие. Экономическое содержание доходного подхода	2	
Практическое занятие. Методы расчета рыночной стоимости земельного участка	2	
Лекция. Метод дисконтированных денежных потоков	2	
Практическое занятие. Сущность сравнительного подхода и методы его реализации	2	

Практическое занятие. Корректировки к цене сопоставимых объектов недвижимости и методы их осуществления	2
Лекция. Методы оценки объектов недвижимости, основанные на сравнении с объектами аналогам	2
Практическое занятие. Алгоритм расчета стоимости объектов недвижимости с помощью сравнительного подхода	2
Практическое занятие. Определение рыночной стоимости земли	2
Лекция. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка	2
Практическое занятие. Алгоритм определения наиболее эффективного использования земельного участка	2
Практическое занятие. Оценка стоимости земельного участка	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.	54
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.

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.	Гущина, Ольга Григорьевна. Оценка недвижимости [Текст] : учеб. пособие / О. Г. Гущина, С. Н. Ваньчушкина. Йошкар-Ола: МарГТУ, 2006. - 109 с. ISBN 5-8158-0450-9. Экземпляры: всего 112.	112
2.	Оценка недвижимости [Текст] : метод. указания / [сост.: О. Г. Гущина, С. Н. Ваньчушкина]. Йошкар-Ола: МарГТУ, 2008. - 51 с. Экземпляры: всего 86.	86
3.	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>
4.	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_ispolzovania_nedvizimosti_2014.pdf">https://portal.volgatech.net/books/Boikova_opredelenie_ocenka_variantov_ispolzovania_nedvizimosti_2014.pdf</a>
5.	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
6.	Иванова, Елена Николаевна. Оценка стоимости недвижимости [Текст] : сборник задач : [по специальности "Финансы и кредит"] / Е. Н. Иванова; ФГБОУ ВО "Финансовый ун-т при Правительстве Рос. Федерации". Москва: КноРус, 2017. - 259, [1] с. ISBN 978-5-406-05439-0. Экземпляры: всего 20.	20
7.	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>

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
1.	243 (III)	Комплект учебной мебели (1)	Microsoft Windows Enterprise, Справочная правовая система "Консультант Плюс", Microsoft Office Standard, Агент Dr.Web, Комплект ГАРАНТ-Мастер, Microsoft Access, Microsoft Visio Professional, Microsoft Project Professional, Microsoft Visual Studio Enterprise, Комплект ПО для решения основных пользовательских задач

## 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. Текущий контроль успеваемости

Текущий контроль успеваемости обеспечивает оценивание хода освоения дисциплины (модуля) и производится с применением технологии рейтингового контроля в соответствии с технологической картой дисциплины. Порядок составления технологической карты и алгоритм проведения процедуры оценивания видов деятельности обучающихся, направленных на освоение знаний, умений, навыков и/или опыта деятельности, по накопительной системе в баллах устанавливается положением о системе РИТМ в ФГБОУ ВО «ПГТУ»

## 7.2. 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. Субъектами оценочной деятельности признаются оценщики: а) юридические лица; б) физические лица; в) индивидуальные предприниматели; г) все перечисленные.
2. Объекты оценки принято классифицировать следующим образом: а) движимые и недвижимые объекты; б) объекты интеллектуальной собственности; в) компания (бизнес) как объект оценки; г) все перечисленное.
3. Объект оценки должен быть представлен: а) на открытом рынке посредством публичной оферты; б) оценщику по акту; в) оформлен и зарегистрирован в муниципальных органах; г) все перечисленное.
4. К объектам оценки относятся: а) отдельные материальные объекты (вещи); б) совокупность вещей, составляющих имущество лица, а также предприятия как имущественные комплексы; в) права на имущество или отдельные вещи из его состава, а также права требования, обязательства (долги); г) все перечисленное.
5. Оценка объектов недвижимости выступает как процесс, приведенный к определенному: а) типу операции (продажа, залог, налогообложение и т. д.); б) участникам (собственник и оценщик); в) дате (действительна в пределах ограниченного периода); г) все перечисленное.
6. Оценка недвижимости может производиться: а) для заключения сделок; б) в целях налогообложения; в) в целях государственного либо муниципального управления; г) все перечисленное.
7. Оценка объектов недвижимости - это: а) определение денежного эквивалента их стоимости; б) процесс ценообразования, при котором учитываются все виды издержек и нормы прибыли; в) издержки, связанные с созданием и продажей объекта недвижимости; г) все перечисленное.
8. Оценка может быть: а) ретроспективной (на определенную дату в прошлом); б) текущей (как правило, используется в оценочной деятельности); в) перспективной; г) все перечисленное.
9. Размер оплаты (вознаграждения) оценщика: а) определяется в процентном отношении от стоимости объекта оценки; б) не зависит от стоимости объекта оценки; в) фиксированная величина и зависит от квалификации оценщика; г) все перечисленное.
10. К базовым правовым условиям определения стоимости объектов недвижимости относятся: а) юридически грамотно составленный договор на проведение оценочных работ; б) квалифицированный отчет об оценке, в котором обязательно должны содержаться сведения доказательного характера; в) документально подтвержденные права, обязанности и ответственность оценщика, а также наличие страхового полиса гражданской ответственности оценщика; г) все перечисленное.
11. В договоре на проведение оценочных работ по закону должны быть приведены: а) точное описание технико-экономических характеристик объекта; б) вид определяемой стоимости; в) сведения о членстве оценщика в СРОО; г) сведения о том, что оценщик является профессиональным специалистом (если договор заключает профессиональный оценщик).
12. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством: а) признается достоверной и рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки; б) требует

утверждения в СРОО, членом которой является оценщик;в) является окончательной и не подлежит корректировке;г) все перечисленное.

13. За убытки, причиненные заказчику, или имущественный вред третьим лицам из-за применения отчета об оценке или экспертного заключения:а) полностью отвечает оценщик;б) солидарную ответственность несет СРОО;в) ответственность предусмотрена в договоре об оценке;г) ответственность не предусмотрена.

14. Результаты кадастровой оценки:а) утверждаются;б) подлежат публикации;в) могут быть оспорены;г) все перечисленное.

15.Субъектами оценочной деятельности являются:а) только физические лица;б) только юридические лица;в) а и б.

#### Перечень вопросов для проведения промежуточной аттестации

1. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Цели оценки объектов недвижимости.
2. Структура Закона об оценочной деятельности.
3. Функции контроля и регулирования оценочной деятельности.
4. Государственная кадастровая оценка.
5. Многоуровневый характер системы контроля и регулирования оценочной деятельности в РФ.
6. Требования, предъявляемые к субъектам оценочной деятельности.
7. Принципы, основанные на представлениях пользователя и связанные с эксплуатацией объектов недвижимости.
8. Принципы, позволяющие определять стоимость объектов недвижимости, обусловленные воздействием рыночной среды.
9. Принципы, обеспечивающие использование математического аппарата в расчетных операциях при определении стоимости объектов недвижимости.
10. Классификация подходов к оценке объектов недвижимости.
11. Сущность массовой оценки объектов недвижимости и ее основные этапы.
12. Виды цен и влияющие на них факторы.
13. Виды стоимостей и себестоимость объектов недвижимости.
14. Сущность и методы определения ликвидационной стоимости.
15. Сущность затратного подхода.
16. Методы оценки, используемые при затратном подходе.
17. Методы измерения физического износа объектов недвижимости.
18. Функциональное устаревание и внешний износ объектов недвижимости.
19. Последовательность расчетов стоимости объектов недвижимости при использовании затратного подхода.
20. Экономическое содержание доходного подхода.

21. Методы определения рыночной стоимости земельного участка.

22. Сущность сравнительного подхода и методы его реализации.

23. Методы оценки объектов недвижимости, основанные на сравнении с объектами аналогами.