МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ
(МИИГАиК)

Факультет управления территориями
Кафедра землеустройства и кадастров

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 5387FD2AF5B17FED816FDE9A1D4973B1
Владелец: Степанченко Алексей Леонидович
Действителен: с 21.07.2025 по 14.10.2026

«УТВЕРЖДАЮ»
Проректор
А. Л. Степанченко
18 апреля 2025 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) «Б1.В.ДВ.02.01 МОДЕЛИ И МЕТОДЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Уровень высшего образования: магистратура

Направление подготовки: 21.04.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) подготовки: Земельно-имущественные правоотношения

Квалификация (степень) выпускника: магистр

Форма обучения: очная

Год набора (приема на обучение): 2025

Срок получения образования: 2 года

Объем: в зачетных единицах: 2 з.е.
в академических часах: 72 ак.ч.

Москва, 2025

Разработчики:

Доцент кафедры Землеустройства и кадастров, к.т.н. Свительская М. А.

Рабочая программа дисциплины (модуля) составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры, утвержденного приказом Минобрнауки от 11.08.2020 № 945

Согласование и утверждение

№	Подразделение	Ответственное лицо	ФИО	Виза	Дата, протокол (при наличии)
1	факультет Управления территориями	Председатель ученого совета факультета	Воронцова А. А.	Рассмотрено	19.12.2024, № 2-2024

Содержание

1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

3. Место дисциплины в структуре ОП

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

5. Содержание дисциплины
   5.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий
   5.2. Содержание разделов, тем дисциплины и формы текущего контроля

6. Оценочные материалы текущего контроля

7. Оценочные материалы промежуточной аттестации

8. Порядок проведения промежуточной аттестации

9. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины
   9.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы
   9.2. Профессиональные базы данных и ресурсы «Интернет», к которым обеспечивается доступ обучающихся
   9.3. Программное обеспечение и информационно-справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине
   9.4. Оборудование и технические средства обучения

10. Методические указания по освоению дисциплины (модуля)

1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)

Цель освоения дисциплины - формирование у обучающихся теоретических знаний о принципах и основных положениях кадаст ровой оценки недвижимости в соответствии с нормативно-правовыми документами и опыт ом производства госдураственной кадастровой оценки в РФ, а также практических навыков и готовности к самостоятельной разработе и их применении в составе команды для решения задач в профессиональной сфере

Задачи изучения дисциплины:

- формирование понятий о современных методах кадастровой оценки недвижимости;
- освоение навыков работать с нормативно-правовыми документами, обеспецивающих проведение государственной кадастровой оценки;
- получение компетенций по технологии проведения кадастровой оценки недвижимости, ее реализации с учетом ценообразующих факторов;
- формированипе умений применять полученные знания в практической деятельности, решать задачи согласно методическим указаниям при органазации и реализации кадастровых оценочных работ .

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Компетенции, индикаторы и результаты обучения

ПК-4 Способность получать и обрабатывать информацию из различных источников в целях планирования и организации работ по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-4.1 Планирует деятельность структурного подразделения по вверенному направлению, организует работы по направлениям деятельности структурных подразделений

Знать:

ПК-4.1/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке

ПК-4.1/Зн3 Методология и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-4.1/Зн4 Методы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом расчетных групп и подгрупп объектов недвижимости

Уметь:

ПК-4.1/Ум1 Группировать объекты недвижимости в соответствии с методиками по определению кадастровой стоимости

ПК-4.1/Ум2 Осуществлять построение и применять модели для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости с учетом расчетных групп и подгрупп

ПК-4.1/Ум3 Определять подходы и методы оценки

Владеть:

ПК-4.1/Нв3 Выбор подходов и методов оценки, разработка моделей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках сформированных расчетных групп и подгрупп

ПК-4.1/Нв4 Анализ качества статистических моделей оценки, проведение расчетов

ПК-4.1/Нв5 Анализ влияния ценообразующих факторов на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-4.2 Обеспечивает внедрение информационно-аналитических, правовых систем и баз данных для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, определяет потребности в ресурсах, обеспечивающих деятельность структурного подразделения по вверенному направлению, готовит предложения для совершенствования методических материалов по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости

Знать:

ПК-4.2/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке

ПК-4.2/Зн4 Методология и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-4.2/Зн6 Ценообразование на рынке недвижимости

Уметь:

ПК-4.2/Ум2 Применять методы определения кадастровой стоимости в рамках индивидуального расчета эталонного (типового) объекта, особо сложных и нетиповых объектов недвижимости

ПК-4.2/Ум3 Определять факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости, оценка которых осуществляется в рамках индивидуального расчета

ПК-4.2/Ум4 Анализировать результаты и процессы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках индивидуального расчета

Владеть:

ПК-4.2/Нв1 Определение и систематизация исходных данных для моделирования определения стоимости объекта недвижимости

ПК-4.2/Нв2 Анализ влияния ценообразующих факторов для объектов недвижимости, кадастровая стоимость которых определяется методами индивидуального расчета

ПК-4.2/Нв3 Разработка моделей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках индивидуального расчета

3. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина (модуль) Б1.В.ДВ.02.01 «Модели и методы кадастровой оценки недвижимости» относится к формируемой участниками образовательных отношений части образовательной программы и изучается в семестре(ах): 3.

В процессе изучения дисциплины студент готовится к решению типов задач профессиональной деятельности, предусмотренных ФГОС ВО и образовательной программой.

4. Объем дисциплины (модуля) и виды учебной работы

Период обучения	Общая трудоемкость (часы)	Общая трудоемкость (ЗЕТ)	Лекционные занятия (часы)	Практические занятия (часы)	Самостоятельная работа (часы)	Промежуточная аттестация (часы)
3 семестр	72	2	17	17	38	Зачет
Всего	72	2	17	17	38	

5. Содержание дисциплины (модуля)

5.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий

(часы промежуточной аттестации не указываются)

Наименование раздела, темы	Всего	Лекционные занятия	Практические занятия	Самостоятельная работа	Планируемые результаты обучения, соотнесенные с результатами освоения программы
Раздел 1. Общие положения кадастровой оценки недвижимости.	**13**	**4**	**3**	**6**	ПК-4.1
Тема 1.1. Основные понятия и принципы проведения государственной кадастровой оценки	6	2	1	3	
Тема 1.2. Законодательное регулирование	4	1	1	2	
Тема 1.3. Взаимосвязь кадастровой стоимости с рыночной	3	1	1	1	
Раздел 2. Этапы проведения государственной кадастровой оценки	**15**	**3**	**4**	**8**	ПК-4.2
Тема 2.1. Обзор этапов проведения государственной кадастровой оценки	8	2	2	4	
Тема 2.2. Группировка объектов недвижимости и оценочное зонирование	7	1	2	4	
Раздел 3. Основные положения, методы и особенности применения сравнительного подхода	**27**	**6**	**6**	**15**	ПК-4.1 ПК-4.2
Тема 3.1. Методы сравнительного подхода	14	3	3	8	
Тема 3.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости и принципы введения корректировок по ценообразующим факторам	4	1	1	2	
Тема 3.3. Метод статистического (регрессионного) моделирования	9	2	2	5	
Раздел 4. Предпосылки, принципы и методы доходного подхода	**9**	**2**	**2**	**5**	ПК-4.1 ПК-4.2

Тема 4.1. Базовые понятия, предпосылки и принципы применения доходного подхода	4	1	1	2	
Тема 4.2. Метод прямой капитализации и особенности его применения в рамках кадастровой оценки недвижимости. Обзор метода дисконтирования денежных потоков.	5	1	1	3	
Раздел 5. Особенности применения и методы затратного подхода	**8**	**2**	**2**	**4**	ПК-4.1 ПК-4.2
Тема 5.1. Базовые понятия, предпосылки и принципы применения затратного подхода. Особенности применения затратного подхода в кадастровой оценке недвижимости.	4	1	1	2	
Тема 5.2. Метод затрат на воспроизводство и метод затрат на замещение	4	1	1	2	
Итого	**72**	**17**	**17**	**38**	

5.2. Содержание разделов, тем дисциплин и формы текущего контроля

Раздел 1. Общие положения кадастровой оценки недвижимости.

Тема 1.1. Основные понятия и принципы проведения государственной кадастровой оценки

Кадастровая оценка — массовое определение стоимости недвижимости для налогообложения и управления имуществом
Объекты: земельные участки, здания, сооружения, помещения
Принципы: единство методологии, публичность, обоснованность, использование рыночных факторов
Этапы: сбор данных → типизация → моделирование → публикация результатов

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Письменный опрос

Тема 1.2. Законодательное регулирование

Основные акты: ФЗ-237, ЗК РФ, Приказ Росреестра П/0336, ФСО №1-7
Регулируемые процедуры: формирование перечней, сбор данных, утверждение и оспаривание стоимости
Квалификационные требования к оценщикам и контроль качества
Современные тенденции: цифровизация, автоматизация, ГИС-технологии

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Тестирование

Тема 1.3. Взаимосвязь кадастровой стоимости с рыночной

Кадастровая стоимость — усреднённая на основе массовых данных
Рыночная стоимость — реальная цена сделки между независимыми сторонами
Цель: максимальное приближение кадастровой к рыночной

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Наличие конспекта лекций

Раздел 2. Этапы проведения государственной кадастровой оценки

Тема 2.1. Обзор этапов проведения государственной кадастровой оценки

Планирование и подготовка: определение объектов, целей и сроков
Сбор и анализ исходных данных: кадастровая, рыночная, техническая информация
Группировка объектов по однородным признакам (типизация)
Выбор и разработка оценочных моделей: сравнительный, доходный, затратный подходы
Проведение расчетов и формирование результатов оценки
Публикация и утверждение отчетов, размещение данных в ЕГРН
Рассмотрение и учет замечаний, оспаривание стоимости

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Выполнение раздела курсовой работы/проекта

Тема 2.2. Группировка объектов недвижимости и оценочное зонирование

Цель группировки: обеспечение сопоставимости и точности массовой оценки
Критерии группировки: тип объекта, назначение, физические и экономические характеристики
Оценочное зонирование: деление территории на зоны с однородными ценообразующими факторами
Использование границ зонирования для формирования удельных показателей стоимости

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Выполнение раздела курсовой работы/проекта

Раздел 3. Основные положения, методы и особенности применения сравнительного подхода

Тема 3.1. Методы сравнительного подхода

Основной метод: сравнение с аналогичными объектами, реализованными на рынке
Анализ рыночных сделок и выделение ценообразующих параметров
Корректировка цен в зависимости от отличий объектов (площадь, состояние, расположение)
Использование прямого и косвенного сопоставления
Ограничения: недостаток сопоставимых данных, уникальность объектов

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Решение задач

Тема 3.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости и принципы введения корректировок по ценообразующим факторам

Местоположение и транспортная доступность
Тип и назначение недвижимости (жилое, коммерческое, промышленное)
Физические характеристики: площадь, состояние, год постройки
Инфраструктура и инженерное обеспечение
Правовые ограничения и обременения
Использование аддитивного и мультипликативного методов корректировки

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Решение задач

Тема 3.3. Метод статистического (регрессионного) моделирования

Использование регрессионных моделей для выявления зависимости цены от факторов
Множественная линейная регрессия как основной инструмент
Выделение значимых переменных и оценка веса каждого ценообразующего фактора
Проверка качества модели: коэффициент детерминации, статистическая значимость
Применение модели для массовой оценки и прогнозирования стоимости
Ограничения: качество исходных данных, влияние скрытых факторов, модельные допущения

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Выполнение раздела курсовой работы/проекта

Раздел 4. Предпосылки, принципы и методы доходного подхода

Тема 4.1. Базовые понятия, предпосылки и принципы применения доходного подхода

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости на основе ожидаемых доходов от ее использования
Основная идея — капитализация будущих доходов в текущую стоимость
Предпосылки: стабильность и предсказуемость доходов, наличие рынка аренды, возможность оценки риска
Принципы: учет доходности объекта, расходы на поддержание и эксплуатацию, срока использования
Использование для объектов с постоянным потоком дохода (коммерческая недвижимость, арендуемые помещения)

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Наличие конспекта лекций

Тема 4.2. Метод прямой капитализации и особенности его применения в рамках кадастровой оценки недвижимости. Обзор метода дисконтирования денежных потоков.

Метод прямой капитализации:
Метод предполагает применение коэффициента капитализации к текущему чистому доходу объекта
Коэффициент капитализации отражает требуемую доходность инвестора и риск
Быстрый и простой метод, подходит для стабильных доходных объектов
В кадастровой оценке используется для определения типовых величин стоимости объектов
Особенности: корректировки доходов и расходов, адаптация коэффициентов к региональным особенностям
Ограничения: не учитывает динамику доходов во времени, не подходит для нестабильных рынков

Метод дисконтирования денежных потоков:
Более сложный доходный метод, учитывающий изменение доходов за весь срок использования объекта
Дисконтирование будущих поступлений и расходов к текущему моменту с использованием ставки дисконта
Позволяет учитывать амортизацию, инвестиции в ремонт и изменение рынка во времени
Применяется для уникальных объектов, сложных инвестиционных проектов, долгосрочных прогнозов
Требует более точных и объемных данных
В кадастровой оценке применяется редко, преимущественно для индивидуальной оценки и сложных случаев

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Выполнение раздела курсовой работы/проекта

Раздел 5. Особенности применения и методы затратного подхода

Тема 5.1. Базовые понятия, предпосылки и принципы применения затратного подхода. Особенности применения затратного подхода в кадастровой оценке недвижимости.

Затратный подход оценивает стоимость объекта через сумму затрат на его создание или восстановление
Предпосылки: объект оценивается с позиции затрат на новое или аналогичное строительство
Основные принципы: учет износа, амортизации и функциональных изменений
Применимость для объектов с ограниченным рынком, уникальных или специализированных зданий
Применяется для объектов, тяжело поддающихся рыночной оценке (государственные, специализированные здания)
Используется при отсутствии достаточной рыночной информации
Требуется точное и актуальное отражение затрат на строительство и ремонты
Ограничения: не учитывает рыночные колебания, может занижать или завышать стоимость при быстром развитии рынка
а

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Тестирование

Тема 5.2. Метод затрат на воспроизводство и метод затрат на замещение

Метод затрат на воспроизводство: расчет затрат на точное воссоздание идентичного объекта с учетом материалов, работ и технологий
Метод затрат на замещение: расчет затрат на создание объекта с аналогичной полезностью, но с современными материалами и технологиями
Учет износа: физического, функционального и внешнего в обоих методах

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Выполнение раздела курсовой работы/проекта
Расчетно-графическая работа

6. Порядок проведения промежуточной аттестации

Порядок проведения промежуточной аттестации регламентируется локальными нормативными актами Университета:
- Положением о формах, периодичности, порядке текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по основным образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии», п.6 «Организация и проведение промежуточной аттестации».
- Положением о порядке осуществления образовательного процесса, проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии», п.8 «Проведение промежуточной аттестации с применением ЭО и ДОТ».

Промежуточная аттестация: Зачет, 3 семестр.

1. Общий порядок проведения зачёта

Зачёт проводится в очной форме в установленные учебным расписанием сроки, в аудитории кафедры. Аттестация носит комплексный характер и направлена на проверку усвоения студентами основных положений дисциплины, умения применять теоретические знания на практике, владения методами оценки. Формат проведения — устный опрос и/или выполнение практических заданий по билетам (вариантам), включающим: теоретические вопросы по ключевым темам курса; решение расчетных или аналитических задач по оценке; интерпретацию нормативных документов и исходных данных. Время на подготовку — до 15 минут для теоретических вопросов и до 40 минут для выполнения расчётных заданий. Результат аттестации фиксируется в ведомости в день проведения зачёта.
Студенты могут пользоваться во время зачёта: калькулятором (неконнектируемым к сети); черновиком и письменными принадлежностями. Запрещено использование: мобильных телефонов, планшетов, ноутбуков с доступом в интернет (кроме случаев, когда доступ к нормативно-правовой базе разрешён преподавателем в рамках открытой процедуры); электронных мессенджеров и иных средств обмена информацией; чужих конспектов и готовых ответов; несанкционированных вспомогательных материалов (шпаргалок, фото- и видеоматериалов с ответами).

Критерии оценивания
Оценка «ЗАЧТЕНО» выставляется студенту, который:
демонстрирует знание основных теоретических положений экономической оценки городских территорий;
понимает принципы и методы экономической оценки;
знает структуру и содержание нормативно-правовой базы в области оценочной деятельности;
умеет объяснить процедуру оценочного зонирования и балльной оценки территорий;
способен решить типовые практические задачи по оценке городских земель;
отвечает на дополнительные вопросы преподавателя по пройденному материалу.

Оценка «НЕ ЗАЧТЕНО» выставляется студенту, который:
не знает основных понятий и определений дисциплины;
не понимает принципов и методов экономической оценки;
не может объяснить нормативно-правовые основы оценочной деятельности;
не умеет решать элементарные практические задачи по оценке;
не отвечает на большинство дополнительных вопросов преподавателя;
демонстрирует фрагментарные знания, не позволяющие решать профессиональные задачи.

7. Оценочные материалы текущего контроля

Раздел 1. Общие положения кадастровой оценки недвижимости.
Контролируемые ИДК: ПК-4.1

Тема 1.1. Основные понятия и принципы проведения государственной кадастровой оценки

Форма контроля/оценочное средство: Письменный опрос

Вопросы/Задания:

1. Дайте определение государственной кадастровой оценки
2. Назовите основные нормативные документы, регламентирующие государственной кадастровую оценку в России.
3. Укажите основные цели государственной кадастровой оценки

Тема 1.2. Законодательное регулирование

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

Вопросы/Задания:

1. Верно ли утверждение: кадастровая стоимость - это стоимость, определяемая независимыми оценщиками по их субъективному суждению, при осуществлении ими профессиональной деятельности?

Да / Нет

2. Было ли когда-либо закреплено законодательно следующее утверждение: «При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость»?

А) да, некоторое время назад;
б) нет, никогда;
в) да, в настоящее время.

3. Что является налоговой базой при исчислении земельного налога и налога на имущество?

А) рыночная стоимость;
б) кадастровая стоимость;
в) инвентаризационная стоимость.

4. При определении инвентаризационной стоимости (согласно Закону РСФСР от 09.12.1991 г. N 2003-1 «О налогах на имущество физических лиц») фактор местоположения объектов недвижимости учитывался следующим образом:

А) по усредненным ценам сделок с жилыми помещениями (квартирами) в соответствующем районе;
б) по усредненным ценам сделок с земельными участками под ИЖС в соответствующем районе;
в) никак не учитывался.

Тема 1.3. Взаимосвязь кадастровой стоимости с рыночной

Форма контроля/оценочное средство: Наличие конспекта лекций

Вопросы/Задания:

1. Определения кадастровой и рыночной стоимости. Схожие признаки и различия.

Раздел 2. Этапы проведения государственной кадастровой оценки
Контролируемые ИДК: ПК-4.2

Тема 2.1. Обзор этапов проведения государственной кадастровой оценки
Форма контроля/оценочное средство: Выполнение раздела курсовой работы/проекта
Вопросы/Задания:
1. Расчетнол-графическая работа, посвященная решению задач с различными методами кадастровой оценки

Тема 2.2. Группировка объектов недвижимости и оценочное зонирование
Форма контроля/оценочное средство: Выполнение раздела курсовой работы/проекта

Раздел 3. Основные положения, методы и особенности применения сравнительного подхода
Контролируемые ИДК: ПК-4.1 ПК-4.2

Тема 3.1. Методы сравнительного подхода
Форма контроля/оценочное средство: Решение задач

Тема 3.2. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость недвижимости и принципы введения корректировок по ценообразующим факторам
Форма контроля/оценочное средство: Решение задач

Тема 3.3. Метод статистического (регрессионного) моделирования
Форма контроля/оценочное средство: Выполнение раздела курсовой работы/проекта

Раздел 4. Предпосылки, принципы и методы доходного подхода
Контролируемые ИДК: ПК-4.1 ПК-4.2

Тема 4.1. Базовые понятия, предпосылки и принципы применения доходного подхода
Форма контроля/оценочное средство: Наличие конспекта лекций
Вопросы/Задания:
1. Принципы доходного подхода. Основные понятия - потенциальный валовый доход, чистый операционный доход, ставка капитализации. Метод прямой капитализации. Метод дисконтированных денежных потоков.

Тема 4.2. Метод прямой капитализации и особенности его применения в рамках кадастровой оценки недвижимости. Обзор метода дисконтирования денежных потоков.
Форма контроля/оценочное средство: Выполнение раздела курсовой работы/проекта

Раздел 5. Особенности применения и методы затратного подхода
Контролируемые ИДК: ПК-4.1 ПК-4.2

Тема 5.1. Базовые понятия, предпосылки и принципы применения затратного подхода. Особенности применения затратного подхода в кадастровой оценке недвижимости.
Форма контроля/оценочное средство: Тестирование
Вопросы/Задания:
1. При применении затратного подхода учитывается в полной мере местоположение объектов?
Да / Нет

2. При применении затратного подхода можно рассматривать функционально сопоставимые объекты, не являющиеся в полной мере идентичными?

Да / Нет

3. Физический износ – это:

А) утрата полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанная с научно-техническим прогрессом, которая приводит к потере стоимости ввиду удешевления технологий в следствие появления новых;

б) утрата полезности объекта недвижимости или его компонентов, связанная с временным фактором (естественное старение) или условиями эксплуатации, которая приводит к потере стоимости;

в) утрата полезности объекта недвижимости или его компонентов, возникшая в результате форс-мажорных обстоятельств (стихийный / техногенных бедствий и т.п.).

4. При применении затратного подхода стоимость затрат воспроизводства / замещения нужно:

А) уменьшить соответственно величине физического износа;

б) увеличить соответственно величине физического износа;

в) разделить на прибыль предпринимателя.

5. Физический износ можно рассчитать следующим способом:

А) нормативный срок службы - фактический возраст;

б) фактический возраст ÷ нормативный срок службы;

в) только путем проведения технической экспертизы.

Тема 5.2. Метод затрат на воспроизводство и метод затрат на замещение

Форма контроля/оценочное средство: Выполнение раздела курсовой работы/проекта

Форма контроля/оценочное средство: Расчетно-графическая работа

Вопросы/Задания:

1. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости

8. Оценочные материалы промежуточной аттестации

3 семестр, Зачет

Контролируемые ИДК: ПК-4.1 ПК-4.2

Вопросы/Задания:

1. Дайте определение государственной кадастровой оценки

2. Укажите основные цели государственной кадастровой оценки

3. Опишите затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке недвижимости, указав их особенности применения

4. Сформулируйте основные принципы оценки

5. Раскройте суть метода регрессионного (статистического) моделирования

6. Какие информационные ресурсы используются для проведения государственной кадастровой оценки?

7. Какую роль играют информационно-аналитические системы в оценке?

8. Перечислите методы сравнительного подхода, применяемые при проведении государственной кадастровой оценки. Дайте их краткую характеристику.

9. Дайте определение оценочного зонирования и перечислите основные ценообразующие факторы городских территорий

10. Опишите методику проведения оценочного зонирования городской территории

9. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

9.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы

Основная литература

1. Пылаева А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие / А. В. Пылаева. - Модели и методы кадастровой оценки недвижимости - Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015. - 175 с. - 2227-8397. - Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. - URL: https://www.iprbookshop.ru/54944.html - Режим доступа: по подписке

2. Трифонов Н. Ю. Комплексная оценка недвижимости: учебное пособие / Н. Ю. Трифонов. - Комплексная оценка недвижимости - Минск: Вышэйшая школа, 2022. - 240 с. - 978-985-06-3453-5. - Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. - URL: https://www.iprbookshop.ru/129984.html - Режим доступа: по подписке

3. Оценка земель и недвижимости: учебное пособие / Н. В. Шолух, Л. Н. Богак, И. И. Ананян, А. А. Зубков, Е. Н. Оберемок. - Оценка земель и недвижимости - Макеевка: Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, ЭБС АСВ, 2021. - 141 с. - 2227-8397. - Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. - URL: https://www.iprbookshop.ru/122707.html - Режим доступа: по подписке

Дополнительная литература

1. Комплексная оценка земельно-имущественного комплекса города как основа формирования его устойчивого развития в условиях урбанизации: теория, методика и практика: монография / М. А. Подковырова, Ю. М. Рогатнев, Т. А. Кузьмина [и др.] - Комплексная оценка земельно-имущественного комплекса города как основа формирования его устойчивого развития в условиях урбанизации: теория, методика и практика - Тюмень: Тюменский индустриальный университет, 2021. - 197 с. - 978-5-9961-2776-4. - Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. - URL: https://www.iprbookshop.ru/122408.html - Режим доступа: по подписке

2. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.. - Издательство Финансы и статистика, 2003; 2005. - 496 - 5-279-02270-5. - Текст: непосредственный.

3. Быкова Е. Н. Оценка земель с обременениями в использовании. Теория и методика: монография / Е. Н. Быкова. - Санкт-Петербург: Лань, 2022. - 240 с. - 978-5-8114-3182-3. - Текст: электронный // Издательство Лань: [сайт]. - URL: https://e.lanbook.com/book/205937 - Режим доступа: по подписке

9.2. Профессиональные базы данных и ресурсы «Интернет», к которым обеспечивается доступ обучающихся

Профессиональные базы данных

Не используются.

Ресурсы «Интернет»

1. https://kadastr.ru/ - ППК «Роскадастр»: официальный сайт
2. https://rosreestr.gov.ru/ - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии: официальный сайт
3. https://srosovet.ru/Metod/statiimetodliteratyra789/ - Экспертный совет в интересах оценщика
4. https://digital.gov.ru/activity/czifrovizacziya-gosudarstva/czifrovaya-transformacziya - Цифровизация государства
5. http://publication.pravo.gov.ru/ - Официальное опубликование правовых актов
6. https://digital.gov.ru - Министерство цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации

9.3. Программное обеспечение и информационно-справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Перечень программного обеспечения
(обновление производится по мере появления новых версий программы)
Не используется.

Перечень информационно-справочных систем
(обновление выполняется еженедельно)
Не используется.

9.4. Оборудование и технические средства обучения

Компьютерный класс

Маркерная доска - 1 шт.
Моноблок - 32 шт.
Проектор - 3 шт.
Автоматизированное рабочее место (АРМ) - 15 шт.
Плоттер - 1 шт.
Сканер - 1 шт.

10. Методические указания по освоению дисциплины (модуля)

С целью успешного освоения данного предмета студенту необходимо выполнять домашние работы по указанным преподавателям темам и представленным на занятиях материалам. Для более успешного выполнения работы студенту предлагается использование учебно-методических материалов, соответствующих указанной теме.

Самостоятельная работа студентов описывается и регулируется:

- Методическими рекомендациями по дисциплине;
- Методическими рекомендациями по организации самостоятельной работы студентов МИИГАиК;

Лелюхина, А. М. Технология оценки городских земель: учебное пособие по курсу «Экономическая оценка городских земель»/ Изд. 1-е – М.: МИИГАиК, 2000 - 87стр., ил. https://www.miigaik.ru/upload/iblock/05e/05ef071412b4b055fe79a164ae356a45.pdf

Описание возможностей изучения дисциплины лицами с ОВЗ и инвалидами

При необходимости обучения студентов-инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья аудиторные занятия могут быть заменены или дополнены изучением

полнотекстовых лекций, презентаций, видео- и аудиоматериалов в электронной информационно-образовательной среде (ЭИОС) университета. Индивидуальные задания подбираются в адаптированных к ограничениям здоровья формах (письменно или устно, в форме презентаций). Выбор методов обучения зависит от их доступности для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья.

Рабочая программа дисциплины для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья разрабатывается индивидуально с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся.