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 экономики

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Проректор
А. Л. Степанченко
15 мая 2026 г.

# РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) «Б1.В.ДВ.02.02 ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Уровень высшего образования: бакалавриат

Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) подготовки: Кадастр недвижимости

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

Форма обучения: очная

Год набора (приема на обучение): 2026

Срок получения образования: 4 года

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

Москва, 2026

**Разработчики:**
Доцент кафедры Экономики, к.э.н., доцент Васютинская С. И.

Рабочая программа дисциплины (модуля) составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, утвержденного приказом Минобрнауки от 12.08.2020 № 978

Согласование и утверждение

| № | Подразделение | Ответственное лицо | ФИО | Виза | Дата, протокол (при наличии) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | факультет Управления территориями | Председатель ученого совета факультета | Воронцова А. А. | Рассмотрено | 25.11.2025, № 8-2025 |

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 - заключается в получении обучающимися теоретических экономических знаний и практических навыков их использования в оценке недвижимости.

Задачи изучения дисциплины:

- знать термины, принципы и подходы оценки стоимости недвижимости; ;
- уметь применять методы оценки недвижимости;;
- владеть навыками анализа рынка недвижимости и проведения оценочных работ. .

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

*Компетенции, индикаторы и результаты обучения*

УК-1 Способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач

УК-1.1 Анализирует задачу, выделяя ее базовые составляющие

*Знать:*

УК-1.1/Зн1 Методики поиска, анализа и синтеза информации в сфере землеустройства и кадастров недвижимости

*Уметь:*

УК-1.1/Ум1 Выявлять базовые компоненты задач, связанных с землеустройством и кадастрами

*Владеть:*

УК-1.1/Нв1 Навыком применения системного подхода для решения задач в области землеустройства и кадастров недвижимости

УК-1.2 Осуществляет поиск информации для решения поставленной задачи по различным типам запросов

*Знать:*

УК-1.2/Зн1 Источники и способы поиска информации в области землеустройства и кадастров недвижимости

*Уметь:*

УК-1.2/Ум1 Формировать запросы различных типов для поиска необходимой информации

*Владеть:*

УК-1.2/Нв1 Навыком оперативного поиска актуальной информации для решения задач в сфере землеустройства и кадастров недвижимости

УК-1.3 При обработке информации отличает факты от мнений, интерпретаций, оценок, формирует собственные мнения и суждения, аргументирует свои выводы, в том числе с применением философского понятийного аппарата

*Знать:*

УК-1.3/Зн1 Различия между фактами, мнениями, интерпретациями и оценками в контексте землеустройства и кадастров недвижимости

*Уметь:*

УК-1.3/Ум1 Отделять объективные сведения от субъективных оценок и формировать обоснованные суждения

*Владеть:*

УК-1.3/Нв1 Навыком аргументированного представления выводов с использованием понятийного аппарата философии применительно к проблемам землеустройства и кадастров недвижимости

УК-1.4 Осуществляет поиск, сбор и обработку информации для решения поставленной задачи

*Знать:*

УК-1.4/Зн1 Источники и методы сбора и обработки информации в области землеустройства и кадастров недвижимости

*Уметь:*

УК-1.4/Ум1 Искать и собирать необходимую информацию для решения задач

*Владеть:*

УК-1.4/Нв1 Навыком эффективной обработки полученной информации в контексте землеустройства и кадастров недвижимости

УК-1.5 Анализирует пути решения проблем мировоззренческого, нравственного и личностного характера на основе использования основных философских идей и категорий в их историческом развитии и социально-культурном контексте

*Знать:*

УК-1.5/Зн1 Философские идеи и категории, влияющие на решение мировоззренческих, нравственных и личностных вопросов в сфере землеустройства и кадастров недвижимости

*Уметь:*

УК-1.5/Ум1 Анализировать проблемы с позиции исторического и культурного контекста

*Владеть:*

УК-1.5/Нв1 Навыком применения философской терминологии и подходов для осмысления этических аспектов профессии

УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

УК-2.1 Формулирует проблему, решение которой напрямую связано с достижением цели проекта

*Знать:*

УК-2.1/Зн1 Правовые нормы и ограничения, действующие в сфере землеустройства и кадастров недвижимости

*Уметь:*

УК-2.1/Ум1 Устанавливать взаимосвязь между целями проекта и проблемами, подлежащими решению

*Владеть:*

УК-2.1/Нв1 Навыком выбора эффективных способов решения задач в зависимости от ресурсных возможностей и нормативной базы

УК-2.2 Определяет связи между поставленными задачами и ожидаемые результаты их решения

*Знать:*

УК-2.2/Зн1 Методы выявления зависимостей между задачами и результатами в землеустройстве и кадастрах недвижимости

*Уметь:*

УК-2.2/Ум1 Устанавливать связь между отдельными задачами и конечными результатами проектов

*Владеть:*

УК-2.2/Нв1 Навыком прогнозирования последствий решения задач в профессиональной деятельности

УК-2.3 Анализирует план-график реализации проекта в целом и выбирает оптимальный способ решения поставленных задач

*Знать:*

УК-2.3/Зн1 Методы анализа планов-графиков и оптимизации процессов в землеустройстве и кадастрах недвижимости

*Уметь:*

УК-2.3/Ум1 Оценивать эффективность разных способов решения задач на основании плана реализации проекта

*Владеть:*

УК-2.3/Нв1 Навыком выбора оптимального способа решения задач с учётом сроков, ресурсов и нормативных требований

УК-2.4 В рамках поставленных задач определяет имеющиеся ресурсы и ограничения, действующие правовые нормы

*Знать:*

УК-2.4/Зн1 Структуру и содержание правовых норм, регулирующих сферу землеустройства и кадастров недвижимости

*Уметь:*

УК-2.4/Ум1 Выявлять доступные ресурсы и существующие ограничения для выполнения задач

*Владеть:*

УК-2.4/Нв1 Навыком сопоставления имеющихся ресурсов и ограничений с требованиями законодательства

УК-2.5 Оценивает решение поставленных задач в зоне своей ответственности в соответствии с запланированными результатами контроля, при необходимости корректирует способы решения задач и выбирает оптимальный способ решения поставленных задач

*Знать:*

УК-2.5/Зн1 Процедуры контроля и показатели эффективности в землеустройстве и кадастрах недвижимости

*Уметь:*

УК-2.5/Ум1 Оценивать соответствие полученных результатов установленным критериям

*Владеть:*

УК-2.5/Нв1 Навыком своевременной коррекции действий и выбора наиболее рациональных путей решения задач

ПК-10 Способен осуществлять деятельность по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, проводить оценочное зонирование на основе разработанных картографических материалов в виде цифровых тематических карт (схем)

ПК-10.1 Исследует и анализирует информацию об экономических факторах, социальных факторах, экологических факторах и факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки

*Знать:*

ПК-10.1/Зн1 Методы анализа экономических, социальных и экологических факторов, влияющих на рыночную стоимость недвижимости

*Уметь:*

ПК-10.1/Ум1 Исследовать и анализировать совокупность факторов, определяющих кадастровую стоимость объектов недвижимости

*Владеть:*

ПК-10.1/Нв1 Навыком обработки и систематизации информации для составления точных оценок и карты зон оценочной ценности объектов

ПК-10.2 Определяет ценообразующие факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости, непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости

*Знать:*

ПК-10.2/Зн1 Перечень и значение ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объектов недвижимости

*Уметь:*

ПК-10.2/Ум1 Анализировать внешние и локальные условия, влияющие на цену объектов

*Владеть:*

ПК-10.2/Нв1 Навыком выявления рыночных сегментов и оценки рыночной конъюнктуры для корректного определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-10.3 Устанавливает ценовые зоны и удельные показатели средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости с учетом характеристик объектов недвижимости

*Знать:*

ПК-10.3/Зн1 Методики определения средней рыночной цены и величины затрат на строительство объектов недвижимости

*Уметь:*

ПК-10.3/Ум1 Устанавливать границы ценовых зон и вычислять удельные показатели стоимости объектов недвижимости

*Владеть:*

ПК-10.3/Нв1 Навыком учета уникальных характеристик объектов недвижимости при формировании карт оценочного зонирования

ПК-11 Способен определять стоимость месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними

ПК-11.1 Устанавливает технические и правовые параметры, влияющие на стоимость недвижимого имущества

*Знать:*

ПК-11.1/Зн1 Технические и правовые факторы, влияющие на определение стоимости объектов недвижимости, особенно ценных объектов культурного наследия и участка недр

*Уметь:*

ПК-11.1/Ум1 Устанавливать и анализировать значимость указанных параметров для оценки стоимости недвижимости

*Владеть:*

ПК-11.1/Нв1 Навыком учета особенностей правовых режимов и технического состояния объектов при оценке их стоимости

ПК-11.2 Выбирает и применяет методы и подходы для определения стоимостей недвижимого имущества

*Знать:*

ПК-11.2/Зн1 Методы и подходы к оценке стоимости объектов недвижимости, включая памятники архитектуры и участки недр

*Уметь:*

ПК-11.2/Ум1 Выбрать подходящий метод оценки в зависимости от типа объекта и целей оценки

*Владеть:*

ПК-11.2/Нв1 Навыком применения сравнительного, доходного и затратного подходов для определения стоимости недвижимости

ПК-11.3 Составляет итоговые документы об определении стоимостей недвижимого имущества

*Знать:*

ПК-11.3/Зн1 Требования к оформлению итоговых документов оценки стоимости объектов недвижимости

*Уметь:*

ПК-11.3/Ум1 Грамотно составлять отчёты и заключения о результатах проведённой оценки

*Владеть:*

ПК-11.3/Нв1 Навыком подготовки подробных и юридически корректных документов, подтверждающих результаты оценки стоимости недвижимости

## 3. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина (модуль) Б1.В.ДВ.02.02 «Оценка недвижимости» относится к формируемой участниками образовательных отношений части образовательной программы и изучается в семестре(ах): 8.

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) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 семестр | 72 | 2 | 22 | 22 | 28 | Зачет |
| Всего | 72 | 2 | 22 | 22 | 28 | |

## 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. Основные понятия** | **8** | **2** | **4** | **2** | УК-1.1<br>УК-1.2<br>УК-1.3<br>УК-1.4<br>УК-1.5<br>УК-2.1<br>УК-2.2<br>УК-2.3 |
| Тема 1.1. Понятия, цели и принципы оценки недвижимости | 8 | 2 | 4 | 2 | УК-2.4<br>УК-2.5<br>ПК-10.1<br>ПК-10.2<br>ПК-10.3<br>ПК-11.1<br>ПК-11.2<br>ПК-11.3 |
| **Раздел 2. Анализ рынка** | **12** | **4** | **4** | **4** | УК-1.1<br>УК-1.2<br>УК-1.3<br>УК-1.4<br>УК-1.5<br>УК-2.1<br>УК-2.2<br>УК-2.3 |
| Тема 2.1. Анализ рынка недвижимости | 12 | 4 | 4 | 4 | УК-2.4<br>УК-2.5<br>ПК-10.1<br>ПК-10.2<br>ПК-10.3<br>ПК-11.1<br>ПК-11.2<br>ПК-11.3 |
| **Раздел 3. Подходы к оценке недвижимости** | **30** | **12** | **6** | **12** | УК-1.1<br>УК-1.2<br>УК-1.3<br>УК-1.4 |
| Тема 3.1. Сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимости | 10 | 4 | 2 | 4 | УК-1.5<br>УК-2.1<br>УК-2.2<br>УК-2.3 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Тема 3.2. Доходный подход к оценке недвижимости | 10 | 4 | 2 | 4 | УК-2.4<br>УК-2.5<br>ПК-10.1<br>ПК-10.2<br>ПК-10.3<br>ПК-11.1<br>ПК-11.2<br>ПК-11.3 |
| Тема 3.3. Затратный подход к оценке недвижимости | 10 | 4 | 2 | 4 | |
| **Раздел 4. Стоимость земли** | **12** | **2** | **4** | **6** | УК-1.1<br>УК-1.2<br>УК-1.3<br>УК-1.4<br>УК-1.5<br>УК-2.1<br>УК-2.2<br>УК-2.3<br>УК-2.4<br>УК-2.5<br>ПК-10.1<br>ПК-10.2<br>ПК-10.3<br>ПК-11.1<br>ПК-11.2<br>ПК-11.3 |
| Тема 4.1. Особенности оценки стоимости земли | 12 | 2 | 4 | 6 | |
| **Раздел 5. Отчетность** | **10** | **2** | **4** | **4** | УК-1.1<br>УК-1.2<br>УК-1.3<br>УК-1.4<br>УК-1.5<br>УК-2.1<br>УК-2.2<br>УК-2.3<br>УК-2.4<br>УК-2.5<br>ПК-10.1<br>ПК-10.2<br>ПК-10.3<br>ПК-11.1<br>ПК-11.2<br>ПК-11.3 |
| Тема 5.1. Составление отчета об оценке недвижимости | 10 | 2 | 4 | 4 | |
| **Итого** | **72** | **22** | **22** | **28** | |

## 5.2. Содержание разделов, тем дисциплин и формы текущего контроля

***Раздел 1. Основные понятия***

*Тема 1.1. Понятия, цели и принципы оценки недвижимости*

Основные понятия оценки недвижимости. Цели оценки. Стоимость недвижимости и ее основные виды. Факторы, влияющие на стоимостную оценку недвижимости и определение степени этого влияния. Принципы оценки. Подходы и методы оценки недвижимости. Этапы оценки объектов недвижимости.

Текущий контроль

| Вид (форма) контроля |
| --- |
| Практическая работа |

***Раздел 2. Анализ рынка***

*Тема 2.1. Анализ рынка недвижимости*

Общая характеристика рынка недвижимости. Субъекты и объекты. Факторы, воздействующие на рынок недвижимости. Структура рынка недвижимости. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости. Уровень риска на рынке недвижимости.

Текущий контроль

| Вид (форма) контроля |
| --- |
| Практическая работа |

***Раздел 3. Подходы к оценке недвижимости***

*Тема 3.1. Сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимости*

Общая характеристика сравнительного подхода. Метод сравнения продаж. Классификация и суть поправок, методы их расчета. Метод валового рентного мультипликатора.

Текущий контроль

| Вид (форма) контроля |
| --- |
| Практическая работа |

*Тема 3.2. Доходный подход к оценке недвижимости*

Метод капитализации доходов. Методы определения коэффициента капитализации. Метод дисконтированных денежных потоков. Определение прогнозного периода. Прогнозирование величин денежных потоков. Определение ставки дисконтирования.

Текущий контроль

| Вид (форма) контроля |
| --- |
| Практическая работа |

*Тема 3.3. Затратный подход к оценке недвижимости*

Общая характеристика затратного подхода. Восстановительная стоимость и стоимость замещения. Расчет стоимости строительства. Определение износа объекта недвижимости.

Текущий контроль

| Вид (форма) контроля |
| --- |
| Практическая работа |

***Раздел 4. Стоимость земли***

*Тема 4.1. Особенности оценки стоимости земли*

Специфика земельного участка как экономического объекта. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков: техники остатка для земли; средневзвешенного коэффициента капитализации; сравнения продаж; разбиения; капитализации; валового рентного мультипликатора.

Текущий контроль

| Вид (форма) контроля |
|---|
| Практическая работа |
| Расчетно-графическая работа |

***Раздел 5. Отчетность***

*Тема 5.1. Составление отчета об оценке недвижимости*

Общие требования к отчету. Структура отчета и основное содержание разделов. Согласование результатов.

Текущий контроль

| Вид (форма) контроля |
|---|
| Тестирование |
| Практическая 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, 8 семестр.*

Подготовка к зачету

Объявление о зачетах: Преподаватель сообщает студентам о дате и времени проведения зачета, а также формате и правилах проведения.

Раздача материалов: Студентам предоставляются материалы (учебные пособия, слайды, примеры заданий), которые помогут подготовиться к зачету.

Консультации: Преподаватель проводит консультации и отвечает на вопросы студентов по содержанию курса и по подготовке к зачету.

2. Проведение зачета

Начало зачета: В назначенное время студенты собираются в указанном аудиторном

помещении.
Регистрация: Преподаватель проводит регистрацию студентов, фиксируя их присутствие и отсутствие.
Раздача тестов или заданий: Студентам выдаются задания (тесты, вопросы, ситуации для анализа).
Время на выполнение: Устанавливается четкий лимит времени для выполнения заданий (обычно от 60 до 90 минут).
Задавание вопросов: Студенты могут задавать вопросы по заданиям в течение выполнения, если они не касаются структуры предмета.
3. Завершение зачета
Сбор работ: По истечении времени студентам необходимо сдать свои работы и не покидать аудиторию до этого момента.
Проверка работ: Преподаватель проверяет выполненные задания и выставляет оценки на основе заранее установленной системы оценки.
Обсуждение результатов: Преподаватель проводит обсуждение результатов зачета, отвечает на вопросы студентов о трудных моментах.
4. Объявление результатов
Фиксация оценок: Оценки оформляются в специальном журнале или электронном кабинете.
Контрольные работы: Если работы требуют дополнительной проверки (например, открытые вопросы), уточняется дата объявления результатов.
Повторные зачет: Если студент не сдал зачет, предоставляется информация о возможности пересдачи, условиям и срокам.
5. Обратная связь
Сбор обратной связи: Преподаватель может предложить студентам оставить свои отзывы о формате зачета для улучшения будущих мероприятий.
Индивидуальные консультации: По запросу студенты могут записаться на индивидуальную консультацию для обсуждения своих результатов и планов по дальнейшему обучению.

## 7. Оценочные материалы текущего контроля

***Раздел 1. Основные понятия***

*Контролируемые ИДК: ПК-10.1 ПК-10.2 ПК-10.3 ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3 УК-1.1 УК-1.2 УК-1.3 УК-1.4 УК-1.5 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5*

*Тема 1.1. Понятия, цели и принципы оценки недвижимости*

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Исследуйте правовые аспекты, влияющие на оценку недвижимости в вашей стране. Напишите краткий отчет о том, как законодательство влияет на процесс оценки и какие документы необходимо учитывать.

***Раздел 2. Анализ рынка***

*Контролируемые ИДК: ПК-10.1 ПК-10.2 ПК-10.3 ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3 УК-1.1 УК-1.2 УК-1.3 УК-1.4 УК-1.5 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5*

*Тема 2.1. Анализ рынка недвижимости*

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Выберите конкретный земельный участок (например, для строительства жилищного комплекса). Соберите информацию о его характеристиках, используемом зонировании и рыночных ценах на аналогичные участки. Оцените стоимость участка методом сравнительного анализа.

***Раздел 3. Подходы к оценке недвижимости***

*Контролируемые ИДК: ПК-10.1 ПК-10.2 ПК-10.3 ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3 УК-1.1 УК-1.2 УК-1.3 УК-1.4 УК-1.5 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5*

*Тема 3.1. Сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимости*

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Проведите оценку квартиры на основе предоставленных данных: площадь, местоположение, состояние, инфраструктура. Используйте метод сравнительного анализа, определив стоимость аналогичных квартир в этом районе.

*Тема 3.2. Доходный подход к оценке недвижимости*

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. На основе анализа рынка выберите коммерческий объект (например, офисное здание или торговый центр) и выполните оценку его стоимости методом доходного подхода. Рассчитайте ожидаемый доход и определите ставку капитализации.

*Тема 3.3. Затратный подход к оценке недвижимости*

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Проанализируйте незавершенный строительный проект (например, недострой жилого дома). Оцените его стоимость с использованием затратного метода. Учтите затраты на строительство, расходы на завершение проекта и возможные риски.

***Раздел 4. Стоимость земли***

*Контролируемые ИДК: ПК-10.1 ПК-10.2 ПК-10.3 ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3 УК-1.1 УК-1.2 УК-1.3 УК-1.4 УК-1.5 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5*

*Тема 4.1. Особенности оценки стоимости земли*

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Разработайте краткое резюме основных методов оценки недвижимости (сравнительный, затратный, доходный). Приведите примеры ситуаций, в которых каждый метод будет наиболее уместен.

2. Выберите объект культурного наследия (например, историческое здание) и выполните его оценку, принимая во внимание культурные, исторические и архитектурные ценности. Определите, как эти факторы влияют на конечную стоимость.

Форма контроля/оценочное средство: Расчетно-графическая работа

Вопросы/Задания:

1. Оценка рыночной стоимости квартиры на основе сравнительного анализа.

Введение

Актуальность темы оценки недвижимости.

Основная цель работы и ее задачи.

Обзор методов оценки недвижимости

Кратко описать основные методы оценки (рыночный, затратный, доходный подход).

Особенности применения сравнительного подхода для оценки жилой недвижимости.

Сбор данных

Описание объекта оценки (параметры квартиры: площадь, местоположение, год постройки,

состояние и т.д.).
Определение аналогичных объектов, использованных для сравнения (3-5 объектов).
Сбор данных о продаже аналогичных квартир (цены, дата продажи, характеристики).
Расчет рыночной стоимости квартиры
Этап 1: Вычисление базовой цены квадратного метра на основе собранных данных.
Этап 2: Проведение корректировок на основе различий между объектом оценки и аналогичными квартирами.
Учет таких факторов, как:
Местоположение (удаленность от метро, инфраструктуры)
Состояние квартиры (ремонт, возраст)
Особенности (балкон, парковка и т.д.)
Этап 3: Подсчет итоговой стоимости квартиры:
ИтоговаястоимостьЦеназамПлощадьквартирыКорректировки
Графическое представление
Составление таблицы с данными о выборке аналогичных квартир (данные о площади, цене, характеристиках).
Построение графика, показывающего зависимость цены от площади для аналогичных объектов.
Схема или диаграмма, показывающая корректировки к цене.
Анализ результатов
Обсуждение полученной рыночной стоимости квартиры.
Сравнение рынка недвижимости в выбранном районе.
Заключение
Подведение итогов работы.
Выводы о перспективах рынка недвижимости данного района.
Список использованных источников
Нормативные документы.
Учебники и научные статьи по оценке недвижимости.
Интернет-ресурсы и базы данных.
Примечания
Выбор квартиры и аналогичных объектов должен обеспечивать максимально полное соответствие условиям рынка.
В случае необходимости можно использовать Excel или другие программы для расчетов и построения графиков.

***Раздел 5. Отчетность***

*Контролируемые ИДК: ПК-10.1 ПК-10.2 ПК-10.3 ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3 УК-1.1 УК-1.2 УК-1.3 УК-1.4 УК-1.5 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4 УК-2.5*

*Тема 5.1. Составление отчета об оценке недвижимости*

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Изучите современные технологии и тренды в оценке недвижимости, такие как использование больших данных, геоинформационных систем или автоматизированных оценочных моделей (AVMs). Напишите письмо вашему преподавателю с предложениями о том, как эти технологии могут быть внедрены в практику оценки.

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

Вопросы/Задания:

1. Какой из следующих методов оценки недвижимости является наиболее применимым для оценки жилой недвижимости?

A) Метод затрат
b) Метод доходного подхода
c) Метод сравнительного анализа

d) Метод оценки по доходу

2. Какая из следующих характеристик не является частью данных, необходимых для оценки земельного участка?

A) Зонирование
b) Площадь участка
c) Архитектурное оформление
d) Наличие коммуникаций

3. Какие из следующих факторов чаще всего учитываются при оценке коммерческой недвижимости?

A) Рынок аренды
b) Процентная ставка по ипотеке
c) Расходы на содержание
d) Все вышеперечисленное

4. Какие из следующих затрат не учитываются при оценке объектов незавершенного строительства?

A) Затраты на проектирование
b) Строительные материалы
c) Себестоимость земли
d) Оценка уже завершенные объекты

5. Какой документ является основным при проведении оценки недвижимости?

a) Технический паспорт
b) Договор купли-продажи
c) Оценочный отчет
d) Кадастровый план

A) Технический паспорт
b) Договор купли-продажи
c) Оценочный отчет
d) Кадастровый план

6. Какой метод является наиболее подходящим для оценки объектов культурного наследия?

A) Метод доходного подхода
b) Метод сравнительного анализа
c) Метод затрат
d) Все вышеперечисленные методы могут быть использованы

7. Что из перечисленного является практическим примером использования современных технологий в оценке недвижимости?

A) Оценка по округленным данным
b) Использование геоинформационных систем (ГИС)
c) Применение интуитивного подхода
d) Использование только бумажных документов

8. Какой из методов оценки наименее зависим от рыночной стоимости объектов?

A) Метод доходного подхода
b) Метод сравнительного анализа
c) Метод затрат
d) Метод прямых капитализаций

## 8. Оценочные материалы промежуточной аттестации

*8 семестр, Зачет*

*Контролируемые ИДК: УК-1.1 УК-2.1 УК-1.2 УК-2.2 УК-1.3 УК-2.3 УК-1.4 УК-2.4 УК-1.5 УК-2.5 ПК-10.1 ПК-11.1 ПК-10.2 ПК-11.2 ПК-10.3 ПК-11.3*

Вопросы/Задания:

1. Теоретическая часть

Ответьте на следующие вопросы:

Определите основные методы оценки недвижимости и дайте их краткую характеристику. (10 баллов)

Что такое рыночная стоимость и как она определяется? (10 баллов)

Опишите процесс оценки коммерческой недвижимости. (10 баллов)

Какие факторы влияют на стоимость жилой недвижимости? (10 баллов)

2. Практическая часть

Выполните следующие задания:

Проведите оценку стоимости квартиры площадью 60 м² в заданном районе, используя метод сравнительного анализа. Укажите, какие объекты Вы использовали для сравнения и обоснуйте свой выбор. (30 баллов)

Рассчитайте стоимость земельного участка площадью 1 гектар, используя метод доходного подхода. Укажите необходимые данные для расчета и сделайте выводы. (30 баллов)

3. Теоретические вопросы:

Опишите основные этапы процесса оценки недвижимости.

Какова роль оценщика в процессе оценки недвижимости?

В чем различие между кадастровой и рыночной стоимостью недвижимости?

4. Практические задания:

Оцените жилую недвижимость, используя метод затрат. Укажите все необходимые расчеты.

Проанализируйте влияние экономических факторов на стоимость недвижимости в Вашем регионе.

Проведите сравнительный анализ цен на аналогичные объекты недвижимости и сделайте выводы о тенденциях на рынке.

5. Что такое сравнительная корректировка цены по дате сделки и почему она нужна?

6. Что такое коэффициент капитализации (cap rate) и как он применяется?

7. Как учитывается доходность vacancy (пустующие площади) в оценке доходной недвижимости?

8. Что такое сопоставимые сделки (comps) и какие факторы корректируются при сравнительном подходе?

9. Какие виды износа учитываются в затратном подходе? Приведите примеры.

10. Какие документы и правовые аспекты важно проверить при оценке недвижимости?

11. Что такое дисконтирование и какова его роль в доходном подходе?

## 9. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

### 9.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы

*Основная литература*

1. Коланьков С. В. Оценка недвижимости: учебник / С. В. Коланьков. - Оценка недвижимости - Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019. - 444 с. - 978-5-4486-0475-1. - Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. - URL: https://www.iprbookshop.ru/78734.html - Режим доступа: по подписке

2. Оценка недвижимости: учебное пособие / А. Ю. Бочаров, О. А. Мамаева, М. В. Ильина, Е. А. Башкирова. - Оценка недвижимости - Самара: Самарский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2020. - 280 с. - 2227-8397. - Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. - URL: https://www.iprbookshop.ru/105046.html - Режим доступа: по подписке

3. 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

*Дополнительная литература*

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

2. Тепман Л. Н. Оценка недвижимости: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л. Н. Тепман, В. А Артамонов. - Оценка недвижимости - Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - 591 с. - 978-5-238-02633-6. - Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. - URL: https://www.iprbookshop.ru/81607.html - Режим доступа: по подписке

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

*Профессиональные базы данных*

1. https://www.garant.ru - Информационно-правовой портал "Гарант"
2. https://www.garant.ru - Информационно-правовой портал "Гарант"

*Ресурсы «Интернет»*

1. http://economicus.ru - сайт Института "Экономическая школа", Экономический портал
2. http://economicus.ru - сайт Института "Экономическая школа", Экономический портал
3. https://sdo.miigaik.ru - https://sdo.miigaik.ru

## 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)*

1. ArcGIS;
2. Global Mapper;
3. ГИС Панорама;
4. PostGIS;
5. PostgreSQL;
6. QGIS;
7. SAGA GIS;
8. Axioma;
9. MapInfo;
10. EFT;
11. Inkscape;
12. Kompas-3D_LT (FULL);
13. NanoCAD;
14. Anaconda;
15. PascalABC.NET;

16. Lazarus;
17. Node JS;
18. Sublime Text 3;
19. Thonny IDE for Python;
20. 7Zip;
21. Microsoft Office;
22. Notepad++;
23. WinDjView;
24. Niv_Matrix;
25. Microsoft Visual Studio;

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

### 9.4. Оборудование и технические средства обучения

Компьютерный класс
Маркерная доска - 1 шт.
Моноблок - 96 шт.
Проектор - 7 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;

***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.