

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ МОСКОВСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

Шифр	Наименование дисциплины
Б1.В.10	Оценка земельных участков и объектов недвижимости

Код направления подготовки / специальности	21.03.02
Направление подготовки / специальность	Землеустройство и кадастры
Наименование ОПОП (направленность / профиль)	Землеустройство и кадастры в градостроительной деятельности
Год начала реализации ОПОП	2025
Уровень образования	бакалавриат
Форма обучения	очная
Год разработки/обновления	2024

Разработчики:

должность	учёная степень, учёное звание	ФИО
Профессор	Д.э.н., профессор	Круглякова В.М.

Рабочая программа дисциплины разработана и одобрена кафедрой «Организация строительства и управление недвижимостью».

Рабочая программа утверждена методической комиссией по УГСН,
протокол № 8 от 28.03.2024 г.

1. Цель освоения дисциплины

Целью освоения дисциплины «Оценка земельных участков и объектов недвижимости» является формирование компетенций обучающегося в области основ законодательного регулирования и методического обеспечения оценки рыночной стоимости и иных видов стоимости земельных участков и объектов недвижимости.

Программа составлена в соответствии с требованиями Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры.

Дисциплина относится к части, формируемой участниками образовательных отношений Блока 1 «Дисциплины (модули)» основной профессиональной образовательной программы «Землеустройство и кадастры в градостроительной деятельности». Дисциплина является обязательной для изучения.

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Код и наименование компетенции (результат освоения)	Код и наименование индикатора достижения компетенции
ПК-3. Способен осуществлять организационно-техническое сопровождение градостроительного (предпроектного) анализа территории застройки	ПК-3.5. Подготовка отдельных документов для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости
ПК-4. Способен осуществлять организационно-экономическое сопровождение градостроительного (предпроектного) анализа и оценку территории застройки с целью ее наиболее эффективного использования	ПК-4.1 Поиск источников, выбор информации и построение логических умозаключений о рынке земельных участков и недвижимости
	ПК-4.3 Составление перечня характеристик земельного участка; выявление и оценка возможностей и ограничительных факторов для реализации инвестиционно-строительного проекта; выбор и систематизация информации о территориальной зоне для оценки ее инвестиционной привлекательности
	ПК-4.5 Оценка рыночной стоимости территории застройки и расположенных на ней улучшений

Код и наименование индикатора достижения компетенции	Наименование показателя оценивания (результата обучения по дисциплине)
ПК-3.5 Подготовка отдельных документов для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости	Знает состав прав на земельные участки и объекты недвижимости, виды сделок с недвижимостью и особенности регистрации прав на создаваемые и приобретаемые объекты. Имеет навыки (начального уровня) описания земельного участка или объекта капитального строительства на основе технической и правоустанавливающей документации на недвижимость для целей проведения ее оценки
ПК-4.1 Поиск источников,	Знает источники получения и состав первичных данных,

Код и наименование индикатора достижения компетенции	Наименование показателя оценивания (результата обучения по дисциплине)
выбор информации и построение логических умозаключений о рынке земельных участков и недвижимости	используемых для анализа с целью оценки земельных участков и объектов недвижимости, в том числе с применением цифровых технологий Имеет навыки (начального уровня) применения цифровых платформ иных информационных источников для поиска и анализа данных о показателях рынка недвижимости и составе данных об аналогах.
ПК-4.3. Составление перечня характеристик земельного участка; выявление и оценка возможностей и ограничительных факторов для реализации инвестиционно-строительного проекта; выбор и систематизация информации о территориальной зоне для оценки ее инвестиционной привлекательности	Знает перечень ограничительных факторов регулирования застройки территорий, порядок выбора и систематизация информации о территориальной зоне и градостроительных ограничениях для оценки инвестиционной привлекательности земельного участка Имеет навыки (начального уровня) анализа и систематизации данных о градостроительном зонировании и зонах с особыми условиями использования территорий для реализации инвестиционно-строительного проекта
ПК-4.5. Оценка рыночной стоимости территории застройки и расположенных на ней улучшений	Знает подходы и методы оценки недвижимости Имеет навыки (начального уровня) расчета стоимости объектов недвижимостями тремя подходами, в том числе с использованием цифровых платформ и справочных информационных ресурсов Имеет навыки (начального уровня) составления разделов итогового отчета об оценке стоимости объекта недвижимости с учетом требований нормативных актов в оценочной деятельности, в том числе с применением цифровых платформ и иных информационных ресурсов.

Информация о формировании и контроле результатов обучения представлена в Фонде оценочных средств (Приложение 1).

3. Трудоемкость дисциплины и видов учебных занятий по дисциплине

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зачётных единицы (144 академических часа).

(1 зачетная единица соответствует 36 академическим часам)

Видами учебных занятий и работы обучающегося по дисциплине могут являться.

Обозначение	Виды учебных занятий и работы обучающегося
Л	Лекции
ЛР	Лабораторные работы
ПЗ	Практические занятия
КоП	Компьютерный практикум
КРП	Групповые и индивидуальные консультации по курсовым работам (курсовым проектам)
СР	Самостоятельная работа обучающегося в период теоретического обучения
Контроль	Самостоятельная работа обучающегося и контактная работа обучающегося с преподавателем в период промежуточной аттестации

Структура дисциплины:

Форма обучения – очная

№	Наименование раздела дисциплины	Семестр	Количество часов по видам учебных занятий и работы обучающегося							Формы промежуточной аттестации, текущего контроля успеваемости
			Л	ЛР	ПЗ	КоП	КРП	СР	Контроль	
1	Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности	7	8	-	-	-				Контрольная работа р. 1-3 Контрольное задание по КоП р. 2
2	Содержание основных подходов и методов оценки земельных участков и объектов недвижимости.	7	16	-	6	8	16	53	27	
3	Основы государственной кадастровой оценки земельных участков и объектов недвижимости	7	8	-	2	-				
	Итого:	7	32	-	8	8	16	53	27	Дифференцированный зачет (зачет с оценкой), курсовая работа

4. Содержание дисциплины, структурированное по видам учебных занятий и разделам

При проведении аудиторных учебных занятий предусмотрено проведение текущего контроля успеваемости:

- в рамках практических занятий предусмотрено выполнение обучающимися контрольной работы;
- в рамках компьютерного практикума предусмотрено контрольное задание компьютерного практикума.

4.1 Лекции

Форма обучения – очная

№	Наименование раздела дисциплины	Тема и содержание лекций
1	Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности	Основы законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации. Федеральные стандарты оценки. Объекты и субъекты оценки стоимости недвижимости. Цели оценки и использование ее результатов. Виды стоимости. Принципы оценки недвижимости. Общие требования к структуре и содержанию отчета об оценке. Требования к информационному обеспечению оценки недвижимости и анализу рынка, к которому относится объект оценки. Особенности процедуры допуска физических лиц к осуществлению профессиональной оценочной деятельности.
2	Содержание основных подходов и методов оценки земельных участков и объектов недвижимости.	Описание основных характеристик объекта оценки на основе документации и общедоступных данных. Процедура осмотра объекта оценки как важный этап проведения оценки. Факторы, влияющие на величину стоимости земельных участков и объектов недвижимости. Подходы и методы, используемые для оценки недвижимости. Затратный подход в оценке недвижимости. Область применения

		<p>затратного подхода. Основные этапы применения затратного подхода к оценке недвижимости. Методы определения стоимости нового строительства. Понятие предпринимательского дохода и его учет в процессе оценки недвижимости. Методы определения совокупного обесценения (износа).</p> <p>Сравнительный подход в оценке недвижимости. Область применения сравнительного подхода. Основные понятия применения сравнительного подхода к оценке недвижимости. Методы оценки недвижимости в сравнительном подходе. Учет ценообразующих факторов при оценке земельных участков и объектов недвижимости различного назначения.</p> <p>Доходный подход в оценке недвижимости. Область применения доходного подхода. Метод дисконтирования денежных потоков. Метод прямой капитализации. Согласование результатов оценки как завершающий этап расчета стоимости объекта недвижимости.</p> <p>Методы оценки незастроенных земельных участков и участков в составе объектов недвижимости.</p>
3	<p>Основы государственной кадастровой оценки земельных участков и объектов недвижимости</p>	<p>Законодательное регулирование государственной кадастровой оценки. Понятие кадастровой стоимости недвижимости. Формирование групп объектов оценки. Основы построения моделей массовой оценки. Разработка и применение математических моделей затратного подхода к оценке объектов капитального строительства. Разработка и применение математических моделей сравнительного подхода к оценке земельных участков и объектов капитального строительства. Особенности применения доходного подхода при проведении государственной кадастровой оценки. Порядок определения кадастровой стоимости объектов различного типа при оспаривании кадастровой стоимости недвижимости в судебном и досудебном порядке.</p>

4.2 Лабораторные работы

Не предусмотрено учебным планом.

4.3 Практические занятия

№	Наименование раздела дисциплины	Тема и содержание занятия
2	<p>Содержание основных подходов и методов оценки земельных участков и объектов недвижимости.</p>	<p>Изучение основных характеристик объекта оценки на основе документации и общедоступных данных.</p> <p>Подходы и методы, используемые для оценки недвижимости. Затратный подход в оценке недвижимости. Область применения затратного подхода. Основные этапы применения затратного подхода к оценке недвижимости. Методы определения стоимости нового строительства. Понятие предпринимательского дохода и его учет в процессе оценки недвижимости. Методы определения совокупного обесценения (износа).</p> <p>Сравнительный подход в оценке недвижимости. Область применения сравнительного подхода. Основные понятия применения сравнительного подхода к оценке недвижимости. Методы оценки недвижимости в сравнительном подходе. Учет ценообразующих факторов при оценке земельных участков и объектов недвижимости различного назначения.</p> <p>Доходный подход в оценке недвижимости. Область применения доходного подхода. Метод дисконтирования денежных потоков. Метод прямой капитализации. Согласование результатов оценки как завершающий этап расчета стоимости объекта недвижимости.</p> <p>Методы оценки незастроенных земельных участков и участков в составе объектов недвижимости.</p>
3	<p>Основы государственной кадастровой оценки земельных участков и</p>	<p>Анализ результатов применения математических моделей затратного подхода к оценке объектов капитального строительства. Анализ результатов применения математических моделей сравнительного</p>

	объектов недвижимости	подхода к оценке земельных участков и объектов капитального строительства. Особенности применения доходного подхода при проведении государственной кадастровой оценки.
--	-----------------------	--

4.4 Компьютерные практикумы

Компьютерный практикум предусматривает выполнение заданий по темам изучаемой дисциплины. Задания выполняются с использованием средств стандартного программного обеспечения.

№	Наименование раздела дисциплины	Тема и содержание компьютерного практикума
2	Содержание основных подходов и методов оценки земельных участков и объектов недвижимости.	Систематизация и ввод данных для проведения расчета с применением метода корректировок. Проведение расчета стоимости объекта методом корректировок. Определение стоимости объекта доходным подходом на основе метода прямой капитализации с применением среднерыночной ставки арендной платы, полученной на основе применения метода корректировок. Анализ уровня достоверности данных и проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных с применением методов сравнительного и доходного подходов.

4.5 Групповые и индивидуальные консультации по курсовым работам (курсовым проектам)

На групповых и индивидуальных консультациях по курсовым работам осуществляется контактная работа обучающегося по вопросам выполнения курсовой работы. Консультации проводятся в аудиториях и/или через электронную информационную образовательную среду. При проведении консультаций преподаватель осуществляет контроль хода выполнения обучающимся курсовой работы

4.6 Самостоятельная работа обучающегося в период теоретического обучения

Самостоятельная работа обучающегося в период теоретического обучения включает в себя:

- самостоятельную подготовку к учебным занятиям, включая подготовку к аудиторным формам текущего контроля успеваемости;
- выполнение курсовой работы;
- самостоятельную подготовку к промежуточной аттестации.

В таблице указаны темы для самостоятельного изучения обучающимся:

Форма обучения – очная

№	Наименование раздела дисциплины	Темы для самостоятельного изучения
1	Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности	Основы законодательства, регулирующего рынок недвижимости и территориальное зонирование в Российской Федерации. Федеральные стандарты оценки. Цели оценки и использование ее результатов. Виды стоимости. Принципы оценки недвижимости. Общие требования к структуре и содержанию отчета об оценке. Требования к информационному обеспечению оценки недвижимости и анализу рынка, к которому относится объект оценки.
2	Содержание основных подходов и методов оценки земельных участков и объектов недвижимости.	Исследования требований Федеральных стандартов оценки в сфере подходов и методов, используемых для оценки недвижимости. Затратный подход в оценке недвижимости. Анализ положений Федеральных стандартов оценки вы отношении следующих направлений: - Основные этапы применения затратного подхода к оценке недвижимости. Методы определения стоимости нового строительства. Понятие предпринимательского дохода и его учет в

		<p>процессе оценки недвижимости. Методы определения совокупного обесценения (износа).</p> <p>- Основные этапы применения сравнительного подхода. Основные понятия применения сравнительного подхода к оценке недвижимости. Методы оценки недвижимости в сравнительном подходе. Учет ценообразующих факторов при оценке земельных участков и объектов недвижимости различного назначения.</p> <p>- Особенности применения доходного подхода в оценке недвижимости. Область применения доходного подхода. Метод дисконтирования денежных потоков. Метод прямой капитализации.</p>
3	<p>Основы государственной кадастровой оценки земельных участков и объектов недвижимости</p>	<p>Изучение структуры и содержания отчетов об определении кадастровой стоимости земельных участков и объектов капитального строительства. Изучение информационных ресурсов. Анализ результатов государственной кадастровой оценки</p>

4.7 Самостоятельная работа обучающегося и контактная работа обучающегося с преподавателем в период промежуточной аттестации

Работа обучающегося в период промежуточной аттестации включает в себя подготовку к формам промежуточной аттестации (к дифференцированному зачету (зачёту с оценкой, защите курсовой работы), а также саму промежуточную аттестацию.

5. Оценочные материалы по дисциплине

Фонд оценочных средств по дисциплине приведён в Приложении 1 к рабочей программе дисциплины.

Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации, а также текущего контроля по дисциплине хранятся на кафедре (структурном подразделении), ответственной за преподавание данной дисциплины.

6. Учебно-методическое и материально-техническое обеспечение дисциплины

Основные принципы осуществления учебной работы обучающихся изложены в локальных нормативных актах, определяющих порядок организации контактной работы и порядок самостоятельной работы обучающихся. Организация учебной работы обучающихся на аудиторных учебных занятиях осуществляется в соответствии с п. 3.

6.1 Перечень учебных изданий и учебно-методических материалов для освоения дисциплины

Для освоения дисциплины обучающийся может использовать учебные издания и учебно-методические материалы, имеющиеся в научно-технической библиотеке НИУ МГСУ и/или размещённые в Электронных библиотечных системах.

Актуальный перечень учебных изданий и учебно-методических материалов представлен в Приложении 2 к рабочей программе дисциплины.

6.2 Перечень профессиональных баз данных и информационных справочных систем

При осуществлении образовательного процесса по дисциплине используются профессиональные базы данных и информационных справочных систем, перечень которых указан в Приложении 3 к рабочей программе дисциплины.

6.3 Перечень материально-технического, программного обеспечения освоения дисциплины

Учебные занятия по дисциплине проводятся в помещениях, оснащенных соответствующим оборудованием и программным обеспечением.

Перечень материально-технического и программного обеспечения дисциплины приведен в Приложении 4 к рабочей программе дисциплины.

Шифр	Наименование дисциплины
Б1.В.10	Оценка земельных участков и объектов недвижимости

Код направления подготовки / специальности	21.03.02
Направление подготовки / специальность	Землеустройство и кадастры
Наименование ОПОП (направленность / профиль)	Землеустройство и кадастры в градостроительной деятельности
Год начала реализации ОПОП	2025
Уровень образования	бакалавры
Форма обучения	очная
Год разработки/обновления	2024

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций, описание шкал оценивания

Оценивание формирования компетенций производится на основе показателей оценивания, указанных в п.2. рабочей программы и в п.1.1 ФОС.

Связь компетенций, индикаторов достижения компетенций и показателей оценивания приведена в п.2 рабочей программы.

1.1. Описание формирования и контроля показателей оценивания

Оценивание уровня освоения обучающимся компетенций осуществляется с помощью форм промежуточной аттестации и текущего контроля. Формы промежуточной аттестации и текущего контроля успеваемости по дисциплине, с помощью которых производится оценивание, указаны в учебном плане и в п.3 рабочей программы.

В таблице приведена информация о формировании результатов обучения по дисциплине разделами дисциплины, а также о контроле показателей оценивания компетенций формами оценивания.

Наименование показателя оценивания (результата обучения по дисциплине)	Номера разделов дисциплины	Формы оценивания (формы промежуточной аттестации, текущего контроля успеваемости)
Знает состав прав на земельные участки и объекты недвижимости, виды сделок с недвижимостью и особенности регистрации прав на создаваемые и приобретаемые объекты.	1,3	Дифференцированный зачет (зачет с оценкой)
Имеет навыки (начального уровня) описания земельного участка или объекта капитального строительства на основе технической и правоустанавливающей документации на недвижимость для целей проведения ее оценки	1,2	Контрольная работа, Дифференцированный зачет (зачет с оценкой)
Знает источники получения и состав первичных данных, используемых для анализа с целью оценки земельных участков и объектов недвижимости, в том числе с применением цифровых технологий	1,2,3	Дифференцированный зачет (зачет с оценкой)

Имеет навыки (начального уровня) применения цифровых платформ иных информационных источников для поиска и анализа данных о показателях рынка недвижимости и составе данных об аналогах.	2, 3	Дифференцированный зачет (зачет с оценкой)
Знает перечень ограничительных факторов регулирования застройки территорий, порядок выбора и систематизация информации о территориальной зоне и градостроительных ограничениях для оценки инвестиционной привлекательности земельного участка	2,3	Дифференцированный зачет (зачет с оценкой)
Имеет навыки (начального уровня) анализа и систематизации данных о градостроительном зонировании и зонах с особыми условиями использования территорий для реализации инвестиционно-строительного проекта	1,2,3	Контрольная работа
Знает подходы и методы оценки недвижимости	1,2,3	Компьютерный практикум Дифференцированный зачет (зачет с оценкой)
Имеет навыки (начального уровня) расчета стоимости объектов недвижимостями тремя подходами, в том числе с использованием цифровых платформ и справочных информационных ресурсов	1,2	Компьютерный практикум Дифференцированный зачет (зачет с оценкой)
Имеет навыки (начального уровня) составления разделов итогового отчета об оценке стоимости объекта недвижимости с учетом требований нормативных актов в оценочной деятельности, в том числе с применением цифровых платформ и иных информационных ресурсов.	1,2	Дифференцированный зачет (зачет с оценкой)

1.2. Описание критериев оценивания компетенций и шкалы оценивания

При проведении промежуточной аттестации в форме экзамена/ дифференцированного зачёта (зачета с оценкой)/защиты курсовых работ/курсовых проектов используется шкала оценивания: «2» (неудовлетворительно), «3» (удовлетворительно), «4» (хорошо), «5» (отлично).

Показателями оценивания являются знания и навыки обучающегося, полученные при изучении дисциплины.

Критериями оценивания достижения показателей являются:

Показатель оценивания	Критерий оценивания
Знания	Знание терминов и определений, понятий
	Знание основных закономерностей и соотношений, принципов
	Объём освоенного материала, усвоение всех дидактических единиц (разделов)
	Полнота ответов на проверочные вопросы
	Правильность ответов на вопросы
	Чёткость изложения и интерпретации знаний
Навыки начального уровня	Навыки выбора методик выполнения заданий
	Навыки выполнения заданий различной сложности
	Навыки самопроверки. Качество сформированных навыков
	Навыки анализа результатов выполнения заданий, решения задач
	Навыки представления результатов решения задач

2. Типовые контрольные задания для оценивания формирования компетенций

2.1. Промежуточная аттестация

2.1.1. Промежуточная аттестация в форме экзамена, дифференцированного зачета (зачета с оценкой), зачета

Форма(ы) промежуточной аттестации: зачет с оценкой в 7 семестре (очная форма)

Перечень типовых примерных вопросов/заданий для проведения зачёта с оценкой (очная форма)

№	Наименование раздела дисциплины	Типовые вопросы/задания
1	Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности	<ol style="list-style-type: none"> 1. Юридическое понятие недвижимости. Особенности недвижимости как объекта прав. 2. Виды прав на ОКС и земельные участки. 3. Понятие сделок с недвижимостью и особенности их заключения 4. Основные области применения оценки недвижимости. Основные нормативные акты, определяющие обязательность проведения оценки. 5. Экономическое понятие стоимости недвижимости (определение терминов «цена» и «стоимость», понятие стоимости в обмене и пользовании). 6. Виды стоимости недвижимости в соответствии с российским законодательством. Понятие рыночной стоимости. Область применения. 7. Основные факторы, влияющие на стоимость недвижимости. 8. Принципы оценки недвижимости. Подробно - принципы, основанные на представлениях пользователя. 9. Принципы оценки недвижимости. Подробно – принципы, определяемые рыночной средой. 10. Принципы оценки недвижимости. Подробно – принципы, связанные с землей и улучшениями. 11. Принципы оценки недвижимости. Подробно – принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. Анализ НЭИ – сущность и цели. 12. Формирование оценочного заключения об итоговой величине стоимости имущества. Основные требования российского законодательства, включая требования ФСО 13. Особенности арендных отношений и их влияние и учет при расчете стоимости недвижимости. 14. Понятие обременения в оценке недвижимости. Учет обременения в составе процедуры оценки.
2	Содержание основных подходов и методов оценки земельных участков и объектов недвижимости.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Понятие подходов к оценке недвижимости. Основное содержание и наиболее часто использующиеся методы оценки недвижимости в составе каждого из подходов. 2. Основные этапы процедуры оценки объекта недвижимости. От чего зависит выбор применяющихся подходов и методов оценки? 3. Информационное обеспечение оценки недвижимости (источники информации для расчета ПВС, ПД, износа и устареваний, среднерыночной ставки арендной платы и т.д.). 4. Содержание и цель проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости. 5. Основные этапы затратного подхода. Методы определения ПВС, источники информации для расчета. 6. Основные этапы затратного подхода. Понятие прибыли девелопера. 7. Основные виды износа и устареваний строительного объекта. Основные понятия. Расчет накопленного (совокупного) износа. 8. Расчет физического износа ОН с применением методов сроков жизни и нормативного метода. Модификация метода сроков жизни. 9. Расчет накопленного износа ОН с применением метода сравнения продаж. Понятия устранимого и неустранимого износов. Общее понятие метода разбиения.

		<p>10. Понятие и методы определения функционального устаревания ОН.</p> <p>11. Понятие и методы определения внешнего устаревания ОН.</p> <p>12. Оценка объектов незавершенного строительства. Особенности применения подходов и методов оценки.</p> <p>13. Содержание сравнительного подхода (использующиеся принципы и методы оценки).</p> <p>14. Критерии выбора объектов-аналогов, основные группы элементов сравнения объекта оценки и объектов-аналогов, единицы сравнения объектов, формы и методы определения поправок в сравнительном подходе к оценке недвижимости.</p> <p>15. Применение метода валового рентного мультипликатора в составе сравнительного подхода.</p> <p>16. Содержание метода прямой капитализации при оценке недвижимости. Основные этапы расчета.</p> <p>17. Содержание метода дисконтированных денежных потоков при оценке недвижимости. Основные этапы расчета.</p> <p>18. Методы расчета ставок капитализации и дисконтирования в составе процедуры оценки недвижимости.</p> <p>19. Понятие и основные этапы определения чистого операционного дохода. Структура операционных расходов.</p>
3	<p>Основы государственной кадастровой оценки земельных участков и объектов недвижимости</p>	<p>1. Понятие кадастровой стоимости недвижимости и особенности ее определения?</p> <p>2. Законодательно регулирование государственной кадастровой оценки?</p> <p>3. Область применения кадастровой стоимости недвижимости?</p> <p>4. Методическое обеспечение проведения ГКО?</p> <p>5. Состав основных ценообразующих факторов в оценке кадастровой стоимости.</p> <p>5. Возможности досудебного и судебного оспаривания кадастровой стоимости недвижимости.</p> <p>7. Информационное обеспечение ГКО и ее результатов?</p> <p>6. Что относится к первичным методам статистической обработки экспериментальных данных?</p> <p>10. Какие критерии оценки достоверности результатов эмпирического исследования Вам известны? Какие положения лежат в основе доказательства?</p>

2.1.2. Промежуточная аттестация в форме защиты курсовой работы (курсового проекта)

Примерная тематика курсовой работы: «Определение рыночной стоимости объекта недвижимости с применением методов сравнительного и доходного подходов»

Задачи, решаемые при выполнении курсовой работы:

- формирование базовых знаний в области теории оценки объектов недвижимости с учетом правовых особенностей объекта;
- формирование навыков применения различных методов расчета стоимости объекта недвижимости;
- обучение владению современными методами поиска и обработки данных из различных неоднородных источников с целью их систематизации и адаптации к параметрам объекта оценки.

Курсовая работа представляет собой текстовый документ, содержащий описание теоретических основ расчета и результаты расчета.

2.2. Текущий контроль

2.2.1. Перечень форм текущего контроля:

- контрольная работа
- контрольное задание по КоП

2.2.2. Типовые контрольные задания форм текущего контроля

Контрольная работа.

Содержание:

Провести сбор данных и анализ цен предложений на первичном рынке купли-продажи квартир в заданном преподавателем районе населенного пункта и сформировать первичную выборку данных по ценам предложения из публичных источников-агрегаторов.

Контрольное задание компьютерного практикума.

Содержание

Задание №1 .

Применение метода корректировок (метода сравнения продаж) для расчета стоимости помещения (назначение помещения определяется преподавателем при проведении занятия).

Задание №2.

Проведение процедуры согласования результатов оценки при использовании трех подходов к оценке объекта недвижимости.

Задание №3. Провести расчет стоимости квартиры в МЖД с выбором параметров квартиры и ее местоположения по согласованию с преподавателем. Применить метод корректировок. Представить описание расчета с учетом требований ФСО к процессу оценки недвижимости.

3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания

Процедура проведения промежуточной аттестации и текущего контроля успеваемости регламентируется локальным нормативным актом, определяющим порядок осуществления текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся.

3.1. Процедура оценивания при проведении промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине в форме экзамена и/или дифференцированного зачета (зачета с оценкой)

Промежуточная аттестация по дисциплине в форме дифференцированного зачёта (зачета с оценкой) проводится в 7 семестре.

Ниже приведены правила оценивания формирования компетенций по показателю оценивания «Знания».

Критерий оценивания	Уровень освоения и оценка			
	«2» (неудовлетв.)	«3» (удовлетвор.)	«4» (хорошо)	«5» (отлично)
Знание терминов и определений, понятий	Не знает терминов и определений	Знает термины и определения, но допускает неточности формулировок	Знает термины и определения	Знает термины и определения, может корректно сформулировать их самостоятельно

Знание основных закономерностей и соотношений, принципов	Не знает основные закономерности и соотношения, принципы построения знаний	Знает основные закономерности, соотношения, принципы построения знаний	Знает основные закономерности, соотношения, принципы построения знаний, их интерпретирует и использует	Знает основные закономерности, соотношения, принципы построения знаний, может самостоятельно их получить и использовать
Объём освоенного материала, усвоение всех дидактических единиц (разделов)	Не знает значительной части материала дисциплины	Знает только основной материал дисциплины, не усвоил его деталей	Знает материал дисциплины в объёме	Обладает твёрдым и полным знанием материала дисциплины, владеет дополнительными знаниями
Полнота ответов на проверочные вопросы	Не даёт ответы на большинство вопросов	Даёт неполные ответы на все вопросы	Даёт ответы на вопросы, но не все - полные	Даёт полные, развёрнутые ответы на поставленные вопросы
Правильность ответов на вопросы	Допускает грубые ошибки при изложении ответа на вопрос	В ответе имеются существенные ошибки	В ответе имеются несущественные неточности	Ответ верен
Чёткость изложения и интерпретации знаний	Излагает знания без логической последовательности	Излагает знания с нарушениями в логической последовательности	Излагает знания без нарушений в логической последовательности	Излагает знания в логической последовательности, самостоятельно их интерпретируя и анализируя
	Не иллюстрирует изложение поясняющими схемами, рисунками и примерами	Выполняет поясняющие схемы и рисунки небрежно и с ошибками	Выполняет поясняющие рисунки и схемы корректно и понятно	Выполняет поясняющие рисунки и схемы точно и аккуратно, раскрывая полноту усвоенных знаний
	Неверно излагает и интерпретирует знания	Допускает неточности в изложении и интерпретации знаний	Грамотно и по существу излагает знания	Грамотно и точно излагает знания, делает самостоятельные выводы

Ниже приведены правила оценивания формирования компетенций по показателю оценивания «Навыки начального уровня».

Критерий оценивания	Уровень освоения и оценка			
	«2» (неудовлетв.)	«3» (удовлетвор.)	«4» (хорошо)	«5» (отлично)

Навыки выбора методик выполнения заданий	Не может выбрать методику выполнения заданий	Испытывает затруднения по выбору методики выполнения заданий	Без затруднений выбирает стандартную методику выполнения заданий	Применяет теоретические знания для выбора методики выполнения заданий
Навыки выполнения заданий различной сложности	Не имеет навыков выполнения учебных заданий	Имеет навыки выполнения только простых типовых учебных заданий	Имеет навыки выполнения только стандартных учебных заданий	Имеет навыки выполнения как стандартных, так и нестандартных учебных заданий
Навыки самопроверки. Качество сформированных навыков	Допускает грубые ошибки при выполнении заданий, нарушающие логику решения задач	Допускает ошибки при выполнении заданий, нарушения логики решения	Допускает ошибки при выполнении заданий, не нарушающие логику решения	Не допускает ошибок при выполнении заданий
Навыки анализа результатов выполнения заданий, решения задач	Делает некорректные выводы	Испытывает затруднения с формулированием корректных выводов	Делает корректные выводы по результатам решения задачи	Самостоятельно анализирует результаты выполнения заданий
Навыки представления результатов решения задач	Не может проиллюстрировать решение задачи поясняющими схемами, рисунками	Выполняет поясняющие схемы и рисунки небрежно и с ошибками	Выполняет поясняющие рисунки и схемы корректно и понятно	Выполняет поясняющие рисунки и схемы верно и аккуратно

3.2. Процедура оценивания при проведении промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине в форме зачета

Промежуточная аттестация по дисциплине в форме зачёта не проводится

3.3. Процедура оценивания при проведении промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине в форме защиты курсовой работы (курсового проекта)

Промежуточная аттестация по дисциплине проводится в форме защиты курсовой работы в 7 семестре.

Используется шкала и критерии оценивания, указанные в п.1.2. Процедура оценивания знаний и навыков приведена в п.3.1.

Приложение 2 к рабочей программе

Шифр	Наименование дисциплины
Б1.В.10	Оценка земельных участков и объектов недвижимости

Код направления подготовки / специальности	21.03.02
Направление подготовки / специальность	Землеустройство и кадастры
Наименование ОПОП (направленность / профиль)	Землеустройство и кадастры в градостроительной деятельности
Год начала реализации ОПОП	2025
Уровень образования	бакалавры
Форма обучения	очная
Год разработки/обновления	2024

Перечень учебных изданий и учебно-методических материалов

Печатные учебные издания в НТБ НИУ МГСУ:

№ п/п	Автор, название, место издания, издательство, год издания, количество страниц	Количество экземпляров в библиотеке НИУ МГСУ
1	Сервейинг: организация, экспертиза, управление [Текст] : учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению "Строительство" : в 3-х ч. / под общ. науч. ред. П. Г. Грабового ; Московский государственный строительный университет. - Москва : АСВ ; Просветитель, 2015. Ч. 2 : Экспертиза недвижимости и строительный контроль / А. Лаур [др.]. - 2015. - 423 с. : ил., цв. ил., табл. - Библиогр.: с. 410-413 (83 назв.). - Термин. и опред.: с. 413-416. - ISBN 978-5-9903030-5-8	50
2	Сервейинг: организация, экспертиза, управление [Текст] : учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению "Строительство" : в 3-х ч. / под общ. науч. ред. П. Г. Грабового ; Московский государственный строительный университет. - Москва : АСВ ; Просветитель, 2015. Ч. 3 : Управленческий модуль системы сервейинга / И. П. Авилова [и др.]. - 2015. - 549 с. : ил., цв. ил., табл. - Библиогр.: с. 514-543 (421 назв.). - ISBN 978-5-9903030-3-4	50
3	Экономика и управление недвижимостью : учебник: в 2-х ч. / ред. П. Г. Грабовый. - Москва : АСВ ; Просветитель, 2019 : Нац. исслед. Моск. гос. строит. ун-т. Ч.1 : Экономика недвижимости / ред. П. Г. Грабовый. - 4-е изд., перераб. и доп. - 2019. - 500 с. : ил., цв. ил., табл. - ISBN 978-5-4323-0317-2	40
4	Экономика и управление недвижимостью : учебник: в 2-х ч. / ред. П. Г. Грабовый. - Москва : АСВ ; Просветитель : Нац. исслед. Моск. гос. строит. ун-т. Ч.2 : Управление недвижимостью / ред. П. Г. Грабовый. - 4-е изд., перераб. и доп. - 2019. - 508 с. : ил., цв. ил., табл. - Библиогр.: с. 486-502 (274 назв.). - ISBN 978-5-4323-0318-9	40

Электронные учебные издания в электронно-библиотечных системах (ЭБС):

№ п/п	Автор, название, место издания, год издания, количество страниц	Ссылка на учебное издание в ЭБС
1	Трифонов, Н. Ю. Комплексная оценка недвижимости : учебное пособие / Н. Ю. Трифонов. — Минск : Вышэйшая школа, 2022. — 240 с. — ISBN 978-985-06-3453-5.	https://www.iprbookshop.ru/129984.html
2	Коланьков, С. В. Оценка недвижимости : учебник / С. В. Коланьков. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 444 с. — ISBN 978-5-4486-0475-1.	https://www.iprbookshop.ru/78734.html
3	Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л. Н. Тепман, В. А. Артамонов. — 3-е изд. — Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 591 с. — ISBN 978-5-238-02633-6.	https://www.iprbookshop.ru/81607.html
4	Формы и методы оценки недвижимости : учебное пособие / Э. Г. Шурдумова, С. А. Байзулаев, Р. М. Азаматова, З. Ю. Тенова. — Нальчик : Кабардино-Балкарский государственный университет им. Х.М. Бербекова, 2017. — 104 с. — ISBN 978-5-7558-0586-5.	https://www.iprbookshop.ru/110250.html
5	Сервейинг: организация, экспертиза, управление : практикум : в 3-х ч. / Под общ. ред. П. Г. Грабового ; Нац. исследоват. моск. гос. строит. ун-т. - Москва : Изд-во МИСИ-МГСУ, 2017 –ISBN 978-5-7264-1587-1. Ч. 2 : Экспертиза недвижимости и строительный контроль в системе сервейинга / [Л. И. Павлова и др.]. - 2-е изд. - Москва : Изд-во МИСИ-МГСУ, 2017. 265с. - (Строительство). - ISBN 978-5-7264-1706-6	http://lib-04.gic.mgsu.ru/lib/2019/31.pdf
6	Сервейинг: организация, экспертиза, управление : практикум : в 3-х ч. / Под общ. ред. П. Г. Грабового ; Нац. исследоват. моск. гос. строит. ун-т. - Москва : Изд-во МИСИ-МГСУ, 2017 - ISBN 978-5-7264-1587-1. - Ч. 3 : Управленческий модуль в системе сервейинга / [Н. Г. Верстина и др.]. - 2-е изд. - Москва : Изд-во МИСИ-МГСУ, 2017. - 314с. (Строительство). - ISBN 978-5-7264-1656-4	http://lib-04.gic.mgsu.ru/lib/2019/27.pdf

Приложение 3 к рабочей программе

Шифр	Наименование дисциплины
Б1.В.10	Оценка земельных участков и объектов недвижимости

Код направления подготовки / специальности	21.03.02
Направление подготовки / специальность	Землеустройство и кадастры
Наименование ОПОП (направленность / профиль)	Землеустройство и кадастры в градостроительной деятельности
Год начала реализации ОПОП	2025
Уровень образования	бакалавры
Форма обучения	очная
Год разработки/обновления	2024

Перечень профессиональных баз данных и информационных справочных систем

Наименование	Электронный адрес ресурса
«Российское образование» - федеральный портал	http://www.edu.ru/index.php
Научная электронная библиотека	http://elibrary.ru/defaultx.asp?
Электронная библиотечная система IPRbooks	http://www.iprbookshop.ru/
Федеральная университетская компьютерная сеть России	http://www.runnet.ru/
Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам»	http://window.edu.ru/
Научно-технический журнал по строительству и архитектуре «Вестник МГСУ»	http://www.vestnikmgsu.ru/
Научно-техническая библиотека НИУ МГСУ	http://www.mgsu.ru/resources/Biblioteka/
Сайт Ассоциации «Русское общество оценщиков»	http://sroroo.ru/
Сайт Минэкономразвития	https://www.economy.gov.ru/
Сайт Федеральной службы государственной статистики	https://rosstat.gov.ru
Центральный банк России	https://cbr.ru/
Росреестр	https://rosreestr.gov.ru/

Приложение 4 к рабочей программе

Шифр	Наименование дисциплины
Б1.В.10	Оценка земельных участков и объектов недвижимости

Код направления подготовки / специальности	21.03.02
Направление подготовки / специальность	Землеустройство и кадастры
Наименование ОПОП (направленность / профиль)	Землеустройство и кадастры в градостроительной деятельности
Год начала реализации ОПОП	2025
Уровень образования	бакалавры
Форма обучения	очная
Год разработки/обновления	2024

Материально-техническое и программное обеспечение дисциплины

Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Перечень лицензионного программного обеспечения. Реквизиты подтверждающего документа
Ауд. 206 УЛК Мультимедийная аудитория для проведения занятий лекционного типа и практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации	Рабочее место преподавателя, рабочие места обучающихся Интерактивный дисплей Smart модель SBID-MX275-V2 (в составе интерактивной панели)	Android [8] (СРПО (не требуется); OpL)
Ауд. 613 «Г» УЛБ Мультимедийная аудитория для проведения занятий лекционного типа и практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации	Рабочее место преподавателя, рабочие места обучающихся Многофункциональная сенсорная панель отображения информации	К-Lite Codec Pack (ПО предоставляется бесплатно на условиях OpLic (не требуется)) MS OfficeProPlus [2013;100] (Договор № 109/9.13_АО НИУ от 09.12.13 (НИУ-13)) Note [3.1.4] (Договор №017-ЭА44/18 от 23.07.2018 г.)
Ауд.119 УЛК Мультимедийная аудитория для проведения занятий лекционного типа и практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации	Рабочее место преподавателя, рабочие места обучающихся Многофункциональная сенсорная панель отображения информации	MS OfficeProPlus [2013;100] (Договор № 109/9.13_АО НИУ от 09.12.13 (НИУ-13)) Note (Договор №017-ЭА44/18 от 23.07.2018 г.) WinPro 10 [Pro, панели] (Договор №017-ЭА44/18 от 23.07.2018 г.)

<p>Ауд. 605 «Г» УЛБ Компьютерный класс для проведения компьютерных практикумов и занятий в форме практической подготовки</p>	<p>Рабочее место преподавателя, рабочие места обучающихся Компьютер /Тип № 2 (11 шт.) Монитор Монитор Acer AI 2416 МФУ тип № 1 (2 шт.) Плоттер Тип №1 (2 шт.) Принтер HP LaserJet P2015 Принтер Тип № 2 Экран 200*200</p>	<p>2ГИС (ПО предоставляется бесплатно на условиях OpLic) Google Earth (Свободно распространяемое ПО на условиях открытой лицензии) QGIS (ПО предоставляется бесплатно на условиях OpLic) TestTurn (ПО предоставляется бесплатно на условиях OpLic) Автоматизированная ГИС Аксиома (ПО предоставляется бесплатно)</p>
<p>Ауд.502 «Г» УЛБ Компьютерный класс для проведения компьютерных практикумов</p>	<p>Рабочее место преподавателя, рабочие места обучающихся "ИБП тип 1 APS 900 для компьютера Интерактивная доска Компьютер тип 3/Dell с монитором 21.5" HP Монитор Samsung 19" TFT (23 шт.) Ноутбук - Notebook / HP 14" тип 4 Плоттер / HP DJ 510 42" Принтер тип 4 HP Color LJ CP 5225dn Проектор In Focus 3116 Системный блок Kraftway Credo KC 41 (23 шт.)</p>	<p>LibreOffice (ПО предоставляется бесплатно на условиях OpLic (не требуется)) WinPro 10 [Pro, ADT] (OpenLicense; Подписка Azure Dev Tools; БУД; Веб-кабинет) Автоматизированная ГИС Аксиома (ПО предоставляется бесплатно ВУЗ на условиях OpLic (не требуется))" QGIS (ПО предоставляется бесплатно на условиях OpLic) TestTurn (ПО предоставляется бесплатно на условиях OpLic) "2ГИС (ПО предоставляется бесплатно на условиях OpLic) ArcGIS Desktop (Договор передачи с ЕСРИ СНГ 31 лицензии от 27.01.2016)</p>
<p>Помещение для самостоятельной работы обучающихся Ауд. 41 НТБ на 80 посадочных мест (рабочее место библиотекаря, рабочие места обучающихся)</p>	<p>Компьютер/ТИП №5 (2 шт.) Компьютер Тип № 1 (6 шт.) Монитор / Samsung 21,5" S22C200B (80 шт.) Плоттер / HP DJ T770 Принтер / HP LaserJet P2015 DN Принтер /Тип № 4 н/т Принтер HP LJ Pro 400 M401dn Системный блок / Kraftway Credo тип 4 (79 шт.) Электронное табло 2000*950</p>	<p>Adobe Acrobat Reader DC (ПО предоставляется бесплатно на условиях OpLic) Adobe Flash Player (ПО предоставляется бесплатно на условиях OpLic) APM Civil Engineering (Договор № 109/9.13_АО НИУ от 09.12.13 (НИУ-13)) ArcGIS Desktop (Договор передачи с ЕСРИ СНГ 31 лицензии от 27.01.2016) CorelDRAW [GSX5;55] (Договор № 292/10.11- АО НИУ от 28.11.2011 (НИУ-11)) eLearnBrowser [1.3] (Договор ГМЛ-Л-16/03-846 от 30.03.2016) Google Chrome (ПО предоставляется бесплатно на условиях OpLic) Lazarus (ПО предоставляется бесплатно на условиях OpLic) Mozilla Firefox (ПО предоставляется бесплатно на условиях OpLic) MS Access [2013;Im] (OpenLicense;</p>

		<p>Подписка Azure Dev Tools; Б\Д; Веб-кабинет) MS ProjectPro [2013;ImX] (OpenLicense; Подписка Azure Dev Tools; Б\Д; Веб-кабинет) MS VisioPro [2013;ADT] (OpenLicense; Подписка Azure Dev Tools; Б\Д; Веб-кабинет) MS Visual FoxPro [ADT] (OpenLicense; Подписка Azure Dev Tools; Б\Д; Веб-кабинет) nanoCAD СПДС Стройплощадка (Договор бесплатной передачи / партнерство)</p>
<p>Ауд. 59 НТБ на 5 посадочных мест, оборудованных компьютерами (рабочее место библиотекаря, рабочие места обучающихся, рабочее место для лиц с ограниченными возможностями здоровья) Читальный зал на 52 посадочных места</p>	<p>Компьютер / ТИП №5 (4 шт.) Монитор Acer 17" AL1717 (4 шт.) Монитор Samsung 24" S24C450B Системный блок Kraftway Credo KC36 2007 (4 шт.) Системный блок Kraftway Credo KC43 с KSS тип3 Принтер/HP LaserJet P2015 DN Аудиторный стол для инвалидов-колясочников Видеоувеличитель /Optelec ClearNote Джойстик компьютерный беспроводной Клавиатура CleVu с большими кнопками и накладкой (беспроводная) Кнопка компьютерная выносная малая Кнопка компьютерная выносная малая (2 шт.)</p>	<p>Google Chrome (ПО предоставляется бесплатно на условиях OpLic (не требуется)) Adobe Acrobat Reader DC (ПО предоставляется бесплатно на условиях OpLic (не требуется)) eLearnBrowser [1.3] (Договор ГМЛ- Л-16/03-846 от 30.03.2016) Mozilla Firefox (ПО предоставляется бесплатно на условиях OpLic (не требуется)) MS OfficeStd [2010; 300] (Договор № 162/10 - АО НИУ от 18.11.2010 (НИУ-10)) Adobe Acrobat Reader [11] (ПО предоставляется бесплатно на условиях OpLic (не требуется)) K-Lite Codec Pack (ПО предоставляется бесплатно на условиях OpLic (не требуется))</p>
<p>Ауд. 84 НТБ На 5 посадочных мест, оборудованных компьютерами (рабочее место библиотекаря, рабочие места обучающихся) Читальный зал на 52 посадочных места</p>	<p>Монитор Acer 17" AL1717 (5 шт.) Системный блок Kraftway KW17 2010 (5 шт.)</p>	<p>Eurosoft STARK [201W;20] (Договор № 089/08-ОК(ИОП) от 24.10.2008) MS OfficeStd [2010; 300] (Договор № 162/10 - АО НИУ от 18.11.2010 (НИУ-10)) nanoCAD СПДС Конструкции (Договор бесплатной передачи / партнерство)</p>