Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

ФГБОУ ВО «БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной работе
д.юр.н., доц. Васильева Н.В.

_____

30.06.2022г.

**Рабочая программа дисциплины**
Б1.Э.5. Кадастровая оценка объектов недвижимости

Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры
Направленность (профиль): Управление и экспертиза недвижимости
Квалификация выпускника: бакалавр
Форма обучения: очная, заочная

| | Очная ФО | Заочная ФО |
|---|---|---|
| Курс | 3 | 3 |
| Семестр | 31 | 31 |
| Лекции (час) | 28 | 14 |
| Практические (сем, лаб.) занятия (час) | 28 | 0 |
| Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам (час) | 52 | 94 |
| Курсовая работа (час) | | |
| Всего часов | 108 | 108 |
| Зачет (семестр) | | |
| Экзамен (семестр) | 31 | 31 |

Иркутск 2022

Программа составлена в соответствии с ФГОС ВО по направлению 21.03.02 Землеустройство и кадастры.

Автор Б.М. Бедин

Рабочая программа обсуждена и утверждена на заседании кафедры экономики строительства и управления недвижимостью

Заведующий кафедрой С.А. Астафьев

Дата актуализации рабочей программы: 30.06.2023
Дата актуализации рабочей программы: 28.06.2024

**1. Цели изучения дисциплины**

Овладеть знаниями в области кадастровой оценки земель и иных объектов недвижимости

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

**Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины**

| Код компетенции по ФГОС ВО | Компетенция |
|---|---|
| ПК-2 | Способен выполнять кадастровые работы в отношении недвижимого имущества, в том числе комплексных кадастровых работ |

**Структура компетенции**

| Компетенция | Формируемые ЗУНы |
|---|---|
| ПК-2 Способен выполнять кадастровые работы в отношении недвижимого имущества, в том числе комплексных кадастровых работ | З. знает порядок выполнения кадастровых работ отношении недвижимого имущества, в том числе комплексных кадастровых работ<br>У. умеет выполнять кадастровые работы в отношении недвижимого имущества, в том числе комплексных кадастровых работ<br>Н. владеет навыками сбора исходных данных, производство полевых и камеральных работ |

**3. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы**

Принадлежность дисциплины - БЛОК 1 ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛИ): Элективная дисциплина.

Предшествующие дисциплины (освоение которых необходимо для успешного освоения данной): "Информационные технологии", "Геодезия", "Инженерная геология", "Картография", "Компьютерная графика", "Экономика землеустройства"

**4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся**

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зач. ед.,108 часов.

| Вид учебной работы | Количество часов (очная ФО) | Количество часов (заочная ФО) |
|---|---|---|
| Контактная(аудиторная) работа | | |
| Лекции | 28 | 14 |
| Практические (сем, лаб.) занятия | 28 | 0 |
| Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам | 52 | 94 |
| Всего часов | 108 | 108 |

**5. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий**

**5.1. Содержание разделов дисциплины**

**Заочная форма обучения**

| № п/п | Раздел и тема дисциплины | Семе-стр | Лек-ции | Семинар Лаборат. Практич. | Само-стоят. раб. | В интера-ктивной форме | Формы текущего контроля успеваемости |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Нормативное регулирование оценочной деятельности в РФ. Законодательство в сфере кадастровой оценки | 31 | 4 | 0 | 26 | | |
| 2 | Подходы и методы оценки недвижимости. Информационное обеспечение оценочной деятельности | 31 | 4 | 0 | 22 | | Контрольная работа 1. Реферат |
| 3 | Массовая оценка на основе методов математической статистики | 31 | 4 | 0 | 24 | | Контрольная работа 2 |
| 4 | Обоснование результатов оценки и требования к проведению оценки | 31 | 2 | 0 | 22 | | Контрольная работа 3 |
| | ИТОГО | | 14 | | 94 | | |

**Очная форма обучения**

| № п/п | Раздел и тема дисциплины | Семе-стр | Лек-ции | Семинар Лаборат. Практич. | Само-стоят. раб. | В интера-ктивной форме | Формы текущего контроля успеваемости |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Нормативное регулирование оценочной деятельности в РФ. Законодательство в сфере кадастровой оценки | 31 | 4 | 4 | 16 | | |
| 2 | Подходы и методы оценки недвижимости. Информационное обеспечение оценочной деятельности | 31 | 8 | 8 | 12 | | Контрольная работа 1. Реферат |
| 3 | Массовая оценка на основе методов математической статистики | 31 | 8 | 8 | 12 | | Контрольная работа 2 |

| № п/п | Раздел и тема дисциплины | Семе-стр | Лек-ции | Семинар Лаборат. Практич. | Само-стоят. раб. | В интера-ктивной форме | Формы текущего контроля успеваемости |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | Обоснование результатов оценки и требования к проведению оценки | 31 | 8 | 8 | 12 | | Контрольная работа 3 |
| | ИТОГО | | 28 | 28 | 52 | | |

**5.2. Лекционные занятия, их содержание**

| № п/п | Наименование разделов и тем | Содержание |
|---|---|---|
| 1 | Нормативное регулирование оценочной деятельности в РФ. Законодательство в сфере кадастровой оценки | Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ, Федеральные стандарты оценки (ФСО-1,2,3,7), Федеральные стандарты оценки кадастровой стоимости. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков |
| 2 | Подходы и методы оценки недвижимости. Информационное обеспечение оценочной деятельности | Методы сравнительного, доходного и затратного подходов. Содержание информации для оценки и ее источники. Анализ ценообразующих факторов с применением программного продукта Excel |
| 3 | Массовая оценка на основе методов математической статистики | Методы математической статистки и обоснование модели расчета кадастровой стоимости с применением программного продукта Excel |
| 4 | Обоснование результатов оценки и требования к проведению оценки | Определение кадастровой стоимости с использованием программного продукта Excel и сопоставление результатов оценки с данными государственного кадастра недвижимости. Анализ достоверности результатов |

**5.3. Семинарские, практические, лабораторные занятия, их содержание**

| № раздела и темы | Содержание и формы проведения |
|---|---|
| 1 | Занятие 1. Нормативное регулирование оценочной деятельности в РФ. Законодательство в сфере кадастровой оценки. Федеральный закон об оценочной деятельности в РФ, Федеральные стандарты оценки (ФСО-1,2,3,7), Федеральные стандарты оценки кадастровой стоимости. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Проводится в форме обсуждения на семинаре |
| 2 | Занятие 2, 3. Подходы и методы оценки недвижимости. Информационное обеспечение оценочной деятельности. Методы сравнительного, доходного и затратного подходов. Содержание информации для оценки и ее источники. Анализ ценообразующих факторов с применением программного продукта Excel. Проводится в форме практического занятия с представлением и обсуждением методической разработки. Контрольная работа |

| № раздела и темы | Содержание и формы проведения |
|---|---|
| 3 | Занятие 4-10. Массовая оценка на основе методов математической статистики. Методы математической статистки и обоснование модели расчета кадастровой стоимости с применением программного продукта Excel. Проводится в форме практического занятия с представлением и обсуждением методической разработки. Контрольная работа |
| 4 | Занятие 11-15. Обоснование результатов оценки и требования к проведению оценки. Определение кадастровой стоимости с использованием программного продукта Excel и сопоставление результатов оценки с данными государственного кадастра недвижимости. Анализ достоверности результатов. Проводится в форме практического занятия с представлением и обсуждением методической разработки. Контрольная работа |

## 6. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации по дисциплине (полный текст приведен в приложении к рабочей программе)

### 6.1. Текущий контроль

| № п/п | Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины) | Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО | (ЗУНы: (З.1…З.n, У.1…У.n, Н.1…Н.n) | Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства) | Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2. Подходы и методы оценки недвижимости. Информационное обеспечение оценочной деятельности | ПК-2 | У.умеет выполнять кадастровые работы в отношении недвижимого имущества, в том числе комплексных кадастровых работ Н.владеет навыками сбора исходных данных, производство полевых и камеральных работ | Контрольная работа 1 | 30 баллов (30) |
| 2 | | ПК-2 | З.знает порядок выполнения кадастровых работ отношении недвижимого имущества, в том числе комплексных кадастровых работ | Реферат | 5 баллов за реферат (10) |
| 3 | 3. Массовая оценка на основе методов математической статистики | ПК-2 | У.умеет выполнять кадастровые работы в отношении недвижимого имущества, в том числе комплексных кадастровых работ Н.владеет навыками сбора исходных | Контрольная работа 2 | 30 баллов (30) |

| № п/п | Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины) | Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО | (ЗУНы: (З.1…З.n, У.1…У.n, Н.1…Н.n) | Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы (Наименование оценочного средства) | Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (по 100-балльной шкале) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | данных, производство полевых и камеральных работ | | |
| 4 | 4. Обоснование результатов оценки и требования к проведению оценки | ПК-2 | У.умеет выполнять кадастровые работы в отношении недвижимого имущества, в том числе комплексных кадастровых работ Н.владеет навыками сбора исходных данных, производство полевых и камеральных работ | Контрольная работа 3 | 30 баллов (30) |
| | | | | **Итого** | **100** |

## 6.2. Промежуточный контроль (зачет, экзамен)

**Рабочим учебным планом предусмотрен Экзамен в семестре 31.**

ВОПРОСЫ ДЛЯ ПРОВЕРКИ ЗНАНИЙ:

1-й вопрос билета (40 баллов), вид вопроса: Тест/проверка знаний. Критерий: Каждый правильный ответ оценивается в 2 баллов (итого до 40 баллов).

**Компетенция: ПК-2 Способен выполнять кадастровые работы в отношении недвижимого имущества, в том числе комплексных кадастровых работ**

Знание: знает порядок выполнения кадастровых работ отношении недвижимого имущества, в том числе комплексных кадастровых работ

1. Виды износа и порядок его определения.
2. Выбор варианта наиболее эффективного использования для вакантного земельного участка.
3. Выбор варианта наиболее эффективного использования с учетом существующих построек.
4. Законодательные основы оценочной деятельности.
5. Метод валового рентного мультипликатора. Метод прямой капитализации.
6. Метод дисконтирования денежных потоков.
7. Методы оценки земельных участков.
8. Методы расчета стоимости строительства.
9. Общий порядок определения кадастровой стоимости
10. Основные понятия оценочной деятельности.
11. Особенности применения доходного подхода в кадастровой оценке
12. Особенности применения затратного подхода в кадастровой оценке
13. Особенности применения сравнительного подхода в кадастровой оценке

14. Порядок внесения корректировок в сравнительном подходе.
15. Порядок оспаривания кадастровой стоимости
16. Порядок расчета корректировок в сравнительном подходе.
17. Порядок расчета чистого операционного дохода в доходном подходе.
18. Принципы оценки недвижимости.
19. Теоретические основы доходного подхода.
20. Теоретические основы затратного подхода.
21. Теоретические основы сравнительного подхода.

ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕРКИ УМЕНИЙ:

2-й вопрос билета (30 баллов), вид вопроса: Задание на умение. Критерий: Полнота и правильность ответа..

**Компетенция: ПК-2 Способен выполнять кадастровые работы в отношении недвижимого имущества, в том числе комплексных кадастровых работ**
Умение: умеет выполнять кадастровые работы в отношении недвижимого имущества, в том числе комплексных кадастровых работ
Задача № 1. Определить величину прибыли предпринимателя при известном сроке строительства и норме доходности инвестиций в строительство
Задача № 2. Определить величину физического износа при известном типе здания, годе постройки и сроке экономической жизни

ТИПОВЫЕ ЗАДАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕРКИ НАВЫКОВ:

3-й вопрос билета (30 баллов), вид вопроса: Задание на навыки. Критерий: Полнота и правильность ответа..

**Компетенция: ПК-2 Способен выполнять кадастровые работы в отношении недвижимого имущества, в том числе комплексных кадастровых работ**
Навык: владеет навыками сбора исходных данных, производство полевых и камеральных работ
Задание № 1. Определить величину корректировки на набор прав
Задание № 2. Определить корректировку на условия финансирования

ОБРАЗЕЦ БИЛЕТА

Министерство науки и высшего образования
Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение
высшего образования
**«БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
**(ФГБОУ ВО «БГУ»)**

Направление - 21.03.02 Землеустройство и кадастры
Профиль - Управление и экспертиза недвижимости
Кафедра экономики строительства и управления недвижимостью
Дисциплина - Кадастровая оценка объектов недвижимости

## ЭКЗАМЕНАЦИОННЫЙ БИЛЕТ № 1

1. Тест (40 баллов).
2. Определить величину прибыли предпринимателя при известном сроке строительства и норме доходности инвестиций в строительство (30 баллов).
3. Определить величину корректировки на набор прав (30 баллов).

Составитель _____ Б.М. Бедин

Заведующий кафедрой _____ С.А. Астафьев

**7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)**

**а) основная литература:**

1. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. учеб. для вузов. рек. М-вом образования РФ. Изд. 2-е, перераб. и доп./ под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2010.-558 с.

2. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : учебное пособие / Е. В. Панин, А. А. Харитонов, О. Н. Бахметьева [и др.] ; под ред. Е. В. Панин. — Электрон. текстовые данные. — Воронеж : Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2016. — 299 с. — 2227-8397. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/72657.html

**б) дополнительная литература:**

1. Морозова Ж. А. Операции с недвижимостью: учет и налоги/ Ж. А. Морозова.- М.: Налог Инфо, 2007.-301 с.

2. Совершенствование методики и технологии кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : монография / А. А. Харитонов, Н. В. Ершова, С. С. Викин, М. А. Жукова ; под ред. А. А. Харитонов. — Электрон. текстовые данные. — Воронеж : Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2016. — 204 с. — 978-5-7267-0872-0. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/72750.html

**8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля), включая профессиональные базы данных и информационно-справочные системы**

Для освоения дисциплины обучающемуся необходимы следующие ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

– Сайт Байкальского государственного университета, адрес доступа: http://bgu.ru/, доступ круглосуточный неограниченный из любой точки Интернет

– Информационный портал о недвижимости, адрес доступа: https://www.realtyvision.ru. доступ неограниченный

– Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU, адрес доступа: http://elibrary.ru/. доступ к российским журналам, находящимся полностью или частично в открытом доступе при условии регистрации

– Электронная библиотека книг, адрес доступа: http://aldebaran.ru/. доступ неограниченный

**9. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)**

Изучать дисциплину рекомендуется в соответствии с той последовательностью, которая обозначена в ее содержании. Для успешного освоения курса обучающиеся должны иметь первоначальные знания в области права, статистики, менеджмента, методики экспертного анализа данных, основы градостроительства и планировка населенных мест, маркетинга недвижимости.

На лекциях преподаватель озвучивает тему, знакомит с перечнем литературы по теме, обосновывает место и роль этой темы в данной дисциплине, раскрывает ее

практическое значение. В ходе лекций студенту необходимо вести конспект, фиксируя основные понятия и проблемные вопросы.

Практические (семинарские) занятия по своему содержанию связаны с тематикой лекционных занятий. Начинать подготовку к занятию целесообразно с конспекта лекций. Задание на практическое (семинарское) занятие сообщается обучающимся до его проведения. На семинаре преподаватель организует обсуждение этой темы, выступая в качестве организатора, консультанта и эксперта учебно-познавательной деятельности обучающегося.

Изучение дисциплины (модуля) включает самостоятельную работу обучающегося.

Основными видами самостоятельной работы студентов с участием преподавателей являются:

• текущие консультации;

• коллоквиум как форма контроля освоения теоретического содержания дисциплин: (в часы консультаций, предусмотренные учебным планом);

• прием и разбор домашних заданий (в часы практических занятий);

• прием и защита лабораторных работ (во время проведения занятий);

• выполнение курсовых работ в рамках дисциплин (руководство, консультирование и защита курсовых работ в часы, предусмотренные учебным планом) и др.

Основными видами самостоятельной работы студентов без участия преподавателей являются:

• формирование и усвоение содержания конспекта лекций на базе рекомендованной лектором учебной литературы, включая информационные образовательные ресурсы (электронные учебники, электронные библиотеки и др.);

• самостоятельное изучение отдельных тем или вопросов по учебникам или учебным пособиям;

• написание рефератов, докладов;

• подготовка к семинарам и лабораторным работам;

• выполнение домашних заданий в виде решения отдельных задач, проведения типовых расчетов, расчетно-компьютерных и индивидуальных работ по отдельным разделам содержания дисциплин и др.

**10. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения**

В учебном процессе используется следующее программное обеспечение:

– КонсультантПлюс: Версия Проф - информационная справочная система,

– MS Office,

– КонсультантПлюс: Сводное региональное законодательство,

**11. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю):**

В учебном процессе используется следующее оборудование:

– Помещения для самостоятельной работы, оснащенные компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду вуза,

– Учебные аудитории для проведения: занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, практических занятий, выполнения курсовых работ, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, укомплектованные специализированной мебелью и техническими средствами обучения,

– Наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий