

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
 ФГБОУ ВО «БАЙКАЛЬСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Рабочая программа дисциплины
 МДК 03.04. Теория оценки земли и недвижимости

Специальность: 21.02.19 Землеустройство
 Направленность (профиль): Землеустройство
 Квалификация выпускника: специалист по землеустройству
 Форма обучения: очная, заочная

	Очная ФО	Заочная ФО
Курс	3	3
Семестр	31	31
Лекции (час)	32	10
Практические (сем, лаб.) занятия (час)	16	0
Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам (час)	6	44
Курсовая работа (час)		
Всего часов	54	54
Зачет (семестр)	31	31
Экзамен (семестр)		

Иркутск 2025

Программа составлена в соответствии с ФГОС СПО по специальности 21.02.19 Землеустройство.

Автор А.Н. Кобелева

Рабочая программа обсуждена и утверждена на заседании цикловой комиссии технологических дисциплин и природопользования

1. Цели изучения дисциплины

Рабочая программа МДК 03.04 "Теория оценки земли и недвижимости" – является частью профессионального модуля 03 «Вспомогательная деятельность в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости» профессионального цикла основной профессиональной образовательной программы подготовки специалистов среднего звена в соответствии с ФГОС по специальности СПО 21.02.19 «Землеустройство».

Изучение МДК 03.04 "Теория оценки земли и недвижимости" необходимо для формирования у студентов современных знаний и практических навыков в сфере оценки стоимости

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
ОК 01	Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам
ПК 3.4	Осуществлять сбор, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

Структура компетенции

3. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Принадлежность дисциплины - ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ЦИКЛ: Федеральный компонент.

Предшествующие дисциплины (освоение которых необходимо для успешного освоения данной): "Здания и сооружения", "Управление территориями и недвижимым имуществом"

Дисциплины, использующие знания, умения, навыки, полученные при изучении данной: "Рынок земли и недвижимости", "Оценка земельных участков"

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 1,5 зач. ед., 54 часов.

Вид учебной работы	Количество часов (очная ФО)	Количество часов (заочная ФО)
Контактная(аудиторная) работа		
Лекции	32	10
Практические (сем, лаб.) занятия	16	0
Самостоятельная работа, включая подготовку к	6	44

экзаменам и зачетам		
Всего часов	54	54

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	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самостоят. раб.	В интерактивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
1	Нормативно-правовая база оценочной деятельности	31	2		11		Контрольная работа 1
2	Цели, виды стоимости и принципы оценки	31	3		11		Контрольная работа 2
3	Процесс оценки	31	2		11		Контрольная работа 3
4	Информация, используемая в процессе оценки	31	3		11		Контрольная работа 4
	ИТОГО		10		44		

Очная форма обучения

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самостоят. раб.	В интерактивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
1	Нормативно-правовая база оценочной деятельности	31	6	2	2		Контрольная работа 1
1.1	СРС Международные стандарты оценки	31			2		
2	Цели, виды стоимости и принципы оценки	31	10	6			Контрольная работа 2
3	Процесс оценки	31	6	4			Контрольная работа 3
4	Информация, используемая в процессе оценки	31	10	4			Контрольная работа 4
4.1	СРС Анализ агрегаторов рынка недвижимости	31			4		
	ИТОГО		32	16	8		

5.2. Лекционные занятия, их содержание

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
01	Основные положения ФЗ «Об	Субъекты оценки. Права и обязанности оценщика. Объекты оценки. Основные положения ФЗ № 135-ФЗ "Об оценочной

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
	оценочной деятельности в РФ»	деятельности в РФ".
02	Основные положения Федеральных стандартов оценки	Структура ФСО. Особенности применения ФСО. Содержание ФСО.
03	Механизм регулирования оценочной деятельности.	Саморегулируемые организации оценщиков. Основные требования, предъявляемые эксперту оценщику. Страхование ответственности оценщиков.
04	Цели оценки земли и недвижимости	Задачи оценки земли и недвижимого имущества, проводимые в добровольном порядке. Случаи проведения обязательной оценки земли и недвижимости.
05	Виды стоимости недвижимого имущества	Виды стоимости, определяемые при оценке. Факторы, влияющие на величину стоимости недвижимого имущества.
06	Принципы, основанные на представлениях собственника. Принципы, связанные с эксплуатацией собственности.	Содержание принципов ожидания, замещения, полезности, остаточной продуктивности, вклада, прогрессии и регрессии, сбалансированности, экономической величины, экономического разделения
07	Принципы рыночной среды	Содержание принципов зависимости, соответствия, предложения и спроса, конкуренции изменение
08	Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования	Анализ критериев наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости для каждого потенциального варианта использования: юридической разрешенности, физической возможности, экономической целесообразности и максимальной доходности объекта недвижимости
09	Заключение договора на проведение оценки	Требования к содержанию договора на оказание оценочных услуг. Этапы составления и подписания договора на оценку.
10	Основные положения и ограничивающие условия оценки	Постановка задания на оценку. Выбор стандарта стоимости объекта недвижимости. Определение источников информации.
11	Процедура определения стоимости земельного участка и недвижимости	Выбор подходов и методов оценки. Этапы расчета в рамках каждого из методов оценки.
12	Информация, используемая в процессе оценки	Определение источников внешней и внутренней информации. Требования, предъявляемые к достаточности и достоверности информации. Состав используемой информации
13	Внешняя информация в	Анализ экономической ситуации на макроэкономическом уровне. Анализ экономической ситуации на

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
	процессе оценки	микроэкономическом уровне
14	Внутренняя информация в процессе оценки	Состав информации об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки
15	Осмотр объекта оценки	Регламент осмотра объекта оценки. Интервью с собственником объекта оценки. Требования к фотофиксации объекта оценки.
16	Описание объекта оценки	Правовые характеристики. Физические характеристики. Местоположение объекта оценки. Характеристики земельного участка. Характеристики улучшений.

5.3. Семинарские, практические, лабораторные занятия, их содержание

№ раздела и темы	Содержание и формы проведения
1	Обзор законодательства, регулирующего оценочную деятельность. Российские и зарубежные стандарты оценочной деятельности. Практическая работа
2	Цели оценки недвижимого имущества. Практическая работа
2	Стоимость в пользовании и стоимость в обмене. Факторы влияющие на величину стоимости. Практическая работа
2	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости. Практическая работа
3	Составление договора на проведение оценки. Практическая работа
3	Требования к отчету об оценке. Практическая работа
4	Экспертиза технической документации объекта и интервью с собственником объекта недвижимости. Практическая работа
3	Составление описания объекта оценки. Практическая 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	(ЗУОП: (З.1...З.n, У.1...У.n, ОП.1...ОП.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	1. Нормативно-	ОК 01	З. Основные	Контрольная работа 1	1 балл за

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУОП: (З.1...З.п, У.1...У.п, ОП.1...ОП.п)	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)
	правовая база оценочной деятельности		источники информации и ресурсы для решения задач и проблем в профессиональном и/или социальном контексте	1-10	правильный ответ (10)
2		ОК 01	3. Основные источники информации и ресурсы для решения задач и проблем в профессиональном и/или социальном контексте	Контрольная работа 1 11-20	1 балл за правильный ответ (10)
3	2. Цели, виды стоимости и принципы оценки	ОК 01	3. Основные источники информации и ресурсы для решения задач и проблем в профессиональном и/или социальном контексте	Контрольная работа 2 1-10	1 балл за правильный ответ (10)
4		ОК 01	У. Выявлять и эффективно искать информацию, необходимую для решения задачи и/или проблемы	Контрольная работа 2 11-20	1 балл за правильный ответ (10)
5		ОК 01	У. Выявлять и эффективно искать информацию, необходимую для решения задачи и/или проблемы	Контрольная работа 2 21	10 баллов за правильный ответ (10)
6	3. Процесс оценки	ОК 01	3. Основные источники информации и ресурсы для решения задач и проблем в профессиональном и/или социальном контексте	Контрольная работа 3 1-10	1 балл за правильный ответ (10)
7		ОК 01	У. Выявлять и эффективно искать информацию, необходимую для решения задачи и/или проблемы	Контрольная работа 3 11-20	1 балл за правильный ответ (10)
8	4. Информация, используемая в процессе оценки	ОК 01	3. Основные источники информации и	Контрольная работа 4 1-10	1 балл за правильный ответ (10)

№ п/п	Этапы формирования компетенций (Тема из рабочей программы дисциплины)	Перечень формируемых компетенций по ФГОС ВО	(ЗУОП: (З.1...З.п, У.1...У.п, ОП.1...ОП.п)	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)
			ресурсы для решения задач и проблем в профессиональном и/или социальном контексте		
9		ПК 3.4	У. Систематизировать сведения, содержащиеся в декларациях о характеристиках объектов недвижимости, в различных видах и формах	Контрольная работа 4 11-20	1 балл за правильный ответ (10)
10		ПК 3.4	У. Выявлять и эффективно искать информацию, необходимую для решения задачи и/или проблемы	Контрольная работа 4 21	10 баллов за правильность составления таблицы (10)
				Итого	100

6.2. Промежуточный контроль (зачет, экзамен)

Рабочим учебным планом предусмотрен Дифф.зачет в семестре 31.

ОБРАЗЕЦ БИЛЕТА

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

Направление - 21.02.19 Землеустройство
Профиль - Землеустройство
Цикловая комиссия технологических
дисциплин и природопользования
Дисциплина - Теория оценки земли и
недвижимости

БИЛЕТ № 1

1. Тест (40 баллов).
2. Задание на умение (60 баллов).

Составитель _____ А.Н. Кобелева

Председатель цикловой комиссии _____

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

а) основная литература:

1. [Котляров, М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 238 с. — \(Высшее образование\). — ISBN 978-5-9916-9081-2. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт \[сайт\]. — URL: <https://urait.ru/bcode/561898> \(дата обращения: 28.03.2025\).](#)

б) дополнительная литература:

1. [Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебник для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 196 с. — \(Профессиональное образование\). — ISBN 978-5-534-14560-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт \[сайт\]. — URL: <https://urait.ru/bcode/563363> \(дата обращения: 27.03.2025\).](#)

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

– Российская Гильдия Риэлторов, адрес доступа: <http://tgr.ru/>. доступ неограниченный

– Электронная библиотечная система «Юрайт» biblio-online.ru, адрес доступа: <http://www.biblio-online.ru/>. У тех изданий, на которые подписано учебное заведение, доступен полный текст с возможностью цитирования и создания закладок.

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 определения стоимости земли и 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,

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

В учебном процессе используется следующее оборудование:

- Кабинет общепрофессиональных дисциплин и МДК