

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

Рабочая программа дисциплины
ОЦ.В.10. Оценка недвижимости

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

	Очная ФО	Заочная ФО
Курс	4	4-5
Семестр	41-42	42-51
Лекции (час)	96	28
Практические (сем, лаб.) занятия (час)	58	26
Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам (час)	44	144
Курсовая работа (час)		
Всего часов	198	198
Зачет (семестр)	41, 42	42, 51
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

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 - ОБЩЕПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ ЦИКЛ:
Вариативная часть.

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 5,5 зач. ед., 198 часов.

Вид учебной работы	Количество часов (очная ФО)	Количество часов (заочная ФО)
Контактная(аудиторная) работа		
Лекции	96	28
Практические (сем, лаб.) занятия	58	26
Самостоятельная работа, включая подготовку к экзаменам и зачетам	44	144
Всего часов	198	198

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
-------	--------------------------	---------	--------	---------------------------------	--------------------	--------------------------	--------------------------------------

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самостоят. раб.	В интерактивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
1	Затратный подход в оценке недвижимости	42	5	5	36		Контрольная работа 1
2	Сравнительный подход в оценке недвижимости	42	5	5	36		Контрольная работа 2
3	Доходный подход в оценке недвижимости	51	9	8	36		Контрольная работа 3
4	Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости	51	9	8	36		Контрольная работа 4
	ИТОГО		28	26	144		

Очная форма обучения

№ п/п	Раздел и тема дисциплины	Семестр	Лекции	Семинар Лаборат. Практич.	Самостоят. раб.	В интерактивной форме	Формы текущего контроля успеваемости
1	Затратный подход в оценке недвижимости	41	28	14			Контрольная работа 1
1.1	СРС Затратный подход в оценке недвижимости	41			8		
2	Сравнительный подход в оценке недвижимости	41	28	14			Контрольная работа 2
2.2	СРС Сравнительный подход в оценке недвижимости	41			8		
3	Доходный подход в оценке недвижимости	42	34	26			Контрольная работа 3
3.1	СРС Доходный подход в оценке недвижимости	42			24		
4	Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости	42	6	4			Контрольная работа 4
4.1	СРС Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости	42			4		
	ИТОГО		96	58	44		

5.2. Лекционные занятия, их содержание

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
01	Общая характеристика затратного подхода	Общая характеристика затратного подхода. Условия применения, достоинства и недостатки. Этапы расчета затратным подходом.
02	Определение стоимости нового строительства объекта оценки	Понятие восстановительной стоимости и стоимости замещения объекта оценки. Различия и сходство в стоимости нового строительства. Случаи расчета стоимости замещения или восстановительной стоимости.
03	Структура стоимости нового строительства	Нормативная база для определения стоимости нового строительства. Виды и состав издержек, составляющих

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
		стоимость нового строительства.
04	Методы определения стоимости нового строительства	Метод укрупненных, обобщенных показателей стоимости строительства. Метод сравнительной единицы. Метод укрупненных элементных показателей стоимости (выборка или суммирование по видам работ, суммирование по частям зданий, модульный метод). Метод единичных расценок (ресурсный метод, базисно-индексный метод) Метод определения стоимости строительства с использованием УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости)
05	Виды износа объекта недвижимости	Определение накопленного износа объекта недвижимости Методы определения износа объекта недвижимости
06	Метод срока жизни	Условия применения методом срока жизни. Последовательность расчета стоимости нового строительства методом срока жизни.
07	Метод рыночной экстракции	Выявление цен продаж объектов недвижимости аналогичных объекту оценки. Разнесение общей стоимости сопоставимых продаж между объектом недвижимости и земельным участком. Расчет стоимости строительства сопоставимого объекта недвижимости. Определение величины износа путем вычитания из стоимости нового строительства величины стоимости приходящейся на объект недвижимости. Расчет стоимости износа в процентном соотношении.
08	Метод разбивки	Определение все видов физического износа. определение всех видов функционального износа. Определение внешнего (экономического износа). Расчет накопленного износа объекта недвижимости.
09	Определение физического износа объекта недвижимости	Определение физического износа методом суммирования. Определение физического износа методом нормативным методом. Определение физического износа экспертным методом.
10	Определение функционального износа объекта недвижимости	Расчет функционального устранимого и неустранимого износа вызванного недостатками, требующими создания дополнительных элементов, в существующем здании, недостатками, требующими замены или модернизации отдельных элементов здания, недостатками, в связи с наличием в здании элементов, требующих ликвидации.
11	Определение экономического (внешнего) износа объекта недвижимости	Расчет внешнего износа методом сравнение продаж аналогичных объектов при стабильных и измененных внешних условиях. Расчет экономического износа статистическим методом.
12	Определение остаточной стоимости объекта недвижимости	Особенности расчета остаточной стоимости здания, в случае расчета стоимости замещения. Особенности расчета остаточной стоимости здания, в случае расчета восстановительной стоимости
13	Определение вмененных издержек	Теория альтернативных издержек. Понятие вмененных издержек. Порядок расчета вмененных издержек.

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
14	Определение стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода	Порядок определения рыночной стоимости единого объекта недвижимости в рамках затратного подхода.
15	Общая характеристика сравнительного подхода	Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости. Условия применения сравнительного подхода в оценке недвижимости. Методы сравнительного подхода
16	Метод сравнения продаж	Условия применения метода сравнения продаж. Этапы расчета стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж.
17	Сегментирование рынка недвижимости	Типизация объектов недвижимости по качеству, размерам и местоположению. Исследование влияния параметров качества и размеров на цену. Исследование влияния расположения на цену. Оперативная оценка стоимости. Анализ состояния рынка. Изучение экономической ситуации в регионе и макроэкономической ситуации в стране
18	Критерии отбора объектов – аналогов	Переданные права на недвижимость. Условия финансирования. Условия продажи (дата продажи). Месторасположение объекта. Физические характеристики. Экономические характеристики.
19	Элементы и единицы сравнения	Способы сравнения объектов-аналогов с объектом оценки в рамках метода сравнения продаж. Метод элементов и единиц сравнения
20	Классификация поправок	Процентные поправки. Абсолютные денежные поправки. Относительные денежные поправки. методы расчета поправок.
21	Расчет поправок методом парных продаж	Сбор и анализ информации для расчета корректировок методом парных продаж. Особенности расчета каждой корректировки методом парных продаж.
22	Расчет поправок методом прямого анализа характеристик	Виды корректировок, которые можно рассчитать с помощью метода прямого анализа характеристик. Порядок расчета корректировок методом прямого анализа характеристик
23	Статистические и экспертные методы расчета поправок	Виды статистических методов расчета поправок. Порядок расчета поправок методом корреляционно-регрессионного анализа. Понятие экспертных поправок и способы их расчета.
24	Порядок внесения поправок	Последовательность внесения корректировок в зависимости от вида корректировок. Последовательность внесения поправок в зависимости от элементов сравнения
25	Способы взвешивания цен объектов аналогов	Виды средних величин при расчете стоимости. Порядок расчета средневзвешенной величины стоимости.
26	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения продаж	Проверка использованных для расчета данных по сопоставимым аналогам и их скорректированные величины стоимости. Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения продаж
27	Метод валового рентного	Условия применения метода валового рентного мультипликатора. Порядок расчета рыночной стоимости в

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
	мультипликатора	рамках метода ВРМ.
28	Расчет валового рентного мультипликатора по аналогичным объектам	Выбор объектов-аналогов. Расчет потенциального или действительного валового дохода по объектам-аналогам. расчет усредненного значения ВРМ по объектам-аналогам.
29	Общая характеристика доходного подхода	Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости. Условия применения доходного подхода в оценке недвижимости. Методы доходного подхода
30	Метод капитализации дохода	Условия применения метода капитализации доходов. Этапы расчета в рамках метода капитализации доходов.
31	Определение потенциального валового дохода	Анализ условий договора аренды. Определение источников информации о площади объекта недвижимости. Расчет потенциального валового дохода.
32	Определение действительного валового дохода	Источники информации о потерях от недоиспользования и при сборе арендной платы. методы расчета потерь от недоиспользования и при сборе арендной платы. Расчет действительного валового дохода.
33	Расчет условно-постоянных расходов	Состав условно-постоянных расходов. Анализ и прогноз условно-постоянных расходов.
34	Расчет условно-переменных расходов	Состав условно-переменных расходов. Анализ и прогноз условно-переменных расходов.
35	Расчет расходов на замещение	Отличие расходов на замещения от других расходов. Порядок формирования расходов на замещение.
36	Определение чистого операционного дохода	Особенность состава операционных расходов при определении чистого операционного дохода. Расчет чистого операционного дохода.
37	Расчет ставки капитализации, метод с учетом возмещения капитальных затрат	Определение коэффициента капитализации. Методы расчета коэффициента капитализации.
38	Определение ставки дохода	Расчет безрисковой ставки дохода. Расчет премии за риск инвестирования в объект недвижимости. Расчет премии за риск, связанный с низкой ликвидностью. Расчет премии за инвестиционный менеджмент. Расчет премии за страновой риск.
40	Определение нормы возврата	Определение нормы возврата методом прямолинейного возврата капитала. Определение нормы возврата методом Инвуда. Определение нормы возврата методом Хоскольда
41	Расчет коэффициента капитализации методом связанных инвестиций и методом прямой капитализации	Определение коэффициента капитализации для собственного капитала. Определение коэффициента капитализации для заемного капитала. Определение общего коэффициента капитализации.
42	Метод дисконтированных	Условия применения метода дисконтированных денежных потоков. Этапы расчета в рамках метода дисконтированных

№ п/п	Наименование разделов и тем	Содержание
	денежных потоков	денежных потоков.
43	Прогноз потока будущих доходов в период владения объектом недвижимости	Определение длительности прогнозного периода. Расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного периода. Расчет стоимости реверсии.
44	Определение ставки дисконта	Определение ставки дисконта методом кумулятивного построения Определение ставки дисконта методом выделения Определение ставки дисконта методом мониторинга
45	Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках метода дисконтированных денежных потоков	Определение фактора текущей стоимости. Приведение к текущей стоимости величины денежного потока в прогнозный период и реверсии. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках метода дисконтированных денежных потоков
46	Определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Анализ использованных данных в процессе оценки. Анализ соответствия полученных результатов в рамках каждого из подходов целям и задачам оценки. Расчет средневзвешенного значения величины стоимости объекта оценки.
47	Требования к содержанию отчета	Требования, предъявляемые к составлению отчета об оценке согласно федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ" № 135-ФЗ.
48	Порядок составления отчета об оценке	Структура отчета об оценке. Содержание глав отчета об оценке недвижимого имущества.

5.3. Семинарские, практические, лабораторные занятия, их содержание

№ раздела и темы	Содержание и формы проведения
1	Определение стоимости нового строительства объекта оценки. Практическая работа
1	Определение величины прямых издержек. Практическая работа
1	Определение величины косвенных издержек. Практическая работа
1	Расчет физического износа объекта недвижимости. Практическая работа
1	Расчет функционального износа объекта недвижимости. Практическая работа
1	Расчет износа методом экономического возраста или срока жизни. Практическая работа
1	Расчет износа методом разбивки. Практическая работа
2	Изучение состояния и тенденция развития рынка недвижимости. Практическая работа
2	Сегментация рынка недвижимости. Практическая работа
2	Сбор и анализ информации об объектах аналогах. Практическая работа
2	Расчет корректировок методами, связанные с анализом парных продаж. Практическая работа
2	Расчет корректировок методом прямого анализа характеристик. Практическая работа
2	Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения

№ раздела и темы	Содержание и формы проведения
	продаж. Практическая работа
2	Расчет стоимости объекта методом валового рентного мультипликатора. Практическая работа
3	Расчет потенциального валового дохода. Практическая работа
3	Определение потерь от недоиспользования и при сборе арендной платы. Практическая работа
3	Расчет условно-постоянных и условно переменных расходов. Практическая работа
3	Расчет расходов на замещение. Практическая работа
3	Расчет чистого операционного дохода. Практическая работа
3	Расчет ставки дохода. Практическая работа
3	Расчет нормы возврата методом прямолинейного возврата капитала. Практическая работа
3	Расчет нормы возврата методом Инвуда. Практическая работа
3	Расчет нормы возврата методом Хоскольда. Практическая работа
3	Расчет стоимости методом капитализации доходов. Практическая работа
3	Расчет денежных потоков прогнозного периода. Практическая работа
3	Расчет ставки дисконта. Практическая работа
3	Расчет стоимости объекта недвижимости в рамках метода дисконтированных денежных потоков. Практическая работа
4	Расчет итоговой величины стоимости объекта оценки. Практическая работа
4	Составление отчета об оценке. 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.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)
1	1. Затратный подход в оценке недвижимости	ОК 01	З.Алгоритмы выполнения работ в профессиональной и смежных областях	Контрольная работа 1 1-10	1 балл за правильный ответ (10)
2		ОК 01	У.Анализировать задачу и/или проблему и выделять её составные части	Контрольная работа 1 11-20	2 балла за правильный ответ (20)
3		ПК 3.4	У.Применять методики и инструменты сбора информации, необходимой для определения	Контрольная работа 1 21	10 баллов за правильную процедуру решения, 10 баллов за правильный

№ 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)
			кадастровой стоимости объектов недвижимости		ответ (20)
4	2. Сравнительный подход в оценке недвижимости	ОК 01	З.Алгоритмы выполнения работ в профессиональной и смежных областях	Контрольная работа 2 1-10	1 балл за правильный ответ (10)
5		ОК 01	У.Анализировать задачу и/или проблему и выделять её составные части	Контрольная работа 2 11-20	2 балла за правильный ответ (20)
6		ПК 3.4	У.Применять методики и инструменты сбора информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости	Контрольная работа 2 21	10 баллов за последовательность решения, 10 баллов за правильный ответ (20)
				Итого	100
7	3. Доходный подход в оценке недвижимости	ОК 01	З.Алгоритмы выполнения работ в профессиональной и смежных областях	Контрольная работа 3 1-10	2 балла за правильный ответ (20)
8		ОК 01	У.Определять этапы решения задачи	Контрольная работа 3 11-20	2 бала за правильный ответ (20)
9		ПК 3.4	У.Применять методики и инструменты сбора информации, необходимой для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости	Контрольная работа 3 21	10 баллов за последовательность решения, 10 баллов за правильный ответ (20)
10	4. Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости	ОК 01	З.Алгоритмы выполнения работ в профессиональной и смежных областях	Контрольная работа 4 1-10	2 балла за правильный ответ (20)
11		ОК 01	У.Анализировать задачу и/или проблему и выделять её составные части	Контрольная работа 4 11-20	2 балла за правильный ответ (20)
				Итого	100

6.2. Промежуточный контроль (зачет, экзамен)

Рабочим учебным планом предусмотрен Зачет в семестре 41.

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 - Оценка недвижимости
---	--

БИЛЕТ № 1

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

Составитель _____ А.Н. Кобелева

Председатель цикловой комиссии _____

Рабочим учебным планом предусмотрен Дифф.зачет в семестре 42.

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 - Оценка 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. [Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебник для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. —](#)

Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 153 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-08690-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/563352> (дата обращения: 03.04.2025).

б) дополнительная литература:

1. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебник для среднего профессионального образования / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 153 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-08690-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/563352> (дата обращения: 03.04.2025).

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
- Информационный портал о недвижимости, адрес доступа: <https://www.realtyvision.ru>. доступ неограниченный
- Рынок. Финансы. Недвижимость., адрес доступа: <http://sia.ru/>. доступ неограниченный

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

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

В учебном процессе используется следующее программное обеспечение:

- 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:

- Кабинет общепрофессиональных дисциплин и МДК