

**ГАОУ «Дагестанский государственный университет
народного хозяйства»**

*Утверждена решением
Ученого совета ДГУНХ,
протокол № 9
от 21 марта 2025г.*

Кафедра инженерных дисциплин

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

«ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»

направление подготовки – 21.03.02

«Землеустройство и кадастры»

профиль «Кадастр недвижимости»

Уровень высшего образования - бакалавриат

Формы обучения – очная, очно-заочная, заочная

Махачкала – 2025

УДК 332.62

ББК 65.32

Составитель – Абдуллаева Раисат Магомедрасуловна, кандидат экономических наук, доцент кафедры инженерных дисциплин ДГУНХ.

Внутренний рецензент: Исмаилов Алимбек Бегларович, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент, доцент кафедры инженерных дисциплин ДГУНХ.

Внешний рецензент: Омариев Шамиль Шамхалович, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент, доцент кафедры земледелия, почвоведения и мелиорации Дагестанского государственной аграрного университета им. М.М. Джамбулатова

Представитель работодателя – Дагуев Апанди Магомедбекович, директор Филиала публично-правовой компании «Роскадастр» по Республике Дагестан.

Рабочая программа дисциплины «Оценка объектов недвижимости» разработана в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 12 октября 2020 г. №978, в соответствии с приказом Минобрнауки России от 6 апреля 2021г. № 245 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры» и с приказом Министерства науки и высшего образования РФ и Министерства просвещения РФ от 5 августа 2020 г. N 885/390 «О практической подготовке обучающихся».

Рабочая программа дисциплины «Оценка объектов недвижимости» размещена на сайте www.dgunh.ru

Абдуллаева Р.М. Рабочая программа дисциплины «Оценка объектов недвижимости» для направления подготовки 21.03.02 - «Землеустройство и кадастры», профиль «Кадастр недвижимости» - Махачкала: ДГУНХ, 2025г., 36с.

Рекомендована к утверждению Учебно-методическим советом ДГУНХ 10 марта 2025 г.

Рекомендована к утверждению руководителем основной профессиональной образовательной программы высшего образования – программы бакалавриата по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, профиль «Кадастр недвижимости», Айламматовой Д.А.

Одобрена на заседании кафедры инженерных дисциплин 24 февраля 2025 г., протокол № 7.

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1.	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине	4
Раздел 2.	Место дисциплины в структуре образовательной программы	7
Раздел 3.	Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий), на самостоятельную работу обучающихся и формы промежуточной аттестации.....	8
Раздел 4.	Содержание дисциплины, структурированное по видам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий.....	10
Раздел 5.	Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины.....	30
Раздел 6.	Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины...	32
Раздел 7.	Перечень лицензионного программного обеспечения, информационных справочных систем и профессиональных баз данных.....	32
Раздел 8.	Описание материально - технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине.....	33
Раздел 9.	Образовательные технологии.....	35
	Лист актуализации рабочей программы дисциплины	

Раздел 1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине

Целями изучения дисциплины «Оценка объектов недвижимости» являются:

- знание основных принципов оценки и факторы, оказывающие влияние на стоимость объектов недвижимости;
 - основные подходы и методы оценки стоимости объекта недвижимости;
- Задачами изучения дисциплины «Оценка объектов недвижимости» являются:*
- вопросы согласования результатов оценки и подготовки отчета об оценке объекта недвижимости;
 - определять основные виды стоимости объектов недвижимости различными методами;
 - проводить анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости;
 - готовить отчеты об оценке объектов недвижимости;
 - владеть основными методами определения всех видов стоимости земельного участка и объектов недвижимости.

1.1. Компетенции выпускников, формируемые в результате освоения дисциплины «Оценка объектов недвижимости» как часть планируемых результатов освоения образовательной программы

код компетенции	формулировка компетенции
ПК	ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ КОМПЕТЕНЦИИ
ПК-3	Способен обеспечивать правовое регулирование процессов управления земельными ресурсами, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ, определять кадастровую стоимость объектов недвижимости

1.2. Планируемые результаты обучения по дисциплине

<i>Код и наименование компетенции</i>	<i>Код и наименование индикатора достижения компетенции</i>	<i>Планируемые результаты обучения по дисциплине</i>
ПК-3 Способен обеспечивать правовое	ИПК-3.2 Применяет законодательство Российской	<u>Знать:</u> – основные законы, приказы и указы Правительства РФ о

регулирование процессов управления земельными ресурсами, организации и проведения кадастровых и землеустроительных работ, определять кадастровую стоимость объектов недвижимости	Федерации по налогообложению в сфере земельно-имущественных отношений и нормативно-правовую документацию, регулирующую оценочную деятельность объектов недвижимости	порядке и методике определения кадастровой стоимости объектов недвижимости <u>Уметь:</u> – определять и проверять соответствие представленных документов нормам законодательства Российской Федерации и оформляет акты по результатам проведения работ по оценке объектов недвижимости. <u>Владеть:</u> – основными методами определения кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости
	ИПК-3.3 Проверяет соответствие представленных документов нормам законодательства Российской Федерации и оформляет акты по результатам проведения работ по оценке объектов недвижимости, рассчитывает баллы бонитета почв сельскохозяйственных угодий объектов государственной кадастровой оценки	<u>Знать:</u> – основные принципы расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости на основании анализа документов. <u>Уметь:</u> – определять кадастровую стоимость объектов недвижимости на основании имеющейся базы данных. <u>Владеть:</u> – основными методами определения кадастровой стоимости различных видов недвижимости, с учетом основных факторов, влияющих на их стоимость

1.3. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения дисциплины

код компетенции	Этапы формирования компетенций					
	Тема 1. Экономические основы оценки недвижимости	Тема 2: Основные подходы и методы оценки недвижимости	Тема 3. Основы затратного подхода.	Тема 4. Доходный подход.	Тема 5. Метод дисконтирования денежных потоков	Тема 6. Капитализация с учетом заемных средств
ПК-3	+	+	+	+	+	+
код компетенции	Этапы формирования компетенций					
	Тема 7. Сравнительный подход.	Тема 8. Последовательность оценки объекта недвижимости	Тема 9 Структура отчета об оценке объекта недвижимости.	Тема 10. Экспертиза оценки.	Тема 11 Порядок определения кадастровой стоимости объектов	Тема 12 Особенности оценки различных видов недвижимости
ПК-3	+	+	+	+	+	+
код компетенции	Этапы формирования компетенций					
	Тема 13. Особенности оценки земельных участков	Тема 14. Особенности оценки незавершенного строительства	Тема 15. Особенности оценки зданий – памятников истории			
ПК-3	+	+	+			

Раздел 2. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина Б.1.В.16 «Оценка объектов недвижимости» относится к части Блока 1. «Дисциплины (модули)», формируемой участниками образовательных отношений учебного плана для подготовки бакалавров по направлению 21.03.02 Землеустройство и кадастры, профиль «Кадастр недвижимости».

Для изучения данной дисциплины необходимы знания, полученные

студентами в результате изучения таких дисциплин, входящих в учебный план подготовки бакалавра по направлению «Землеустройство и кадастры», как: «Основы кадастра недвижимости»; «Типология объектов недвижимости»; «Почвоведение и инженерная геология».

Раздел 3. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий), на самостоятельную работу и формы промежуточной аттестации

Объем дисциплины в зачетных единицах составляет 7 зачетных единиц (252ч.).

Очная форма обучения

Количество академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с педагогическим работником (по видам учебных занятий), составляет 121 часов, в том числе:

на занятия лекционного типа – **45 ч.**

на занятия семинарского типа – **76 ч.**

Количество академических часов, выделенных на самостоятельную работу обучающихся – **95ч.**

Формы промежуточной аттестации:

5 семестр- зачет

6 семестр – экзамен и защита курсовой проекта, **36ч.**

Очно- заочная форма обучения

Количество академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с педагогическим работником (по видам учебных занятий), составляет **70** часов, в том числе:

на занятия лекционного типа – **29 ч.**

на занятия семинарского типа – **41 ч.**

Количество академических часов, выделенных на самостоятельную работу обучающихся – **146 ч.**

Формы промежуточной аттестации:

5 семестр- зачет

6 семестр – экзамен и защита курсового проекта, **36 ч.**

Заочная форма обучения

Количество академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с педагогическим работником (по видам учебных занятий), составляет **24** часов, в том числе:

на занятия лекционного типа – 12 ч.

на занятия семинарского типа – 12 ч.

Количество академических часов, выделенных на самостоятельную работу обучающихся – 224 ч.

Формы промежуточной аттестации:
экзамен - 4 ч. защита курсовой проекта

* Отдельные практические занятия по дисциплине реализуются в форме практической подготовки.

Раздел 4. Содержание дисциплины, структурированное по темам с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

4.1. Для очной формы обучения

№ п/п	Тема дисциплины	Всего академических часов	в т.ч. лекционного типа/интеракт.	в т.ч. занятия семинарского типа:					Самостоятельная работа	Форма текущего контроля успеваемости. Форма промежуточной аттестации
				семинары	практические занятия	лабораторные занятия (лабораторные работы, лабораторный практикум)	коллоквиумы	иные аналогичные работы		
1	Тема 1. Экономические основы оценки недвижимости 1. Основные виды стоимости объектов недвижимости 2. Принципы оценки объектов недвижимости 3. Порядок и основные этапы проведения оценки согласно ФСО РФ	14	2	-	4	-	-	-	8	Проведение опроса; тестирование; решение задач; выполнение работы по карточкам

2	Тема 2: Основные подходы и методы оценки недвижимости 1. Затратный подход 2. Доходный подход 3. Сравнительный подход 4. N135-ФЗ и N237-ФЗ как базовые теоретические и методические положения оценки объектов недвижимости в РФ 5. Отличительные черты подхода и метода оценки недвижимости	24	4	-	6	-	-	-	14	Выполнение домашнего задания, подготовка эссе, деловая игра, мозговой штурм, кейс - задача, решение задач, тестирование
---	--	----	---	---	---	---	---	---	----	---

3	Тема 3. Основы затратного подхода. 1.Инвестиционная стоимость и принципы формирования цены застройщика. 2.Строительная смета как основа формирования инвестиционной стоимости. 3.Проектно сметная документация строительной отрасли РФ. СНИПы. 4.Основные принципы расчета строительной маржи.	22	4	-	8	-	-	-	10	Проведени е опроса; тестирован ие; решение задач;
4	Тема 4. Доходный подход. 1. Основные принципы и методы доходного подхода. 2. Метод дисконтирования 3. Метод капитализации 4. Принципы и методы сокращения операционных расходов 5. Оценка методом капитализации по норме отдачи на капитал	29	4	-	10	-	-		15	Выполнени е домашнего задания, подготовка эссе, деловая игра, тестирован ие

5.	Тема 5. Метод дисконтирования денежных потоков 1.Функции простых и сложных процентов, аннуитентные платежи. 2.Область применения метода дисконтирования и основная расчетная формула. 3.Пример расчета стоимости объекта методом дисконтирования.	19	3	-	6	-	-	-	10	Фронтальный опрос, разбор производственной ситуации
	Итого за 5-й семестр	108	17	-	34	-	-	-	57	Зачет
6.	Тема 6. Капитализация с учетом заемных средств 1.Срок кредита равен периоду владения собственностью 2.Срок кредита меньше периода владения собственностью 3.Срок кредита больше периода владения собственностью	12	2	-	4	-	-	-	6	Решение ситуационных задач
7.	Тема 7. Сравнительный подход. 1.Принципы и основное содержание 2.Основные этапы подхода 3.Элементы .сравнения 4.Метод соотнесения цены и дохода. 5.Практика применения	18	6	-	6	-	-	-	6	Проведение коллоквиума

	сравнительного дохода. 6. Согласование показателей стоимости									
8.	Тема 8. Последовательность оценки объекта недвижимости 1. Оценка рыночной стоимости земельного участка 2. Оценка рыночной стоимости улучшений земельного участка 3. Особенность оценки недвижимости при продаже ее по частям 4. Застройка земельного участка многоквартирным домом	18	4	-	8	-	-	-	6	Проведение контрольной работы

9.	Тема 9. Структура отчета об оценке объекта недвижимости. 1. Общие требования к отчету 2. Структура отчета и основное содержание разделов 3. Введение Исходные данные 4. Описание объекта оценки 5. Анализ рынка 6. Анализ наиболее эффективного использования 7. Результаты оценки 8. Согласование результатов оценки	18	4	-	8	-	-	-	6	Подготовка материала к составлению Отчета об оценке
10.	Тема 10. Экспертиза оценки. 1. Определение и историческая необходимость экспертизы. 2. Назначение экспертизы 3. Требования к экспертизе 4. Процесс проведения экспертизы 5. Виды экспертизы 6. Типовые недостатки при выполнении отчетов	18	4	-	8	-	-	-	6	кейс - задача, решение задач, тестирование
11	Тема 11 Порядок определения кадастровой стоимости объектов	12	4		4				4	Устный опрос, кейс - задача,

	1. Нормативно-правовая база и принципы определения кадастровой стоимости 2. Подходы и методы оценки в рамках ГКО									решение задач, тестирование
12	Тема 12 Особенности оценки различных видов недвижимости	12	4		4				4	Устный опрос, мозговой штурм, кейс - задача, решение задач, тестирование
		108	28	-	42	-	-	-	38	Устный экзамен
	«Экзамен (подготовка и защита курсового проекта, групповая консультация в течение семестра, групповая консультация перед промежуточной аттестацией, экзамен)»	36								Контроль
	Итого за 6-й семестр	144								
	ВСЕГО по дисциплине	252								

* Отдельные практические занятия по дисциплине реализуются в форме практической подготовки.

4.2. Для очно-заочной формы обучения

<u>№ п/п</u>	Тема дисциплины	Всего акаде- миче- ских часов	в т.ч. лек- цион- ного ти- па/инт еракт.	в т.ч. занятия семинарского типа:					Самостоя- тельная работа	Форма текущего контроля успевае- мости. Форма промежу- точной ат- тестации
				семи- нары	прак- тиче- ские за- нятия	лабораторные за- нятия (лаборатор- ные работы, лабо- раторный практи- кум)	коллок- виумы	иные ана- логичные работы		
1	Тема 1. Экономические основы оценки недвижимости 1.Основные виды стоимости объектов недвижимости 2.Принципы оценки объектов недвижимости 3. Порядок и основные этапы проведения оценки согласно ФСО РФ	22	2	-	2	-	-	-	18	Проведение опроса; тестирование; решение задач; выполнение работы по карточкам

2	Тема 2: Основные подходы и методы оценки недвижимости 6. Затратный подход 7. Доходный подход 8. Сравнительный подход 9. N135-ФЗ и N237-ФЗ как базовые теоретические и методические положения оценки объектов недвижимости в РФ 10. Отличительные черты подхода и метода оценки недвижимости	22	4	-	4	-	-	-	14	Выполнение домашнего задания, подготовка эссе, деловая игра, мозговой штурм, кейс - задача, решение задач, тестирование
---	---	----	---	---	---	---	---	---	----	---

3	Тема 3. Основы затратного подхода. 1.Инвестиционная стоимость и принципы формирования цены застройщика. 2.Строительная смета как основа формирования инвестиционной стоимости. 3.Проектно сметная документация строительной отрасли РФ. СНИПы. 4.Основные принципы расчета строительной маржи.	26	4	-	4	-	-	-	18	Проведение опроса; тестирование; решение задач;
4	Тема 4. Доходный подход. 1. Основные принципы и методы доходного подхода. 2. Метод дисконтирования 3. Метод капитализации 4. Принципы и методы сокращения операционных расходов 5. Оценка методом капитализации по норме отдачи на капитал	22	4	-	4	-	-		14	Выполнение домашнего задания, подготовка эссе, деловая игра, тестирование

5.	Тема 5. Метод дисконтирования денежных потоков 1.Функции простых и сложных процентов, аннуитентные платежи. 2.Область применения метода дисконтирования и основная расчетная формула. 3.Пример расчета стоимости объекта методом дисконтирования.	16	3	-	3	-	-	-	10	Фронтальный опрос, разбор производственной ситуации
	Итого за 5-й семестр	108	17	-	17	-	-	-	74	Зачет
6.	Тема 6. Капитализация с учетом заемных средств 1.Срок кредита равен периоду владения собственностью 2.Срок кредита меньше периода владения собственностью 3.Срок кредита больше периода владения собственностью	12		-	2	-	-	-	16	Решение ситуационных задач
7.	Тема 7. Сравнительный подход. 1.Принципы и основное содержание 2.Основные этапы подхода 3.Элементы .сравнения 4.Метод соотнесения цены и дохода. 5.Практика применения	18	2	-	6	-	-	-	14	Проведение коллоквиума

	сравнительного дохода. 6. Согласование показателей стоимости									
8.	Тема 8. Последовательность оценки объекта недвижимости 1. Оценка рыночной стоимости земельного участка 2. Оценка рыночной стоимости улучшений земельного участка 3. Особенность оценки недвижимости при продаже ее по частям 4. Застройка земельного участка многоквартирным домом	18	2	-	4	-	-	-	12	Проведение контрольной работы

9.	Тема 9. Структура отчета об оценке объекта недвижимости. 1. Общие требования к отчету 2. Структура отчета и основное содержание разделов 3. Введение Исходные данные 4. Описание объекта оценки 5. Анализ рынка 6. Анализ наиболее эффективного использования 7. Результаты оценки 8. Согласование результатов оценки	18	2	-	4	-	-	-	10	Подготовка материала к составлению Отчета об оценке
10.	Тема 10. Экспертиза оценки. 1. Определение и историческая необходимость экспертизы. 2. Назначение экспертизы 3. Требования к экспертизе 4. Процесс проведения экспертизы 5. Виды экспертизы 6. Типовые недостатки при выполнении отчетов	18	2	-	4	-	-	-	8	кейс - задача, решение задач, тестирование
11	Тема 11 Порядок определения кадастровой стоимости объектов	12	2		2				4	Устный опрос, кейс - задача, решение задач,

	1. Нормативно-правовая база и принципы определения кадастровой стоимости 2. Подходы и методы оценки в рамках ГКО								тестирование
12	Тема 12 Особенности оценки различных видов недвижимости	12	2		2			8	Устный опрос, мозговой штурм, кейс - задача, решение задач, тестирование
		108	12	-	24	-	-	72	Устный экзамен
	«Экзамен (подготовка и защита курсового проекта, групповая консультация в течение семestra, групповая консультация перед промежуточной аттестацией, экзамен)»	36							Контроль
	Итого за 6-й семестр	144							
	ВСЕГО по дисциплине	252							

№ п/п	Тема дисциплины	Всего акаде- миче- ских часов	в т.ч. лек- цион- ного ти- па/инт еракт.	в т.ч. занятия семинарского типа:					Самостоя- тельная работа	Форма текущего контроля успевае- мости. Форма промежу- точной ат- тестации
				семи- нары	прак- тиче- ские за- нятия	лабораторные за- нятия (лаборатор- ные работы, лабо- раторный практи- кум)	коллок- виумы	иные ана- логичные работы		

Тема дисциплины

**Всего
акаде-
ми-чес-
ких
часов**

**в т.ч.
лек-
цион-
ного
ти-
па/инт
еракт.**

в т.ч. занятия семинарского типа:

семи-
нары

**прак-
тиче-
ские за-
нятия**

лабораторные
за- нятия
(лаборатор-
ные работы,
лабо-
раторный
практи- кум)

**КОЛЛОК-
виумы**

**иные ана-
логичные
работы**

Самостоя- тельная работа

Форма текущего контроля успеваемости.
Форма промежуточной аттестации

1	Тема 1. Экономические основы оценки недвижимости 1. Основные виды стоимости объектов недвижимости 2. Принципы оценки объектов недвижимости 3. Порядок и основные этапы проведения оценки согласно ФСО РФ	22	2	-	2	-	-	-	18	Проведение опроса; тестирование; решение задач; выполнение работы по карточкам
2	Тема 2: Основные подходы и методы оценки недвижимости 11. Затратный подход 12. Доходный подход 13. Сравнительный подход 14. N135-ФЗ и N237-ФЗ как базовые теоретические и методические положения оценки объектов недвижимости в РФ 15. Отличительные черты подхода и метода оценки	22	4	-	4	-	-	-	14	Выполнение домашнего задания, подготовка эссе, деловая игра, мозговой штурм, кейс - задача, решение задач, тестирование

3	Тема 3. Основы затратного подхода. 1.Инвестиционная стоимость и принципы формирования цены застройщика. 2.Строительная смета как основа формирования инвестиционной стоимости. 3.Проектно сметная документация строительной отрасли РФ. СНИПы. 4.Основные принципы расчета строительной маржи.	26	4	-	4*	-	-	-	18	Проведение опроса; тестирование; решение задач;
4	Тема 4. Доходный подход. 6. Основные принципы и методы доходного подхода. 7. Метод дисконтирования 8. Метод капитализации 9. Принципы и методы сокращения операционных расходов 10. Оценка методом капитализации по норме отдачи на капитал	22	4	-	4*	-	-		14	Выполнение домашнего задания, подготовка эссе, деловая игра, тестирование

5.	Тема 5. Метод дисконтирования денежных потоков 1.Функции простых и сложных процентов, аннуитентные платежи. 2.Область применения метода дисконтирования и основная расчетная формула. 3.Пример расчета стоимости объекта методом дисконтирования.	16	3	-	3	-	-	-	10	Фронтальный опрос, разбор производственной ситуации
	Итого за 5-й семестр	108	17	-	17	-	-	-	74	Зачет
6.	Тема 6. Капитализация с учетом заемных средств 1.Срок кредита равен периоду владения собственностью 2.Срок кредита меньше периода владения собственностью 3.Срок кредита больше периода владения собственностью	12		-	2	-	-	-	16	Решение ситуационных задач
7.	Тема 7. Сравнительный подход. 1.Принципы и основное содержание 2.Основные этапы подхода 3.Элементы .сравнения 4.Метод соотнесения цены и дохода. 5.Практика применения	18	2	-	6*	-	-	-	14	Проведение коллоквиума

	сравнительного дохода. 6. Согласование показателей стоимости									
8.	Тема 8. Последовательность оценки объекта недвижимости 1. Оценка рыночной стоимости земельного участка 2. Оценка рыночной стоимости улучшений земельного участка 3. Особенность оценки недвижимости при продаже ее по частям 4. Застройка земельного участка многоквартирным домом	18	2	-	4	-	-	-	12	Проведение контрольной работы

9.	Тема 9. Структура отчета об оценке объекта недвижимости. 1. Общие требования к отчету 2. Структура отчета и основное содержание разделов 3. Введение Исходные данные 4. Описание объекта оценки 5. Анализ рынка 6. Анализ наиболее эффективного использования 7. Результаты оценки 8. Согласование результатов оценки	18	2	-	4	-	-	-	10	Подготовка материала к составлению Отчета об оценке
10.	Тема 10. Экспертиза оценки. 1. Определение и историческая необходимость экспертизы. 2. Назначение экспертизы 3. Требования к экспертизе 4. Процесс проведения экспертизы 5. Виды экспертизы 6. Типовые недостатки при выполнении отчетов	18	2	-	4*	-	-	-	8	кейс - задача, решение задач, тестирование
11	Тема 11 Порядок определения кадастровой стоимости объектов	12	2		2				4	Устный опрос, кейс - задача, решение задач,

	1. Нормативно-правовая база и принципы определения кадастровой стоимости 2. Подходы и методы оценки в рамках ГКО									тестирование
12	Тема 12 Особенности оценки различных видов недвижимости	12	2		2				8	Устный опрос, мозговой штурм, кейс - задача, решение задач, тестирование
		108	12	-	24	-	-	-	72	Устный экзамен
	«Экзамен (подготовка и защита курсового проекта, групповая консультация в течение семестра, групповая консультация перед промежуточной аттестацией, экзамен)»	36								Контроль
	Итого за 6-й семестр	144								
	ВСЕГО по дисциплине	252								

* Отдельные практические занятия по дисциплине реализуются в форме практической подготовки.

4.3. Для заочной формы обучения

№ п/п	Тема дисциплины	Всего акаде- миче- ских часов	в т.ч. лек- цион- ного ти- па/инт еракт.	в т.ч. занятия семинарского типа:					Самостоя- тельная работа	Форма текущего контроля успевае- мости. Форма промежу- точной ат- тестации
				семи- нары	прак- тиче- ские за- нятия	лабораторные за- нятия (лаборатор- ные работы, лабо- раторный практи- кум)	коллок- виумы	иные ана- логичные работы		
1	Тема 1. Экономические основы оценки недвижимости 1.Основные виды стоимости объектов недвижимости 2.Принципы оценки объектов недвижимости 3. Порядок и основные этапы проведения оценки согласно ФСО РФ	24	2	-	2	-	-	-	20	Проведение опроса; тестирование; решение задач; выполнение работы по карточкам

2	Тема 2: Основные подходы и методы оценки недвижимости 16. Затратный подход 17. Доходный подход 18. Сравнительный подход 19. N135-ФЗ и N237-ФЗ как базовые теоретические и методические положения оценки объектов недвижимости в РФ 20. Отличительные черты подхода и метода оценки недвижимости	34	2	-	2*	-	-	-	30	Выполнение домашнего задания, подготовка эссе, деловая игра, мозговой штурм, кейс - задача, решение задач, тестирование
---	---	----	---	---	----	---	---	---	----	---

3	Тема 3. Основы затратного подхода. 1.Инвестиционная стоимость и принципы формирования цены застройщика. 2.Строительная смета как основа формирования инвестиционной стоимости. 3.Проектно сметная документация строительной отрасли РФ. СНИПы. 4.Основные принципы расчета строительной маржи.	36	2	-	2*	-	-	-	32	Проведение опроса; тестирование; решение задач;
4	Тема 4. Доходный подход. 11. Основные принципы и методы доходного подхода. 12. Метод дисконтирования 13. Метод капитализации 14. Принципы и методы сокращения операционных расходов 15. Оценка методом капитализации по норме отдачи на	30	2	-	2	-	-	-	26	Выполнение домашнего задания, подготовка эссе, деловая игра, тестирование

	капитал									
5.	Тема 5. Метод дисконтирования денежных потоков 1.Функции простых и сложных процентов, аннуитентные платежи. 2.Область применения метода дисконтирования и основная расчетная формула. 3.Пример расчета стоимости объекта методом дисконтирования.	26	2	-	2	-	-	-	22	Фронтальный опрос, разбор производственной ситуации
6.	Тема 6. Капитализация с учетом заемных средств 1.Срок кредита равен периоду владения собственностью 2.Срок кредита меньше периода владения собственностью 3.Срок кредита больше периода владения собственностью	30	2	-	2	-	-	-	26	Решение ситуационных задач
	Итого за 5 семестр	180	12	-	12				156	
7.	Тема 7. Сравнительный подход. 1.Принципы и основное содержание 2.Основные этапы подхода 3.Элементы .сравнения	14		-		-	-	-	14	Проведение коллоквиума

	4.Метод соотнесения цены и дохода. 5.Практика применения сравнительного дохода. 6. Согласование показателей стоимости									
8.	Тема 8. Последовательность оценки объекта недвижимости 1.Оценка рыночной стоимости земельного участка 2.Оценка рыночной стоимости улучшений земельного участка 3.Особенность оценки недвижимости при продаже ее по частям 4.Застройка земельного участка многоквартирным домом	14				-	-	-	14	Проведение контрольной работы

9.	Тема 9. Структура отчета об оценке объекта недвижимости. 1. Общие требования к отчету 2. Структура отчета и основное содержание разделов 3. Введение Исходные данные 4. Описание объекта оценки 5. Анализ рынка 6. Анализ наиболее эффективного использования 7. Результаты оценки 8. Согласование результатов оценки	12	-	-	-	-	-	12	Подготовка материала к составлению Отчета об оценке
10.	Тема 10. Экспертиза оценки. 1. Определение и историческая необходимость экспертизы. 2. Назначение экспертизы 3. Требования к экспертизе 4. Процесс проведения экспертизы 5. Виды экспертизы 6. Типовые недостатки при выполнении отчетов	10	-	-	-	-	-	10	кейс - задача, решение задач, тестирование

11	Тема 11 Порядок определения кадастровой стоимости объектов 1. Нормативно-правовая база и принципы определения кадастровой стоимости 2. Подходы и методы оценки в рамках ГКО	10							10	Устный опрос, кейс - задача, решение задач, тестирование
12	Тема 12 Особенности оценки различных видов недвижимости	8							8	Устный опрос, мозговой штурм, кейс - задача, решение задач, тестирование
	Итого в 6 семестре					-	-	-	68	Устный экзамен
	«Экзамен (подготовка и защита курсового проекта, групповая консультация в течение семестра, групповая консультация перед промежуточной аттестацией, экзамен)»	4								Контроль
	Итого за 6-й семестр	72								
	ВСЕГО по дисциплине	252								

* Отдельные практические занятия по дисциплине реализуются в форме практической подготовки.

**Раздел 5. Перечень основной и дополнительной учебной литературы,
необходимой для освоения дисциплины**

№ п/п	Автор	Название основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины	Выходные данные	Количество экземпляров в библиотеке ДГУНХ/ адрес доступа
<i>I. Основная учебная литература</i>				
1.	А. В. Пылаева	Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебник для вузов	Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 153 с.	https://urait.ru/bcode/585587
2.	А. В. Пылаева.	Основы кадастровой оценки недвижимости : учебник для вузов /	Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 196 с.	https://urait.ru/bcode/585531
3.	С. И. Комаров, А. А. Рассказова.	Прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов и объектов недвижимости : учебник для вузов	Москва : Издательство Юрайт, 2026. — 298 с.	https://urait.ru/bcode/586367
4.	А. А. Широкова, Е. Г. Черных	Кадастр объектов недвижимости : учебное пособие : [16+]	Москва ; Вологда : Инфра-Инженерия, 2025. – 192 с. : ил., табл.	https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=725964
<i>1. <u>Дополнительная учебная литература</u></i>				
<i>а) дополнительная учебная литература</i>				
1	Е. В. Храпова, Н. М. Калинина, С. В. Тарута ;	Оценка и экспертиза объектов недвижимости : учебное пособие : [16+] / Омский государственный технический университет.	Омск : Омский государственный технический университет (ОмГТУ), 2020. – 149 с. : ил., табл., схем.	https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=683204
б) Официальные издания: сборники законодательных актов, нормативно-правовых документов и кодексов РФ (отдельно изданные, продолжающиеся и периодические)				
Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».				

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
в) Периодические издания	
Научный вестник Новосибирского государственного технического университета № №4(53). Издательство СО РАН.211стр.	
в) Справочно-библиографическая литература	
Энциклопедия кадастрового инженера	Выпуск 1. Москва,2007г.-34с.
д) Научная литература	
Оценка объектов незавершенного строительства : монография / О. А. Филь. — Ростов-на-Дону : Донской ГТУ, 2020. — 160 с. — ISBN 978-5-7890-1857-6. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: https://e.lanbook.com/book/238019	

Раздел 6. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети

"Интернет", необходимых для освоения дисциплины

Каждый обучающийся в течение всего периода обучения обеспечен индивидуальным неограниченным доступом к одной или нескольким электронно-библиотечным системам и к электронной информационно-образовательной среде университета (<http://e-dgunh.ru>). Электронно-библиотечная система и электронная информационно-образовательная среда обеспечивает возможность доступа обучающегося из любой точки, в которой имеется доступ к информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", как на территории университета, так и вне ее.

Рекомендуется ознакомление с ресурсами информационно-справочных систем (онлайн-версии), а также сайты официальных регуляторов в области геодезии:

- <http://window.edu.ru/> – информационная система "Единое окно доступа к образовательным ресурсам";
- <http://mgyie.ru/> – файловый архив различных учебных материалов, учебников, справочников, ГОСТов, программ по инженерным направлениям подготовки;
- <http://dic.academic.ru> (Словари и энциклопедии);
- <http://elibrary.ru> (Научная электронная библиотека);
- <http://geodesist.ru> (Сайт геодезист.ру)
- <http://www.roscadastre.ru> (Сайт некоммерческого партнерства «Кадастровые инженеры»);

Раздел 7. Перечень лицензионного программного обеспечения, информационных справочных систем и профессиональных баз данных

7.1. Необходимый комплект лицензионного программного обеспечения

- Windows 10 - операционная система для образовательных учреждений;
- «7-Zip» - файловый архиватор;
- Microsoft Office Professional Plus 2013 - версия офисного пакета Microsoft ;
- Adobe Acrobat Reader D.C – Russian - средство просмотра PDF-файлов ;
- «VLC media player» - медиаплеер.

7.2. Перечень информационных справочных систем:

- <http://www.garant.ru> – Справочная информационно-правовая система «Гарант»;
- <http://www.consultant.ru/> – Справочная информационно-правовая система «КонсультантПлюс»;
- <http://window.edu.ru/> – Информационная система "Единое окно доступа к образовательным ресурсам";

- <https://elibrary.ru/> – информационно-аналитический портал в области науки, технологии, медицины и образования;
- <http://window.edu.ru/> – Федеральный образовательный портал «Инженерное образование».

7.3. Перечень профессиональных баз данных:

- <https://elibrary.ru/> – информационно-аналитический портал в области науки, технологии, медицины и образования;
- <https://c-kd.ru/eskd/> – база ГОСТов единой системы конструкторской документации Центра конструкторской документации;
- <http://www.gpntb.ru/> – база данных Государственной публичной научно-технической библиотеки России;
- <https://files.stroyinf.ru> – библиотека нормативной документации– нормативные базы ГОСТ/СП/СНиП;
- <https://www.faufcc.ru/technical-regulation-in-constuction/formulary-list/> – государственный реестр сводов правил – сайт Федерального центра нормирования стандартизации и технической оценки соответствия в строительстве;
- <http://isiknowledge.com/> – реферативная база данных WebofScience - база данных по научному цитированию WebofScience Института научной информации;

Раздел 8. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине «Оценка объектов недвижимости»

Для преподавания дисциплины «Оценка объектов недвижимости» используются следующие специальные помещения - учебные аудитории:

Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации № 5-17 (Россия, Республика Дагестан, 367008, г. Махачкала, ул. Джамалутдина Атаева, дом 5, учебный корпус №2 литер «В»).

Перечень основного оборудования:

Комплект специализированной мебели.

Компьютерный стол.

Доска меловая.

Флипчарт переносной.

Набор демонстрационного оборудования: проектор, персональный компьютер (моноблок) с доступом к сети «Интернет» и корпоративной сети

университета, ЭБС «Университетская библиотека ONLINE» (www.biblioclub.ru), ЭБС «Юрайт» (www.urait.ru), ЭБС «Лань» настенный экран.

Перечень учебно-наглядных пособий:

Комплект наглядных материалов (баннеры, плакаты);

Комплект электронных иллюстративных материалов по дисциплине (презентации, видеоролики).

Перечень используемого программного обеспечения:

1. Windows 10
2. Microsoft Office Professional
3. Adobe Acrobat Reader DC
4. VLC Media player
5. 7-zip

Учебная аудитория для курсового проектирования № 5-4
(Россия, Республика Дагестан, 367008, г. Махачкала, ул. Джамалутдина Атаева, дом 5, учебный корпус №2 литер «В»).

Перечень основного оборудования:

Комплект специализированной мебели.

Компьютерные столы.

Доска меловая.

Набор демонстрационного оборудования: проектор, персональный компьютер с доступом к сети «Интернет» и корпоративной сети университета, ЭБС «Университетская библиотека ONLINE» (www.biblioclub.ru), ЭБС «Юрайт» (www.urait.ru) - 20 ед.

Перечень учебно-наглядных пособий:

Комплект наглядных материалов (баннеры, плакаты);

Комплект электронных иллюстративных материалов по дисциплине (презентации, видеоролики).

Перечень используемого программного обеспечения:

1. Windows 10
2. Microsoft Office Professional

3. Adobe Acrobat Reader DC

4.VLC Media player

5.7-zip

6.Autodesk AutoCAD 2018

7.ObjectLand 2.7

Раздел 9. Образовательные технологии

При освоении дисциплины **«Оценка объектов недвижимости»**, для формирования у обучающихся способностей к инновационной инженерной деятельности, во взаимосвязи с принципами фундаментальности, профессиональной направленности и интеграции образования используются в различных сочетаниях, частично или полностью следующие **активные методы обучения**:

- **системный метод** используется на этапе определения структуры дисциплины, типизации связей с другими дисциплинами;

- **компетентностный метод** используется для структурирования компетенций обучающегося, как интегральной способности обучающегося решать профессиональные задачи в своей будущей инженерной деятельности;

- **инновационный метод** используется как средство формирования инновационных способностей обучающегося в процессе обучения как геодезии, так и сопутствующих дисциплин, а также для обучения в олимпиадной и научно-исследовательской среде (контекстное обучение, обучение на основе опыта, обучение в команде и др.). При контекстном обучении решение поставленных задач достигается путем выстраивания отношений между конкретным знанием и его применением. Обучение на основе опыта подразумевает возможность интеграции собственного опыта с предметом обучения;

- **междисциплинарный метод** реализуется посредством самостоятельного приобретения студентом знаний из разных дисциплин (физики, высшей математики, и информатики) и использованием их при решении профессиональных задач.

- **метод проблемного обучения** используется для стимулирования таких видов самостоятельной работы студентов как выполнение в течение семестра расчётно-графических работ, курсового проекта, контрольных работ и подготовки к письменному или компьютерному тестированию текущего контроля;

- **«видеометод»** используется как эффективный способ восприятия и освоения новых знаний посредством средств анимации, позволяющий изложить некоторые инженерно-геодезические задачи более доступно;

Для создания организационно – учебных условий, направленных на активизацию мышления, прямого взаимодействия обучающегося со своим опытом, на формирование умений работы в коллективе при решении

проблемной задачи и на мотивацию получения конечного результата используются следующие **интерактивные методы обучения**:

– работа в малых группах используется при решении творческих заданий, когда создаются условия, соответствующие реальной профессиональной деятельности, а студенты приобретают опыт комплексного решения профессиональных инженерных задач с распределением функций и ответственности между членами коллектива.

Активные и интерактивные методы обучения способствуют пробуждению у обучающихся интереса к дисциплине, будущей профессиональной деятельности; эффективному усвоению учебного материала; самостоятельному поиску обучающимися путей и вариантов решения поставленной учебной задачи (выбор одного из предложенных вариантов или нахождение собственного варианта и обоснование решения); формированию умения организовывать собственную деятельность; формированию у обучающихся собственного мнения и отношения; установлению взаимодействия между обучающимися, обучению работать в команде, проявлять терпимость к любой точке зрения, уважать право каждого на свободу слова; формированию жизненных и профессиональных навыков.

Успешному освоению дисциплины способствует также **внеаудиторная работа** в форме обязательных консультаций и индивидуальных занятий с обучающимися (помощь в понимании тех или иных понятий и концепций, подготовка информационных сообщений, презентаций, конспектов, а также тезисов для студенческих конференций и т.д.).

Лист актуализации рабочей программы дисциплины

Рабочая программа пересмотрена,
обсуждена и одобрена на заседании кафедры

Протокол от «_____» _____ 20__ г. № _____

Зав. кафедрой _____

Рабочая программа пересмотрена,
обсуждена и одобрена на заседании кафедры

Протокол от «_____» _____ 20__ г. № _____

Зав. кафедрой _____

Рабочая программа пересмотрена,
обсуждена и одобрена на заседании кафедры

Протокол от «_____» _____ 20__ г. № _____

Зав. кафедрой _____