

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ДЕПАРТАМЕНТ ОБРАЗОВАНИЯ, НАУЧНО-ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ  
ПОЛИТИКИ И РЫБОХОЗЯЙСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ  
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«КРАСНОЯРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт землеустройства, кадастров и природообустройства  
Кафедра «Землеустройство и кадастры»

**СОГЛАСОВАНО:**

Директор института  
Летягина Е.А.  
"30" марта 2022 г.

**УТВЕРЖДАЮ:**

Ректор  
Пыжикова Н.И.  
"31" марта 2022 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ**

Оценка земли и недвижимости

ФГОС ВО

Направление подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры  
(код, наименование)

Направленность (профиль) Кадастр недвижимости

Курс 4

Семестр (ы) 8

Форма обучения очная

Квалификация выпускника бакалавр

Красноярск, 2022

Составители: Мамонтова С.А., канд.экон.наук, доцент  
(ФИО, ученая степень, ученое звание)

«15» марта 2022 г.

Программа разработана в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры, профессиональным стандартом 10.012 Специалист по определению кадастровой стоимости

Программа обсуждена на заседании кафедры «Землеустройство и кадастры» протокол № 7 от «15» марта 2022 г.

Зав. кафедрой, Незамов В.И., канд.с.-х.наук, доцент

«15» марта 2022 г.

## **Лист согласования рабочей программы**

Программа принята методической комиссией института землеустройства, кадастров и природообустройства протокол № 9 «23» марта 2022 г.

Председатель методической комиссии Бадмаева Ю.В., канд.с.-х.наук

«23» марта 2022 г.

Заведующий выпускающей кафедрой по направлению подготовки (специальности) Незамов В.И., канд.с.-х.наук, доцент

«23» марта 2022 г.

# Оглавление

<b>АННОТАЦИЯ .....</b>	<b>5</b>
<b>1. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ</b>	<b>5</b>
<b>2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ. ....</b>	<b>5</b>
<b>3. ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ДАННЫЕ ДИСЦИПЛИНЫ .....</b>	<b>7</b>
<b>4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ .....</b>	<b>7</b>
4.1. Трудоемкость модулей и модульных единиц дисциплины .....	7
4.2.    Содержание модулей дисциплины .....	8
4.3. ЛЕКЦИОННЫЕ/ЛАБОРАТОРНЫЕ/ПРАКТИЧЕСКИЕ/СЕМИНАРСКИЕ ЗАНЯТИЯ .....	11
4.4. САМОСТОЯТЕЛЬНОЕ ИЗУЧЕНИЕ РАЗДЕЛОВ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ САМОПОДГОТОВКИ К ТЕКУЩЕМУ КОНТРОЛЮ ЗНАНИЙ .....	14
4.4.1. <i>Перечень вопросов для самостоятельного изучения и видов самоподготовки к текущему контролю знаний.....</i>	<i>14</i>
4.4.2. <i>Курсовые проекты (работы)/ контрольные работы/ расчетно-графические работы.....</i>	<i>17</i>
<b>5. ВЗАИМОСВЯЗЬ ВИДОВ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ .....</b>	<b>17</b>
<b>6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ .....</b>	<b>18</b>
6.1. КАРТА ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЛИТЕРАТУРОЙ (ТАБЛИЦА 9) .....	18
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ» (ДАЛЕЕ – СЕТЬ «ИНТЕРНЕТ»).....	18
6.3. ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ.....	18
<b>7. КРИТЕРИИ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И ЗАЯВЛЕННЫХ КОМПЕТЕНЦИЙ.....</b>	<b>20</b>
<b>8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ .....</b>	<b>20</b>
<b>9. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ.....</b>	<b>21</b>
9.1. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ.....	21
9.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ .....	22
<b>ПРОТОКОЛ ИЗМЕНЕНИЙ РПД.....</b>	<b>24</b>

## **Аннотация**

Дисциплина «Оценка земли и недвижимости» относится к части, формируемой участниками образовательных отношений, Блока 1 «Дисциплины (модули)» учебного плана подготовки бакалавров по направлению 21.03.02 - Землеустройство и кадастры (направленность (профиль) «Кадастр недвижимости»). Дисциплина реализуется в институте землеустройства, кадастров и природообустройства кафедрой «Землеустройство и кадастры».

Дисциплина нацелена на формирование универсальной компетенции УК-10, профессиональной компетенции ПК-5 выпускника.

Содержание дисциплины охватывает круг вопросов, связанных с основами кадастровой и рыночной оценки земель и объектов недвижимости.

Преподавание дисциплины предусматривает следующие формы организации учебного процесса: лекции, лабораторные работы, самостоятельная работа студента.

Программой дисциплины предусмотрены следующие виды контроля: текущий контроль успеваемости в форме тестирования и защиты лабораторных работ и промежуточная аттестация в форме дифференцированного зачета.

Общая трудоемкость освоения дисциплины составляет 3 зачетных единицы, 108 часов. Программой дисциплины предусмотрены лекционные (24 часа), лабораторные (24 часа) занятия и 60 часов самостоятельной работы студента.

### **1. Место дисциплины в структуре образовательной программы**

Дисциплина «Оценка земли и недвижимости» включена в часть, формируемую участниками образовательных отношений, блока Б1 ОПОП ВО по направлению подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры.

Предшествующими курсами, на которых непосредственно базируется дисциплина «Оценка земли и недвижимости» являются «Экономика», «Основы инвестиций в недвижимость».

Дисциплина «Оценка земли и недвижимости» является одной из основополагающих дисциплин для выполнения выпускной квалификационной работы.

Особенностью дисциплины является то, что знания и навыки, полученные при изучении данной дисциплины, используются в профессиональной деятельности.

Контроль знаний студентов проводится в форме текущей и промежуточной аттестации.

### **2. Цели и задачи дисциплины. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с**

## планируемыми результатами освоения образовательной программы.

Целью освоения дисциплины «Оценка земли и недвижимости» является приобретение знаний основных положений оценки земли и недвижимости; применения результатов оценки, которые лежат в основе рационального и эффективного управления землей и недвижимостью.

### Задачи дисциплины:

- изучение основных методов, способов, порядка проведения кадастровой оценки земли и недвижимости; изучение методик сбора и анализа информации, требуемой для проведения оценки земли и недвижимости;
- освоение подходов и методов оценки недвижимости;
- освоение методики государственной кадастровой оценки земель различного целевого назначения;
- формирование представления о порядке выделения основных ценообразующих факторов оцениваемого земельного участка;
- получение навыков использования результатов оценки земли и недвижимости при разработке управленческих решений.

Таблица 1

### Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине

Код, наименование компетенции	Код и наименование индикаторов достижения компетенций	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
УК-10 - способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	ИД-1 <sub>УК-10</sub> Понимает базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели и формы участия государства в экономике.	Знает законодательство Российской Федерации, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации; законодательство Российской Федерации по налогообложению в сфере земельно-имущественных отношений
	ИД-3 <sub>УК-10</sub> Применяет экономические инструменты в различных областях жизнедеятельности.	Умеет использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости; использовать основные экономические инструменты для оценки управления и использования недвижимого имущества
		Владет навыками решения типичных задач в сфере личного экономического планирования использования недвижимости; основными методами оценивания рисков, связанных с оборотом недвижимого имущества
ПК-5 - способен осуществлять информационное обеспечение кадастровой и рыночной оценки недвижимости, анализ	ИД-1 <sub>ПК-5</sub> - осуществляет сбор информации, необходимой для проведения кадастровой и рыночной оценки недвижимости	Знает задачи, назначение, содержание и принципы кадастровой и рыночной оценки объектов недвижимости, приемы и способы проведения оценочного зонирования, анализа рынка недвижимости
	ИД-2 <sub>ПК-5</sub> - определяет кадастровую и рыночную стоимость недвижимости	Умеет выполнять сбор, систематизацию и обработку информации для проведения кадастровой и рыночной оценки объектов недвижимости; производить анализ документов, послуживших основанием для расчета стоимости недвижимости; производить анализ сведений об объектах недвижимости в ЕГРН для расчета стоимости недвижимости

рынка недвижимости, оценочное зонирование	ИД-3ПК-5 - проводит оценочное зонирование территории ИД-4ПК-5 - проводит анализ рынка недвижимости	Владеет методологией, методами, приемами и порядком проведения оценки объектов недвижимости, оценочного зонирования; методами изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости; навыками анализа рынка недвижимости
-------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 3. Организационно-методические данные дисциплины

Общая трудоёмкость дисциплины составляет 3 зач. ед. (108 часов), их распределение по видам работ и по семестрам представлено в таблице 2.

Таблица 2

#### Распределение трудоёмкости дисциплины по видам работ по семестрам

Вид учебной работы	Трудоёмкость		
	зач. ед.	час.	по семестрам 8
<b>Общая трудоёмкость</b> дисциплины по учебному плану	<b>3</b>	<b>108</b>	<b>108</b>
<b>Контактная работа</b> , в том числе:	<b>1,33</b>	<b>48</b>	<b>48</b>
Лекции (Л) / в том числе в интерактивной форме	0,66/0,16	24/6	24/6
Лабораторные занятия (ЛЗ)/ в том числе в интерактивной форме	0,66/0,16	24/6	24/6
<b>Самостоятельная работа (СРС)</b> в том числе:	<b>1,66</b>	<b>60</b>	<b>60</b>
самостоятельное изучение вопросов	0,83	30	30
самоподготовка к текущему контролю знаний	0,28	10	10
самоподготовка к лабораторным занятиям	0,55	20	20
<b>Вид контроля:</b>			зачет с оценкой

### 4. Структура и содержание дисциплины

#### 4.1. Трудоёмкость модулей и модульных единиц дисциплины

Таблица 3

#### Трудоёмкость модулей и модульных единиц дисциплины

Наименование модулей и модульных единиц дисциплины	Всего часов на модуль	Контактная работа		Внеаудиторная работа (СРС)
		Л	ЛЗ	
<b>Модуль 1 Подходы и оценке земли и недвижимости</b>	<b>58</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>30</b>
Модульная единица 1.1 Основные понятия и принципы оценки земли и недвижимости	10	2	2	6
Модульная единица 1.2 Правовые основы оценочной деятельности	10	2	2	6
Модульная единица 1.3 Подходы к оценке стоимости объектов недвижимости. Доходный подход	14	4	4	6

Наименование модулей и модульных единиц дисциплины	Всего часов на модуль	Контактная работа		Внеаудиторная работа (СРС)
		Л	ЛЗ	
Модульная единица 1.4 Сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимости	14	4	4	6
Модульная единица 1.5 Затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимости	10	2	2	6
<b>Модуль 2 Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости</b>	<b>50</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>30</b>
Модульная единица 2.1 Организация государственной кадастровой оценки недвижимости	10	2	2	6
Модульная единица 2.2 Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственного использования)	10	2	2	6
Модульная единица 2.3 Моделирование в кадастровой оценке недвижимости	10	2	2	6
Модульная единица 2.4 Кадастровая оценка земель прочих категорий	10	2	2	6
Модульная единица 2.5 Использование результатов кадастровой оценки	10	2	2	6
<b>Итого по модулям</b>	<b>108</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>60</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>108</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>60</b>

#### 4.2. Содержание модулей дисциплины

##### Модуль 1 Подходы и оценке земли и недвижимости.

Модульная единица 1.1 Основные понятия и принципы оценки земли и недвижимости

1.1.1 Виды стоимости

1.1.2 Принципы оценки объектов недвижимости

1.1.3 Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости

1.1.4 Процесс оценки земли и недвижимости

1.1.5 Обязательность проведения оценки объектов недвижимости;

1.1.6 Информационная открытость процедуры оценки;

1.1.7 Оспоримость сведений, содержащихся в отчете об оценке;



1.1.8 Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Модульная единица 1.2 Правовые основы оценочной деятельности

1.2.1 Документы, регулирующие оценочную деятельность

1.2.2 Правомочность и обязательность оценки

1.2.3 Права и обязанности субъектов оценочной деятельности

1.2.4 Регулирование оценочной деятельности

1.2.5 Требования к составлению отчета об оценке;

1.2.6 Анализ рынка недвижимости;

1.2.7 Анализ наиболее эффективного использования недвижимости;

Модульная единица 1.3 Подходы к оценке стоимости объектов недвижимости.

Доходный подход

1.3.1 Подходы к оценке стоимости объектов недвижимости

1.3.2 Сущность доходного подхода к оценке стоимости объектов недвижимости

1.3.3 Прогнозирование будущих доходов

1.3.4 Капитализация доходов

1.3.5 Норма (ставка) дохода на инвестиции;

1.3.6 Метод Ринга;

1.3.7 Метод Инвуда.

Модульная единица 1.4 Сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимости

1.4.1 Сущность сравнительного подхода

1.4.2 Элементы и единицы сравнения

1.4.3 Методы сравнительного подхода

1.4.4 Метод прямого анализа характеристик;

1.4.5 Метод соотнесения дохода и цены продажи;

1.4.6 Метод капитализации арендных платежей.

Модульная единица 1.5 Затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимости

1.5.1 Сущность затратного подхода

1.5.2 Определение восстановительной стоимости

1.5.3 Определение износа оцениваемого здания

1.5.4 Виды смет на строительство;

1.5.6 Метод сравнительной единицы;

1.5.7 Метод разбивки на компоненты.

**Модуль 2 Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости.**

Модульная единица 2.1 Организация государственной кадастровой оценки недвижимости

2.1.1 Понятие и принципы государственной кадастровой оценки

2.1.2 Полномочия бюджетных учреждений, связанные с определением кадастровой стоимости

2.1.3 Определение кадастровой стоимости

2.1.4 Утверждение результатов определения кадастровой стоимости

- 2.1.5 Предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости
- 2.1.6 Рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости
- 2.1.7 Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости
- 2.1.8 Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости;
- 2.1.9 Применение сведений о кадастровой стоимости;
- 2.1.10 Особенности проведения внеочередной государственной кадастровой оценки.

Модульная единица 2.2 Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственного использования)

- 2.2.1 Определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий
- 2.2.2 - Кадастровая оценка оленьих пастбищ
- 2.2.3 - Кадастровая оценка земельных участков, занятых обособленными водными объектами или их частями
- 2.2.4 Организация и структура Единого государственного реестра почвенных ресурсов России;
- 2.2.5 Агроклиматическое районирование территории для целей государственной кадастровой оценки.

Модульная единица 2.3 Моделирование в кадастровой оценке недвижимости

- 2.3.1 Моделирование в рамках сравнительного подхода
- 2.3.2 Моделирование в рамках доходного подхода
- 2.3.3 Моделирование в федеральных стандартах оценки;
- 2.3.4 Моделирование стоимости на основе стоимости типовых объектов;
- 2.3.5 Соответствие классов объектов недвижимости и методов массовой оценки.

Модульная единица 2.4 Кадастровая оценка земель прочих категорий

- 2.4.1 Применение УПКС земель других категорий в кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения
- 2.4.2 Применение УПКС земель других категорий в кадастровой оценке земель населенных пунктов
- 2.4.3 Применение УПКС земель других категорий в кадастровой оценке земель промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения
- 2.4.4 Применение УПКС земель других категорий в кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов
- 2.4.5 Применение УПКС земель других категорий в кадастровой оценке земель водного фонда
- 2.4.6 Применение УПКС земель других категорий при определении кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков
- 2.4.7 Определение кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Охраняемые природные территории и благоустройство»;
- 2.4.8 Определение кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Использование лесов»;

2.4.9 Определение кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»;

2.4.10 Определение кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Производственная деятельность»

Модульная единица 2.5 Использование результатов кадастровой оценки

2.5.1 Земельный налог

2.5.2 Арендная плата

2.5.3 Выкупная стоимость земельных участков

2.5.4 Налог на имущество

2.5.5 Особенности определения налоговой базы в отношении земельных участков, находящихся в общей собственности;

2.5.6 Налоговые льготы по земельному налогу;

2.5.7 Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

### 4.3. Лекционные/лабораторные/практические/семинарские занятия

Таблица 4

#### Содержание лекционного курса

№ п/п	№ модуля и модульной единицы дисциплины	№ и тема лекции	Вид <sup>1</sup> контрольного мероприятия	Кол-во часов / интеракт.
1.	<b>Модуль 1 Подходы и оценке земли и недвижимости</b>		<b>диф.зачет</b>	<b>14</b>
	<b>Модульная единица 1.1 Основные понятия и принципы оценки земли и недвижимости</b>	Лекция 1.1 Основные понятия и принципы оценки земли и недвижимости	тестирование, диф.зачет	2
	<b>Модульная единица 1.2 Правовые основы оценочной деятельности</b>	Лекция 1.2 Правовые основы оценочной деятельности	тестирование, диф.зачет	2
	<b>Модульная единица 1.3 Подходы к оценке стоимости объектов недвижимости. Доходный подход</b>	Лекция 1.3 Подходы к оценке стоимости объектов недвижимости. Доходный подход (интерактивная форма, лекция-дискуссия)	тестирование, диф.зачет	4/2
	<b>Модульная единица 1.4 Сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимости</b>	Лекция 1.4 Сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимости	тестирование, диф.зачет	4
	<b>Модульная единица 1.5 Затратный подход к</b>	Лекция 1.5 Затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимости	тестирование, диф.зачет	2

<sup>1</sup> Вид мероприятия: тестирование, коллоквиум, зачет, экзамен, другое

№ п/п	№ модуля и модульной единицы дисциплины	№ и тема лекции	Вид <sup>1</sup> контрольного мероприятия	Кол-во часов / интеракт.
	оценке стоимости объектов недвижимости			
2.	<b>Модуль 2 Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости</b>		<b>диф.зачет</b>	<b>10</b>
	<b>Модульная единица 2.1</b> Организация государственной кадастровой оценки недвижимости	Лекция 2.1 Организация государственной кадастровой оценки недвижимости	тестирование, диф.зачет	2
	<b>Модульная единица 2.2</b> Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственного использования)	Лекция 2.2 Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственного использования) (интерактивная форма, лекция-дискуссия)	тестирование, диф.зачет	2/2
	<b>Модульная единица 2.3</b> Моделирование в кадастровой оценке недвижимости	Лекция 2.3 Моделирование в кадастровой оценке недвижимости	тестирование, диф.зачет	2
	<b>Модульная единица 2.4</b> Кадастровая оценка земель прочих категорий	Лекция 2.4 Кадастровая оценка земель прочих категорий	тестирование, диф.зачет	2
	<b>Модульная единица 2.5</b> Использование результатов кадастровой оценки	Лекция 2.5 Использование результатов кадастровой оценки (интерактивная форма, лекция-дискуссия)	тестирование, диф.зачет	2/2
<b>ИТОГО</b>				<b>24/6</b>

Таблица 5

### Содержание занятий и контрольных мероприятий

№ п/п	№ модуля и модульной единицы дисциплины	№ и название лабораторных/ практических занятий с указанием контрольных мероприятий	Вид <sup>2</sup> контрольного мероприятия	Кол-во часов / интеракт.
1.	<b>Модуль 1 Подходы и оценке земли и недвижимости</b>		тестирование	<b>14</b>
	<b>Модульная единица 1.1</b> Основные понятия и	Занятие № 1.1 Стоимость денег во времени	защита, тестирование	2

<sup>2</sup> Вид мероприятия: защита, тестирование, коллоквиум, другое

№ п/п	№ модуля и модульной единицы дисциплины	№ и название лабораторных/ практических занятий с указанием контрольных мероприятий	Вид <sup>2</sup> контрольного мероприятия	Кол-во часов /интеракт.
	принципы оценки земли и недвижимости			
	<b>Модульная единица 1.2</b> Правовые основы оценочной деятельности	Занятие № 1.2 Стандарты оценочной деятельности	защита, тестирование	2
	<b>Модульная единица 1.3</b> Подходы к оценке стоимости объектов недвижимости. Доходный подход	Занятие № 1.3 Дисконтирование денежных потоков	защита, тестирование	2
		Занятие № 1.4 Техники доходного подхода	защита, тестирование	2
	<b>Модульная единица 1.4</b> Сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимости	Занятие № 1.5 Метод сравнения продаж (интерактивная форма, разбор ситуаций)	защита, тестирование	2/2
		Занятие № 1.6 Мультипликаторы в сравнительном подходе	защита, тестирование	2
	<b>Модульная единица 1.5</b> Затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимости	Занятие № 1.7 Оценка стоимости земельного участка методами выделения и распределения	защита, тестирование	2
2.	<b>Модуль 2 Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости</b>		тестирование	<b>24</b>
	<b>Модульная единица 2.1</b> Организация государственной кадастровой оценки недвижимости	Занятие № 2.1 Организация государственной кадастровой оценки недвижимости (интерактивная форма, разбор ситуаций)	защита, тестирование	2/2
	<b>Модульная единица 2.2</b> Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственного использования)	Занятие № 2.2 Оценка сельскохозяйственных угодий по рентному доходу (интерактивная форма, разбор ситуаций)	защита, тестирование	2/2
	<b>Модульная единица 2.3</b> Моделирование в кадастровой оценке недвижимости	Занятие № 2.3 Статистические модели массовой оценки	защита, тестирование	2

№ п/п	№ модуля и модульной единицы дисциплины	№ и название лабораторных/ практических занятий с указанием контрольных мероприятий	Вид <sup>2</sup> контрольного мероприятия	Кол-во часов /интеракт.
	<b>Модульная единица 2.4</b> Кадастровая оценка земель прочих категорий	Занятие № 2.4 Определение кадастровой стоимости земель на основании минимальных или средних УПКС других категорий	защита, тестирование	2
	<b>Модульная единица 2.5</b> Использование результатов кадастровой оценки	Занятие № 2.5 Использование результатов кадастровой оценки	защита, тестирование	2
<b>ИТОГО</b>				<b>24/6</b>

#### **4.4. Самостоятельное изучение разделов дисциплины и виды самоподготовки к текущему контролю знаний**

Самостоятельная работа студентов (СРС) организуется с целью развития навыков работы с учебной и научной литературой, выработки способности вести научно-исследовательскую работу, а также для систематического изучения дисциплины.

Аудиторная самостоятельная работа реализуется в виде выполнения лабораторных работ.

Внеаудиторная самостоятельная работа организуется в виде самоподготовки к лабораторным занятиям и текущему контролю в виде тестирования.

Формы организации самостоятельной работы студентов:

- работа над теоретическим материалом, прочитанным на лекциях;
- самостоятельное изучение отдельных разделов дисциплины;
- подготовка к лабораторным занятиям;
- подготовка к текущему контролю в виде тестирования.

##### **4.4.1. Перечень вопросов для самостоятельного изучения и видов самоподготовки к текущему контролю знаний**

Таблица 6

#### **Перечень вопросов для самостоятельного изучения и видов самоподготовки к текущему контролю знаний**

№п/п	№ модуля и модульной единицы	Перечень рассматриваемых вопросов для самостоятельного изучения и видов самоподготовки к текущему контролю знаний	Кол-во часов
<b>1</b>	<b>Модуль 1 Подходы и оценке земли и недвижимости</b>		<b>30</b>
	<b>Модульная единица 1.1</b> Основные понятия и принципы	Самостоятельное изучение вопросов: 1.1.5 Обязательность проведения оценки объектов недвижимости; 1.1.6 Информационная открытость процедуры оценки;	3

№п/п	№ модуля и модульной единицы	Перечень рассматриваемых вопросов для самостоятельного изучения и видов самоподготовки к текущему контролю знаний	Кол-во часов
	оценки земли и недвижимости	1.1.7 Оспоримость сведений, содержащихся в отчете об оценке; 1.1.8 Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.	
		Самоподготовка к текущему контролю знаний	1
		Самоподготовка к лабораторным работам	2
	<b>Модульная единица 1.2</b> Правовые основы оценочной деятельности	Самостоятельное изучение вопросов: 1.2.5 Требования к составлению отчета об оценке; 1.2.6 Анализ рынка недвижимости; 1.2.7 Анализ наиболее эффективного использования недвижимости;	3
		Самоподготовка к текущему контролю знаний	1
		Самоподготовка к лабораторным работам	2
	<b>Модульная единица 1.3</b> Подходы к оценке стоимости объектов недвижимости. Доходный подход	Самостоятельное изучение вопросов: 1.3.5 Норма (ставка) дохода на инвестиции; 1.3.6 Метод Ринга; 1.3.7 Метод Инвуда.	3
		Самоподготовка к текущему контролю знаний	1
		Самоподготовка к лабораторным работам	2
	<b>Модульная единица 1.4</b> Сравнительный подход к оценке стоимости объектов недвижимости	Самостоятельное изучение вопросов: 1.4.4 Метод прямого анализа характеристик; 1.4.5 Метод соотнесения дохода и цены продажи; 1.4.6 Метод капитализации арендных платежей.	3
		Самоподготовка к текущему контролю знаний	1
		Самоподготовка к лабораторным работам	2
	<b>Модульная единица 1.5</b> Затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимости	Самостоятельное изучение вопросов: 1.5.4 Виды смет на строительство; 1.5.6 Метод сравнительной единицы; 1.5.7 Метод разбивки на компоненты.	3
		Самоподготовка к текущему контролю знаний	1
		Самоподготовка к лабораторным работам	2
<b>2</b>	<b>Модуль 2 Государственная кадастровая оценка объектов недвижимости</b>		<b>30</b>

№п/п	№ модуля и модульной единицы	Перечень рассматриваемых вопросов для самостоятельного изучения и видов самоподготовки к текущему контролю знаний	Кол-во часов
	<b>Модульная единица 2.1</b> Организация государственной кадастровой оценки недвижимости	Самостоятельное изучение вопросов: 2.1.8 Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости; 2.1.9 Применение сведений о кадастровой стоимости; 2.1.10 Особенности проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. Самоподготовка к текущему контролю знаний	3          1
	<b>Модульная единица 2.2</b> Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственного использования)	Самостоятельное изучение вопросов: 2.2.4 Организация и структура Единого государственного реестра почвенных ресурсов России; 2.2.5 Агроклиматическое районирование территории для целей государственной кадастровой оценки. Самоподготовка к текущему контролю знаний	3          1
	<b>Модульная единица 2.3</b> Моделирование в кадастровой оценке недвижимости	Самостоятельное изучение вопросов: 2.3.3 Моделирование в федеральных стандартах оценки; 2.3.4 Моделирование стоимости на основе стоимости типовых объектов; 2.3.5 Соответствие классов объектов недвижимости и методов массовой оценки. Самоподготовка к текущему контролю знаний	3          1
	<b>Модульная единица 2.4</b> Кадастровая оценка земель прочих категорий	Самостоятельное изучение вопросов: 2.4.7 Определение кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Охраняемые природные территории и благоустройство»; 2.4.8 Определение кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Использование лесов»; 2.4.9 Определение кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»;	3



№п/п	№ модуля и модульной единицы	Перечень рассматриваемых вопросов для самостоятельного изучения и видов самоподготовки к текущему контролю знаний	Кол-во часов
		2.4.10 Определение кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Производственная деятельность»	
		Самоподготовка к текущему контролю знаний	1
		Самоподготовка к лабораторным работам	2
	<b>Модульная единица 2.5</b> Использование результатов кадастровой оценки	Самостоятельное изучение вопросов: 2.5.5 Особенности определения налоговой базы в отношении земельных участков, находящихся в общей собственности; 2.5.6 Налоговые льготы по земельному налогу; 2.5.7 Особенности договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.	3
		Самоподготовка к текущему контролю знаний	1
		Самоподготовка к лабораторным работам	2
<b>Всего часов на самостоятельное изучение вопросов</b>			<b>30</b>
Всего самоподготовка к текущему контролю знаний			<b>10</b>
Всего Самоподготовка к лабораторным работам			<b>20</b>
<b>ВСЕГО</b>			<b>60</b>

#### 4.4.2. Курсовые проекты (работы)/ контрольные работы/ расчетно-графические работы

Таблица 7

№ п/п	Темы курсовых проектов (работ)/ контрольные работы/ расчетно-графические работы	Рекомендуемая литература (номер источника в соответствии с прилагаемым списком)
	<i>не предусмотрены</i>	

### 5. Взаимосвязь видов учебных занятий

Таблица 8

#### Взаимосвязь компетенций с учебным материалом и контролем знаний студентов

Компетенции	Лекции	ЛПЗ	СРС	Другие виды	Вид контроля
УК-10 - способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности	1.1, 2.1, 2.5	1.1, 2.1, 2.5	1.1, 2.1, 2.5		тестирование, защита, зачет

<b>Компетенции</b>	<b>Лек-ции</b>	<b>ЛПЗ</b>	<b>СРС</b>	<b>Другие виды</b>	<b>Вид контроля</b>
ПК-5 - способен осуществлять информационное обеспечение кадастровой и рыночной оценки недвижимости, анализ рынка недвижимости, оценочное зонирование	1.1-2.5	1.1-2.5	1.1-2.5		тестирование, защита, зачет

## **6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины**

### **6.1. Карта обеспеченности литературой (таблица 9)**

#### **6.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сеть «Интернет»)**

1. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU. Режим доступа: <https://elibrary.ru/>

2. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/>

3. Фонд данных государственной кадастровой оценки земель. Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/activity/kadastrovaya-otsenka/fond-dannykh-gosudarstvennoy-kadaastrovoy-otsenki/>

4. Портал новостроек и недвижимости Красноярского края. Режим доступа: <https://www.sibdom.ru/?krk>

5. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. Режим доступа: <https://upvs-online.ru/>

#### **6.3. Программное обеспечение**

<b>№</b>	<b>Наименование ПО</b>	<b>Кол-во</b>	<b>Тип лицензии</b>
1	Office 2007 Russian OpenLicensePack	290	Академическая лицензия ФГБОУ ВО Красноярский ГАУ №44937729 от 15.12.2008
2	Справочная правовая система «Гарант»	-	Учебная лицензия

Таблица 9

**КАРТА ОБЕСПЕЧЕННОСТИ ЛИТЕРАТУРОЙ**

Кафедра Землеустройства и кадастров Направление подготовки (специальность) 21.03.02 - Землеустройство и кадастры  
 Дисциплина Оценка земли и недвижимости

Вид за- нятий	Наименование	Авторы	Издательство	Год издания	Вид издания		Место хра- нения		Необходи- мое количе- ство экз.	Количество экз. в вузе
					Печ.	Электр.	Библ.	Каф.		
1	2	3	4	6	7	8	9	10	11	12
<b>Основная</b>										
Лекции, практиче- ские, са- мостоя- тельная работа	Кадастровая оценка земель населенных пунктов	Бадмаева С.Э.	Красноярск: КрасГАУ	2020		Электр.	Библ.		1	1
	Земельный кадастр: в 6 томах / Т. 5: Оценка земли и иной недвижимости	Варламов А.А.	М.: КолосС	2008	Печ.		Библ.		13	71
	Земельный кадастр: в 6 томах / Т. 4: Оценка земель	Варламов А.А.	М.: КолосС	2008	Печ.		Библ.		13	101
<b>Дополнительная</b>										
Самостоя- тельная работа	Экономика недвижимости	Горемыкин В.А.	М. : Высшее образование	2008	Печ.		Библ.		7	80
	Оценка недвижимости	Грязнова А. Г., Федотова М. А.	М.: Финансы и статистика	2005	Печ.		Библ.		7	64
	Оценка недвижимости	Тепман Л.Н.	М.: ЮНИТИ-ДАНА	2007	Печ.		Библ.		7	1

Директор Научной библиотеки Р.А. Зорина

## 7. Критерии оценки знаний, умений, навыков и заявленных компетенций

Виды текущего контроля: защита лабораторных работ, тестирование.

Промежуточный контроль – устный зачет.

Текущая аттестация студентов производится в дискретные временные интервалы лектором и преподавателем, ведущим лабораторные работы по дисциплине в следующих формах:

- тестирование;
- защита лабораторных работ;
- отдельно оцениваются личностные качества студента (аккуратность, исполнительность, инициативность) – активность на занятиях, качество выполнения лабораторных работ.

### *Рейтинг-план*

Календарный модуль 1					Итого баллов
дисциплинарные модули	баллы по видам работ				
	текущая работа	устный ответ	активность на занятиях	тестирование, контр. работы	
ДМ <sub>1</sub>	22	-	5	-	27
ДМ <sub>2</sub>	27	-	6	15	48
Промежуточный контроль					25
Итого за КМ <sub>1</sub>					100

*Академическая оценка* устанавливается в соответствии со следующей балльной шкалой.

100 – 87 балла	- 5 (отлично);
86 – 73	- 4 (хорошо);
72 – 60	- 3 (удовлетворительно);
Менее 60	- 2 (неудовлетворительно).

Промежуточный контроль по результатам семестра по дисциплине проходит в форме дифференцированного зачета (включает в себя ответ на теоретические вопросы).

## 8. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Для обучения применяются электронный учебно-методический комплекс (ЭУМК) «Оценка земли и недвижимости», в котором интегрированы электронные образовательные модули, базы данных, совокупность других дидактических средств и методических материалов, обеспечивающих сопровождение учебного процесса по всем видам занятий и работ по дисциплине.

**Материально-техническое обеспечение дисциплины**

Вид занятий	Аудиторный фонд
Лекции	3-04; Учебная аудитории для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации Оснащенность: доска аудиторная для написания мелом, стол преподавателя, стул преподавателя. Стол аудиторный двухместный – 25 шт. Стулья аудиторные – 35 шт., наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий Оргтехника: мультимедийный проектор Panasonic PT-D3500E\пульт
Лабораторные	6-11; Компьютерный класс Оснащенность: Столы аудиторные 24 шт., стулья аудиторные 35 шт. Стол преподавателя, стул преподавателя, маркерная доска. Оргтехника: компьютеры 12 шт. (Intel Core i3 мон. LG Flatron 23MP57A-P LED), выход в Internet
Самостоятельная работа	4-02; Помещение для самостоятельной работы Оснащенность: учебно-методическая литература, компьютерная техника с подключением к Internet. Столы 11 шт., стулья 18 шт., стеллажи под книги 16 шт. Оргтехника: компьютер celeron 2600/256/40/AGP128/Lan/Keyb; компьютер в комплекте: системный блок + монитор; компьютер в комплекте: системный блок ("QX" S Office) + монитор (BenQ GW2480)+ клавиатура (Crown) + мышь (Crown) +фильтр – 7 шт. сканер HP ScanJet 4370; принтер Xerox WorkCentre 3215NI; принтер Canon LBP-1120

**9. Методические рекомендации для обучающихся по освоению дисциплины****9.1. Методические указания по дисциплине для обучающихся**

Преподавание дисциплины предусматривает следующие формы организации учебного процесса: лекции, лабораторные работы, самостоятельная работа студента, консультации.

Программой дисциплины предусмотрены следующие виды контроля: текущий контроль успеваемости в форме защиты лабораторных работ, тестирования; промежуточный контроль по результатам семестра в форме теоретического зачета.

Используются следующие образовательные и информационные технологии – компьютерное моделирование, разбор конкретных ситуаций. Самостоятельная работа студентов должна предусмотреть подготовку теоретических вопросов к практическим работам и текущему контролю.

Цель изучения дисциплины «Оценка земли и недвижимости» - формирование личного научного и практического мировоззрения в сфере оценки земельных участков и объектов недвижимости, а также развитие способности у бакалавров принимать обоснованные решения при осуществлении профессиональной деятельности в области кадастровой оценки земли и недвижимости. Поэтому в процессе обучения необходимо обращать внимание на взаимосвязь теоретических основ и технологий оценки с их применением в процессе определения и применения различных видов стоимости земли и недвижимости.

## **9.2. Методические указания по дисциплине для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья**

В целях освоения учебной программы дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья обеспечивается:

1. Для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по зрению:

1.1. размещение в доступных для обучающихся местах и в адаптированной форме справочной информации о расписании учебных занятий;

1.2. присутствие ассистента, оказывающего обучающемуся необходимую помощь;

1.3. выпуск альтернативных форматов методических материалов (крупный шрифт или аудиофайлы);

2. Для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по слуху:

2.1. надлежащими звуковыми средствами воспроизведение информации;

3. Для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья, имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата:

3.1. возможность беспрепятственного доступа обучающихся в учебные помещения, туалетные комнаты и другие помещения института, а также пребывание в указанных помещениях.

Образование обучающихся с ограниченными возможностями здоровья может быть организовано как совместно с другими обучающимися, так и в отдельных группах или в отдельных организациях.

Перечень учебно-методического обеспечения самостоятельной работы обучающихся по дисциплине.

Учебно-методические материалы для самостоятельной работы обучающихся из числа инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья предоставляются в одной из форм, адаптированных к ограничениям их здоровья и восприятия информации.

Категории студентов	Формы
С нарушение слуха	<ul style="list-style-type: none"> <li>• в печатной форме;</li> <li>• в форме электронного документа;</li> </ul>
С нарушением зрения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• в печатной форме увеличенных шрифтом;</li> <li>• в форме электронного документа;</li> <li>• в форме аудиофайла;</li> </ul>
С нарушением опорно-двигательного аппарата	<ul style="list-style-type: none"> <li>• в печатной форме;</li> <li>• в форме электронного документа;</li> <li>• в форме аудиофайла.</li> </ul>

Данный перечень может быть конкретизирован в зависимости от контингента обучающихся.

В освоении дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья большое значение имеет индивидуальная работа. Под индивидуальной работой подразумевается две формы взаимодействия с преподавателем: индивидуальная учебная работа (консультации), т.е. дополнительное разъяснение учебного материала и углубленное изучение материала с теми обучающимися, которые в этом заинтересованы, и индивидуальная воспитательная работа. Индивидуальные консультации по предмету являются важным фактором, способствующим индивидуализации обучения и установлению воспитательного контакта между преподавателем и обучающимся инвалидом или обучающимся с ограниченными возможностями здоровья.

## ПРОТОКОЛ ИЗМЕНЕНИЙ РПД

Дата	Раздел	Изменения	Комментарии

**Программу разработал:**

Мамонтова С.А., к.э.н., доцент



## РЕЦЕНЗИЯ

на рабочую программу учебной дисциплины  
«Оценка земли и недвижимости», составленную канд.экон.наук, доцентом  
кафедры «Землеустройство и кадастры» ФГБОУ ВО «Красноярский  
государственный аграрный университет»  
Мамонтовой Софьей Анатольевной

Рабочая программа учебной дисциплины «Оценка земли и недвижимости» относится к дисциплинам части, формируемой участниками образовательных отношений, учебного плана ОПОП ВО по направлению подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры, направленность (профиль): «Кадастр недвижимости» и разработана в соответствии ФГОС ВО по соответствующему направлению.

Дисциплина реализуется в институте землеустройства, кадастров и природообустройства кафедрой землеустройства и кадастров.

Содержание дисциплины в рабочей программе разбито на модули, каждый модуль содержит модульные единицы, определены критерии оценки знаний, умений и навыков, в том числе заявленных компетенций, которыми должны овладеть обучающиеся.

Программа содержит следующие разделы: место дисциплины в структуре ОПОП, где рассмотрены внешние и внутренние требования к рабочей программе, место дисциплины в учебном процессе; цели и задачи дисциплины, перечень планируемых результатов обучения по дисциплине; организационно-методические данные дисциплины; структура и содержание дисциплины, где рассмотрено содержание модулей, лекционных и лабораторных занятий, самостоятельной работы студентов; взаимосвязь видов учебных занятий; учебно-методическое и информационное обеспечение учебной дисциплины, включая основную и дополнительную литературу; критерии оценки знаний, умений, навыков и заявленных компетенций; материально-техническое обеспечение дисциплины; методические указания для обучающихся по освоению дисциплины.

Сведения, содержащиеся в РП учебной дисциплины «Оценка земли и недвижимости», дают полное представление об организации учебного процесса и соответствуют требованиям федерального государственного образовательного стандарта по направлению подготовки 21.03.02 - Землеустройство и кадастры.

Рецензент: руководитель группы кадастровых  
инженеров отдела геодезии и землеустройства  
АО «Красноярский трест инженерно-  
строительных изысканий»



Н.В. Стальмакова