

**Автономная некоммерческая организация высшего образования
«МОСКОВСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Рабочая программа дисциплины

Оценка объектов недвижимости

<i>Направление подготовки</i>	Землеустройство и кадастры
<i>Код</i>	21.03.02
<i>Направленность (профиль)</i>	Кадастр и управление объектами недвижимости
<i>Квалификация выпускника</i>	бакалавр

Москва
2026

1. Перечень кодов компетенций, формируемых дисциплиной в процессе освоения образовательной программы

Группа компетенций	Категория компетенций	Код
Универсальные	Командная работа и лидерство	УК-3
Профессиональные	-	ПК-1

2. Компетенции и индикаторы их достижения

Код компетенции	Формулировка компетенции	Индикаторы достижения компетенции
УК-3	Способен осуществлять социальное взаимодействие и реализовывать свою роль в команде	УК-3.1. Знать: основные приемы и нормы социального взаимодействия; основные понятия и методы конфликтологии, технологии межличностной и групповой коммуникации в деловом взаимодействии УК-3.2. Уметь: устанавливать и поддерживать контакты, обеспечивающие успешную работу в коллективе; применять основные методы и нормы социального взаимодействия для реализации своей роли и взаимодействия внутри команды УК-3.3. Владеть: простейшими методами и приемами социального взаимодействия и работы в команде
ПК-1	Способен вести и развивать пространственные данные государственного кадастра недвижимости	ПК-1.1 Знать: нормативно-правовую базу и информационное обеспечение пространственных данных государственного кадастра недвижимости ПК-1.2 Уметь: применять информационное обеспечение пространственных данных государственного кадастра недвижимости ПК-1.3 Владеть: навыками ведения и развития пространственных данных государственного кадастра недвижимости

3. Описание планируемых результатов обучения по дисциплине и критериев оценки результатов обучения по дисциплине

3.1. Описание планируемых результатов обучения по дисциплине
Планируемые результаты обучения по дисциплине представлены дескрипторами (знания, умения, навыки)

Дескрипторы по дисциплине	Знать	Уметь	Владеть
Код компетенции	УК-3		
	основные приемы и нормы социального взаимодействия; основные понятия и методы разрешения конфликтов, возникающих при оценке объектов недвижимости	устанавливать и поддерживать контакты, обеспечивающие успешную работу в коллективе при оценке объектов недвижимости	навыками социального взаимодействия и работы в команде при оценке объектов недвижимости
Код компетенции	ПК-1		
	принципы и нормы законодательства в сфере информационного обеспечения пространственных данных государственного кадастра недвижимости	работать с инструментарием информационной базы пространственных данных государственного кадастра недвижимости в процессе оценки объектов недвижимости	навыками ведения и развития, анализа и обработки больших объемов пространственных данных, интерпретации результатов и принятия решений в сфере оценки объектов недвижимости на основе полученных данных

4. Место дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Дисциплина относится к части, формируемой участниками образовательных отношений учебного плана образовательной программы. Данная дисциплина взаимосвязана с другими дисциплинами, такими как «Основы кадастра недвижимости», «Основы ландшафтоведения», «Экономика недвижимости» и др.

В рамках освоения программы бакалавриата выпускники готовятся к решению задач профессиональной деятельности следующих типов: технологический и организационно-управленческий.

Профиль (направленность) программы установлена путем её ориентации на сферу профессиональной деятельности выпускников.

5. Объем дисциплины

<i>Виды учебной работы</i>	<i>Форма обучения</i>
	<i>Очная</i>
Общая трудоемкость: зачетные единицы/часы	5/180
Контактная работа:	
Занятия лекционного типа	36
Занятия семинарского типа	36

Промежуточная аттестация: экзамен	27
Самостоятельная работа (СРС)	81

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

6.1. Распределение часов по разделам/темам и видам работы

6.1.1. Очная форма обучения

№ п/ п	Раздел/тема	Виды учебной работы (в часах)						
		Контактная работа						Самост оательн ая работа
		Занятия лекционного типа		Занятия семинарского типа				
		Лекции	Иные учебны е заняти я	Практ ически е заняти я	Семин ары	Лабор аторн ые работ ы	Иные	
1.	Основные понятия оценочной деятельности	2		2				6
2.	Нормативно-правовая база оценочной деятельности	3		3				8
3.	Недвижимость как объект оценки	3		3				8
4.	Наиболее эффективное использование недвижимости	4		4				9
5.	Существующие подходы к оценке и согласование различных подходов.	4		4				8
6.	Оценка недвижимого имущества методами затратного подхода	4		4				8
7.	Оценка недвижимого имущества методами сравнительного подхода.	4		4				8
8.	Оценка недвижимого имущества методами доходного подхода	4		4				8
9.	Организация процесса оценки недвижимости	4		4				9
10.	Согласование результатов при оценке недвижимости	4		4				9

	Промежуточная аттестация	27						
	Итого	36		36				81

6.2. Программа дисциплины, структурированная по темам / разделам

6.2.1. Содержание лекционного курса

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Содержание лекционного занятия
1.	Основные понятия оценочной деятельности	Понятие собственности и имущества. Право собственности: основные виды и их отличия; правомочия прав собственности. Основные виды объектов оценки: недвижимое имущество, в том числе земельные участки; инженерные сооружения, машины и оборудование, нематериальные активы, бизнес, отличия при их оценке.
2.	Нормативно-правовая база оценочной деятельности	Федеральный закон «Об оценочной деятельности», Федеральный закон «о саморегулируемых организациях». Федеральные стандарты оценки: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»; ФСО №4 «Определение кадастровой стоимости»; ФСО N 7 «Оценка недвижимости».
3.	Недвижимость как объект оценки	Экономическое понятие недвижимости; сегментация рынка недвижимости; классификация объектов недвижимости и их критерии: жилой и коммерческой. Особенности недвижимости как объекта оценки; влияние прав собственности на оценку объектов недвижимости; кадастровая стоимость недвижимости и условия её применения.
4.	Наиболее эффективное использование недвижимости	Принцип наилучшего и наиболее эффективного способа использования земли в оценке недвижимости и критерии анализа. Стоимость пустующего земельного участка с учётом наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости
5.	Существующие подходы к оценке и согласование различных подходов.	Преимущества и недостатки существующих методов затратного подхода. Условия применения затратного подхода. Согласование результатов оценки применительно к объектам недвижимости
6.	Оценка недвижимого имущества методами затратного подхода	Понятие и виды износов и устареваний. Методы определения накопленного износа
7.	Оценка недвижимого имущества методами сравнительного подхода.	Понятие поправок расчётов объекта недвижимости и последовательность внесения поправок в расчёт. Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости
8.	Оценка недвижимого имущества методами доходного подхода	Методы доходного подхода применительно к объектам недвижимости. Метод капитализации чистой земельной ренты. Валовой доход; чистый

		операционный доход. Эксплуатационные расходы на обслуживание и управление объекта недвижимости. Метод дисконтирования денежных потоков
9.	Организация процесса оценки недвижимости	Характеристика этапов процесса оценки недвижимости.
10.	Согласование результатов при оценке недвижимости	Согласование результатов оценки стоимости недвижимости: краткие теоретические сведения. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии. Матрица сравнения и расчет значений весов критериев. Оценка веса альтернатив по каждому критерию. Итоговое согласование результатов

6.2.2. Содержание практических занятий

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Содержание практического занятия
1.	Основные понятия оценочной деятельности	Понятие собственности и имущества. Право собственности: основные виды и их отличия; правомочия прав собственности. Основные виды объектов оценки: недвижимое имущество, в том числе земельные участки; инженерные сооружения, машины и оборудование, нематериальные активы, бизнес, отличия при их оценке.
2.	Нормативно-правовая база оценочной деятельности	Федеральный закон «Об оценочной деятельности», Федеральный закон «о саморегулируемых организациях». Федеральные стандарты оценки: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»; ФСО №4 «Определение кадастровой стоимости»; ФСО N 7 «Оценка недвижимости».
3.	Недвижимость как объект оценки	Экономическое понятие недвижимости; сегментация рынка недвижимости; классификация объектов недвижимости и их критерии: жилой и коммерческой. Особенности недвижимости как объекта оценки; влияние прав собственности на оценку объектов недвижимости; кадастровая стоимость недвижимости и условия её применения.
4.	Наиболее эффективное использование недвижимости	Принцип наилучшего и наиболее эффективного способа использования земли в оценке недвижимости и критерии анализа. Стоимость пустующего земельного участка с учётом наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости
5.	Существующие подходы к оценке и согласование различных подходов.	Преимущества и недостатки существующих методов затратного подхода. Условия применения затратного подхода. Согласование результатов оценки применительно к объектам недвижимости
6.	Оценка недвижимого имущества методами затратного подхода	Понятие и виды износов и устареваний. Методы определения накопленного износа

7.	Оценка недвижимого имущества методами сравнительного подхода.	Понятие поправок расчётов объекта недвижимости и последовательность внесения поправок в расчёт. Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости
8.	Оценка недвижимого имущества методами доходного подхода	Методы доходного подхода применительно к объектам недвижимости. Метод капитализации чистой земельной ренты. Валовой доход; чистый операционный доход. Эксплуатационные расходы на обслуживание и управление объекта недвижимости. Метод дисконтирования денежных потоков
9.	Организация процесса оценки недвижимости	Характеристика этапов процесса оценки недвижимости.
10.	Согласование результатов при оценке недвижимости	Согласование результатов оценки стоимости недвижимости: краткие теоретические сведения. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии. Матрица сравнения и расчет значений весов критериев. Оценка веса альтернатив по каждому критерию. Итоговое согласование результатов

6.2.3. Содержание самостоятельной работы

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Содержание самостоятельной работы
1.	Основные понятия оценочной деятельности	Понятие собственности и имущества. Право собственности: основные виды и их отличия; правомочия прав собственности. Основные виды объектов оценки: недвижимое имущество, в том числе земельные участки; инженерные сооружения, машины и оборудование, нематериальные активы, бизнес, отличия при их оценке.
2.	Нормативно-правовая база оценочной деятельности	Федеральный закон «Об оценочной деятельности», Федеральный закон «о саморегулируемых организациях». Федеральные стандарты оценки: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»; ФСО №4 «Определение кадастровой стоимости»; ФСО N 7 «Оценка недвижимости».
3.	Недвижимость как объект оценки	Экономическое понятие недвижимости; сегментация рынка недвижимости; классификация объектов недвижимости и их критерии: жилой и коммерческой. Особенности недвижимости как объекта оценки; влияние прав собственности на оценку объектов недвижимости; кадастровая стоимость недвижимости и условия её применения.
4.	Наиболее эффективное использование недвижимости	Принцип наилучшего и наиболее эффективного способа использования земли в оценке недвижимости и критерии анализа. Стоимость пустующего земельного участка с учётом наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости

5.	Существующие подходы к оценке и согласование различных подходов.	Преимущества и недостатки существующих методов затратного подхода. Условия применения затратного подхода. Согласование результатов оценки применительно к объектам недвижимости
6.	Оценка недвижимого имущества методами затратного подхода	Понятие и виды износов и устареваний. Методы определения накопленного износа
7.	Оценка недвижимого имущества методами сравнительного подхода.	Понятие поправок расчётов объекта недвижимости и последовательность внесения поправок в расчёт. Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости
8.	Оценка недвижимого имущества методами доходного подхода	Методы доходного подхода применительно к объектам недвижимости. Метод капитализации чистой земельной ренты. Валовой доход; чистый операционный доход. Эксплуатационные расходы на обслуживание и управление объекта недвижимости. Метод дисконтирования денежных потоков
9.	Организация процесса оценки недвижимости	Характеристика этапов процесса оценки недвижимости.
10.	Согласование результатов при оценке недвижимости	Согласование результатов оценки стоимости недвижимости: краткие теоретические сведения. Структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии. Матрица сравнения и расчет значений весов критериев. Оценка веса альтернатив по каждому критерию. Итоговое согласование результатов

7. Текущий контроль по дисциплине (модулю) в рамках учебных занятий

В рамках текущего контроля преподаватель самостоятельно может проводить следующие мероприятия:

№ п/п	Контролируемые разделы (темы)	Наименование оценочного средства
1.	Основные понятия оценочной деятельности	Опрос, творческий проект, практическое задание, тестирование
2.	Нормативно-правовая база оценочной деятельности	Опрос, творческий проект, практическое задание, тестирование
3.	Недвижимость как объект оценки	Опрос, творческий проект, практическое задание, тестирование
4.	Наиболее эффективное использование недвижимости	Опрос, творческий проект, практическое задание, тестирование
5.	Существующие подходы к оценке и согласование различных подходов.	Опрос, творческий проект, практическое задание, тестирование
6.	Оценка недвижимого имущества методами затратного подхода	Опрос, творческий проект, практическое задание, тестирование
7.	Оценка недвижимого имущества методами сравнительного подхода.	Опрос, творческий проект, практическое задание, тестирование
8.	Оценка недвижимого имущества методами доходного подхода	Опрос, творческий проект, практическое задание, тестирование
9.	Организация процесса оценки недвижимости	Опрос, творческий проект, практическое задание, тестирование

10.	Согласование результатов при оценке недвижимости	Опрос, творческий проект, практическое задание, тестирование
-----	--	--

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

8.1. Основная учебная литература

1. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости : учебник / А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, М. К. Старовойтов, Р. А. Фалтинский ; под редакцией А. Н. Асаул. — Санкт-Петербург : Институт проблем экономического возрождения, 2012. — 270 с. — ISBN 978-5-91460-028-7. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/18207.html>
2. Панин, Е. В. Межевание объектов землеустройства : учебное пособие / Е. В. Панин, А. А. Харитонов, И. В. Яурова. — Воронеж : Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2015. — 338 с. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/72697.html>
3. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие / А. В. Пылаева. — Нижний Новгород : Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015. — 175 с. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/54944.html>

8.2. Дополнительная учебная литература:

1. Молодин, В. В. Организационно-технологическое проектирование строительства жилых объектов : учебное пособие / В. В. Молодин, С. В. Волков. — Новосибирск : Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2015. — 217 с. — ISBN 978-5-7795-0763-9. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/68801.html>
2. Саталкина, Н. И. Повышение качества оценочного процесса в теории оценки недвижимости : монография / Н. И. Саталкина, Г. И. Терехова, Ю. О. Терехова. — Тамбов : Тамбовский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2015. — 118 с. — ISBN 978-5-8265-1498-6. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/63890.html>

9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет"), необходимых для освоения дисциплины (модуля)

1. Федеральный портал «Российское образование». <http://www.edu.ru>
2. <https://www.elibrary.ru/defaultx.asp> Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU (ресурсы открытого доступа)
3. Электронно-библиотечная система IPRbooks [Электронный ресурс]. URL: <http://www.iprbookshop.ru/>
4. <https://www.rsl.ru/> Российская Государственная Библиотека (ресурсы открытого доступа)
5. <https://rosreestr.gov.ru/>

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

Успешное освоение данного курса базируется на рациональном сочетании нескольких видов учебной деятельности – лекций, семинарских занятий, самостоятельной работы. При этом самостоятельную работу следует рассматривать одним из главных звеньев полноценного высшего образования, на которую отводится значительная часть учебного времени.

Самостоятельная работа студентов складывается из следующих составляющих:

- работа с основной и дополнительной литературой, с материалами интернета и конспектами лекций;
- внеаудиторная подготовка к контрольным работам, выполнение докладов, рефератов и курсовых работ;
- выполнение самостоятельных практических работ;
- подготовка к экзаменам (зачетам) непосредственно перед ними.

Для правильной организации работы необходимо учитывать порядок изучения разделов курса, находящихся в строгой логической последовательности. Поэтому хорошее усвоение одной части дисциплины является предпосылкой для успешного перехода к следующей. Задания, проблемные вопросы, предложенные для изучения дисциплины, в том числе и для самостоятельного выполнения, носят междисциплинарный характер и базируются, прежде всего, на причинно-следственных связях между компонентами окружающего нас мира. В течение семестра, необходимо подготовить рефераты (проекты) с использованием рекомендуемой основной и дополнительной литературы и сдать рефераты для проверки преподавателю. Важным составляющим в изучении данного курса является решение ситуационных задач и работа над проблемно-аналитическими заданиями, что предполагает знание соответствующей научной терминологии и т.д.

Для лучшего запоминания материала целесообразно использовать индивидуальные особенности и разные виды памяти: зрительную, слуховую, ассоциативную. Успешному запоминанию также способствует приведение ярких свидетельств и наглядных примеров. Учебный материал должен постоянно повторяться и закрепляться.

При выполнении докладов, творческих, информационных, исследовательских проектов особое внимание следует обращать на подбор источников информации и методику работы с ними.

Для успешной сдачи экзамена (зачета) рекомендуется соблюдать следующие правила:

1. Подготовка к экзамену (зачету) должна проводиться систематически, в течение всего семестра.
2. Интенсивная подготовка должна начаться не позднее, чем за месяц до экзамена.
3. Время непосредственно перед экзаменом (зачетом) лучше использовать таким образом, чтобы оставить последний день свободным для повторения курса в целом, для систематизации материала и доработки отдельных вопросов.

На экзамене высокую оценку получают студенты, использующие данные, полученные в процессе выполнения самостоятельных работ, а также использующие собственные выводы на основе изученного материала.

Учитывая значительный объем теоретического материала, студентам рекомендуется регулярное посещение и подробное конспектирование лекций.

11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)

1. Терминальный сервер, предоставляющий к нему доступ клиентам на базе Windows Server 2016
2. Семейство ОС Microsoft Windows
3. Libre Office свободно распространяемый офисный пакет с открытым исходным кодом

4. Информационно-справочная система: Система КонсультантПлюс (Информационный комплекс)

5. Информационно-правовое обеспечение Гарант: Электронный периодический справочник «Система ГАРАНТ» (ЭПС «Система ГАРАНТ»)

Перечень используемого программного обеспечения указан в п.12 данной рабочей программы дисциплины.

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

12.1. Учебная аудитория для проведения учебных занятий, предусмотренных программой, оснащенная оборудованием и техническими средствами обучения.

Специализированная мебель:

Комплект учебной мебели (стол, стул) по количеству обучающихся; доска (маркерная), комплект мебели для преподавателя.

Технические средства обучения:

Компьютер в сборе для преподавателя, проектор, экран, колонки

Перечень лицензионного программного обеспечения, в том числе отечественного производства:

Операционные системы семейства Windows, КонсультантПлюс веб версия, Гарант веб версия, антивирус Kaspersky Endpoint Security.

Перечень свободно распространяемого программного обеспечения:

Яндекс Браузер, LibreOffice, МТС Линк, VLC Media Player.

Подключение к сети «Интернет» и обеспечение доступа в электронную информационно-образовательную среду ММУ.

12.2. Помещение для самостоятельной работы обучающихся.

Специализированная мебель:

Комплект учебной мебели (стол, стул) по количеству обучающихся; доска (маркерная), комплект мебели для преподавателя.

Технические средства обучения:

Компьютер в сборе для преподавателя; компьютеры в сборе для обучающихся; колонки; проектор, экран.

Перечень лицензионного программного обеспечения, в том числе отечественного производства:

Операционные системы семейства Windows, КонсультантПлюс веб версия, Гарант веб версия, антивирус Kaspersky Endpoint Security.

Перечень свободно распространяемого программного обеспечения:

Яндекс Браузер, LibreOffice, МТС Линк, Notepad++. Pinta, Gimp, AnyLogic, Inkscape, OpenShot. FreeCAD, LibreCAD, Jamovi, Visual Studio, Unity.

Помещение для самостоятельной работы обучающихся оснащено компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ММУ.

13. Образовательные технологии, используемые при освоении дисциплины

Для освоения дисциплины используются как традиционные формы занятий – лекции (типы лекций – установочная, вводная, текущая, заключительная, обзорная; виды лекций – проблемная, визуальная, лекция конференция, лекция консультация); и семинарские (практические) занятия, так и активные и интерактивные формы занятий - деловые и ролевые игры, решение ситуационных задач и разбор конкретных ситуаций.

На учебных занятиях используются технические средства обучения мультимедийной аудитории: компьютер, монитор, колонки, настенный экран, проектор, микрофон, пакет программ Microsoft Office для демонстрации презентаций и медиафайлов, видеопроектор

для демонстрации слайдов, видеосюжетов и др. Тестирование обучаемых может осуществляться с использованием компьютерного оборудования университета.

13.1. В освоении учебной дисциплины используются следующие традиционные образовательные технологии:

- чтение проблемно-информационных лекций с использованием доски и видеоматериалов;
- семинарские занятия для обсуждения, дискуссий и обмена мнениями;
- контрольные опросы;
- консультации;
- самостоятельная работа студентов с учебной литературой и первоисточниками;
- подготовка и обсуждение рефератов (проектов), презентаций (научно-исследовательская работа);
- тестирование по основным темам дисциплины.

13.2. Активные и интерактивные методы и формы обучения

Из перечня видов: («мозговой штурм», анализ НПА, анализ проблемных ситуаций, анализ конкретных ситуаций, инциденты, имитация коллективной профессиональной деятельности, разыгрывание ролей, творческая работа, связанная с освоением дисциплины, ролевая игра, круглый стол, диспут, беседа, дискуссия, мини-конференция и др.) используются следующие:

- диспут
- анализ проблемных, творческих заданий, ситуационных задач
- ролевая игра;
- круглый стол;
- мини-конференция
- дискуссия
- беседа.

13.3 Особенности обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ)

При организации обучения по дисциплине учитываются особенности организации взаимодействия с инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья (далее – инвалиды и лица с ОВЗ) с целью обеспечения их прав. При обучении учитываются особенности их психофизического развития, индивидуальные возможности и при необходимости обеспечивается коррекция нарушений развития и социальная адаптация указанных лиц.

Выбор методов обучения определяется содержанием обучения, уровнем методического и материально-технического обеспечения, особенностями восприятия учебной информации студентами-инвалидами и студентами с ограниченными возможностями здоровья и т.д. В образовательном процессе используются социально-активные и рефлексивные методы обучения, технологии социокультурной реабилитации с целью оказания помощи в установлении полноценных межличностных отношений с другими студентами, создании комфортного психологического климата в студенческой группе.

При обучении лиц с ограниченными возможностями здоровья электронное обучение и дистанционные образовательные технологии предусматривают возможность приема-передачи информации в доступных для них формах.

Обучающиеся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья обеспечены печатными и электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.

**Автономная некоммерческая организация высшего образования
«МОСКОВСКИЙ МЕЖДУНАРОДНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ
ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

Оценка объектов недвижимости

<i>Направление подготовки</i>	Землеустройство и кадастры
<i>Код</i>	21.03.02
<i>Направленность (профиль)</i>	Кадастр и управление объектами недвижимости
<i>Квалификация выпускника</i>	бакалавр

1. Перечень кодов компетенций, формируемых дисциплиной в процессе освоения образовательной программы

Группа компетенций	Категория компетенций	Код
Универсальные	Командная работа и лидерство	УК-3
Профессиональные	-	ПК-1

2. Компетенции и индикаторы их достижения

Код компетенции	Формулировка компетенции	Индикаторы достижения компетенции
УК-3	Способен осуществлять социальное взаимодействие и реализовывать свою роль в команде	УК-3.1. Знать: основные приемы и нормы социального взаимодействия; основные понятия и методы конфликтологии, технологии межличностной и групповой коммуникации в деловом взаимодействии УК-3.2. Уметь: устанавливать и поддерживать контакты, обеспечивающие успешную работу в коллективе; применять основные методы и нормы социального взаимодействия для реализации своей роли и взаимодействия внутри команды УК-3.3. Владеть: простейшими методами и приемами социального взаимодействия и работы в команде
ПК-1	Способен вести и развивать пространственные данные государственного кадастра недвижимости	ПК-1.1Знать: нормативно-правовую базу и информационно е обеспечение пространственных данных государственного кадастра недвижимости ПК-1.2Уметь: применять информационно е обеспечение пространственных данных государственного кадастра недвижимости ПК-1.3Владеть: навыками ведения и развития пространственных данных государственного кадастра недвижимости

3. Описание планируемых результатов обучения по дисциплине и критериев оценки результатов обучения по дисциплине

3.1. Описание планируемых результатов обучения по дисциплине
Планируемые результаты обучения по дисциплине представлены дескрипторами (знания, умения, навыки)

Дескрипторы по дисциплине	Знать	Уметь	Владеть
Код компетенции	УК-3		
	основные приемы и нормы социального взаимодействия; основные понятия и методы разрешения конфликтов, возникающих при оценке объектов недвижимости	устанавливать и поддерживать контакты, обеспечивающие успешную работу в коллективе при оценке объектов недвижимости	навыками социального взаимодействия и работы в команде при оценке объектов недвижимости
Код компетенции	ПК-1		
	принципы и нормы законодательства в сфере информационного обеспечения пространственных данных государственного кадастра недвижимости	работать с инструментарием информационной базы пространственных данных государственного кадастра недвижимости в процессе оценки объектов недвижимости	навыками ведения и развития, анализа и обработки больших объемов пространственных данных, интерпретации результатов и принятия решений в сфере оценки объектов недвижимости на основе полученных данных

3.2. Критерии оценки результатов обучения по дисциплине

Шкала оценивания	Индикаторы достижения	Показатели оценивания результатов обучения
ОТЛИЧНО/ЗАЧТЕНО	Знает:	- студент глубоко и всесторонне усвоил материал, уверенно, логично, последовательно и грамотно его излагает, опираясь на знания основной и дополнительной литературы, - на основе системных научных знаний делает квалифицированные выводы и обобщения, свободно оперирует категориями и понятиями.
	Умеет:	- студент умеет самостоятельно и правильно решать учебно-профессиональные задачи или задания, уверенно, логично, последовательно и аргументировано излагать свое решение, используя научные понятия, ссылаясь на нормативную базу.
	Владеет:	- студент владеет рациональными методами (с использованием рациональных методик) решения сложных профессиональных задач, представленных деловыми играми, кейсами и т.д.; При решении продемонстрировал навыки - выделения главного,

		- связкой теоретических положений с требованиями руководящих документов, - изложения мыслей в логической последовательности, - самостоятельного анализа факты, событий, явлений, процессов в их взаимосвязи и диалектическом развитии.
ХОРОШО/ЗАЧТЕНО	Знает:	- студент твердо усвоил материал, достаточно грамотно его излагает, опираясь на знания основной и дополнительной литературы, - затрудняется в формулировании квалифицированных выводов и обобщений, оперирует категориями и понятиями, но не всегда правильно их верифицирует.
	Умеет:	- студент умеет самостоятельно и в основном правильно решать учебно-профессиональные задачи или задания, уверенно, логично, последовательно и аргументировано излагать свое решение, не в полной мере используя научные понятия и ссылки на нормативную базу.
	Владеет:	- студент в целом владеет рациональными методами решения сложных профессиональных задач, представленных деловыми играми, кейсами и т.д.; При решении смог продемонстрировать достаточность, но не глубинность навыков - выделения главного, - изложения мыслей в логической последовательности. - связки теоретических положений с требованиями руководящих документов, - самостоятельного анализа факты, событий, явлений, процессов в их взаимосвязи и диалектическом развитии.
УДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО/ЗАЧТЕНО	Знает:	- студент ориентируется в материале, однако затрудняется в его изложении; - показывает недостаточность знаний основной и дополнительной литературы; - слабо аргументирует научные положения; - практически не способен сформулировать выводы и обобщения; - частично владеет системой понятий.
	Умеет:	- студент в основном умеет решить учебно-профессиональную задачу или задание, но допускает ошибки, слабо аргументирует свое решение, недостаточно использует научные понятия и руководящие документы.
	Владеет:	- студент владеет некоторыми рациональными методами решения сложных профессиональных задач, представленных деловыми играми, кейсами и т.д.; При решении продемонстрировал недостаточность навыков - выделения главного, - изложения мыслей в логической последовательности. - связки теоретических положений с требованиями руководящих документов, - самостоятельного анализа факты, событий, явлений, процессов в их взаимосвязи и диалектическом развитии.
Компетенция не достигнута		

НЕУДОВЛЕТВОРИТЕЛЬНО/ НЕ ЗАЧТЕНО	Знает:	- студент не усвоил значительной части материала; - не может аргументировать научные положения; - не формулирует квалифицированных выводов и обобщений; - не владеет системой понятий.
	Умеет:	студент не показал умение решать учебно-профессиональную задачу или задание.
	Владеет:	не выполнены требования, предъявляемые к навыкам, оцениваемым “удовлетворительно”.

4. Типовые контрольные задания и/или иные материалы для проведения промежуточной аттестации, необходимые для оценки достижения компетенции

ПК-1

Типовые тесты

№1. Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым?

Варианты ответов:

1. Физический износ
2. Функциональный износ.
3. Оба варианта верны

№2. В основе разграничения имущества на движимое и недвижимое лежат следующие критерии

Варианты ответов:

1. Наличие дохода от использования
2. Невозможность регистрации в установленном порядке
3. Отнесение имущества к разряду недвижимости в силу закона

№3. Слово «стоимость» имеет много значений, но наиболее общее из них следующее

Варианты ответов:

1. Цена, за которую что-то продано
2. Ценность какого-либо объекта как средства достижения цели
3. Будущая полезность объекта

№4. Цель оценки недвижимости - это

Варианты ответов:

1. Определение одного из видов стоимости объекта недвижимости
2. Передача прав на объект недвижимости
3. Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта

№5. Рынок недвижимости – это

Варианты ответов:

1. Обычный рынок
2. Несовершенный рынок
3. Локальный рынок

Тематика рефератов

1. Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости.
2. Ипотечное кредитование, сущность, основные виды, риски.
3. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершаемых строительством.
4. Экономическая необходимость и правовые основы оценки и переоценки основных средств.
5. Право собственности и иные вещные права на недвижимость.
6. Оценка объектов недвижимости в «пассивных» секторах рынка, в том числе в сфере антикризисного управления.
7. Оценка стоимости объектов недвижимости при аренде.
8. Оценка ликвидационной стоимости предприятия как имущественного комплекса в условиях финансовой несостоятельности (банкротства).
9. Оценка недвижимости в сфере антикризисного управления.
10. Определение верхнего и нижнего пределов оценки стоимости объектов недвижимости.
11. Оценка стоимости земельных участков по договору аренды.
12. Оценка недвижимого имущества в кондоминиумах.
13. Оценка стоимости предприятия как имущественного комплекса в условиях реорганизации.

Практическое задание

Объект оценки: 2-х этажный бревенчатый индивидуальный жилой дом с мансардой без подвала, класс качества premium, расположенный в загородном коттеджном поселке, площадь жилого дома 600 кв.м. Права собственности: 100 доли имущества принадлежит заказчику отчета об оценке. Кадастровая стоимость земельного участка составляет 1 200 тысяч рублей. Цены на незастроенные земельные участки таких же размеров, расположенных в этом же загородном поселке составляют от 1 500 до 1 600 тысяч рублей, их кадастровая стоимость составляет 1 100 тысяч рублей. Накопленным износом пренебречь.

Оценить рыночную стоимость недвижимого имущества затрат?

Задания открытого типа

1. Назовите понятие собственности и имущества.
2. Виды прав собственности.
3. Расскажите про объективное и субъективное право.
4. Основные виды объектов оценки и их отличия.
5. Назовите федеральный закон оценочной деятельности.
6. Общие понятия оценки и подходы к оценке.
7. Определение кадастровой стоимости.
8. Назовите экономическое понятие недвижимости.
9. Особенности недвижимости как объекта оценки.
10. Кадастровая стоимость недвижимости.
11. Наилучший принцип использования земли в оценке недвижимости.

12. Критерии анализа использования недвижимости.
13. Стоимость пустующего земельного участка с учётом наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.
14. Преимущества и недостатки существующих методов затратного подхода.
15. Условия применения затратного подхода.

УК-3

Типовые тесты

№1. Отличительной чертой недвижимого имущества как товара является:

Варианты ответов:

1. полезность;
2. низкая ликвидность;
3. доходность.

№2. Главной целью нежилой недвижимости является:

Варианты ответов:

1. эксплуатация для производства товаров и услуг, получения прибыли или доходов;
2. удовлетворение жизненно важных материальных потребностей человека;
3. выполнение функции общественного блага.

№3. Что относится к факторам, позволяющим выделить из множества недвижимого имущества отдельные объекты недвижимости?

Варианты ответов:

1. наличие права, стоимость объекта недвижимости;
2. наличие права, возможность физического обособления, назначение объекта;
3. назначение и местоположение объекта недвижимости.

№4. Что включается в понятие "недвижимость" согласно Германскому торговому уложению:

Варианты ответов:

1. земля и все что с ней прочно связано
2. машины, оборудование
3. воздушное пространство

№5. К специфическим особенностям рынка недвижимости относятся:

Варианты ответов:

1. низкая эластичность предложения, относительно небольшое число участников рынка
2. циклический характер
3. сравнительно высокая степень государственного регулирования.

Тематика рефератов

1. Правовые основы оценки недвижимости.
2. Методические основы оценки недвижимости.
3. Экономическая целесообразность и практические применения оценки недвижимости.
4. Рынки недвижимости.

5. Закономерности развития, специфика и особенности функционирования.
6. Фондовый рынок, его влияние на процесс формирования стоимости недвижимости и основных средств.
7. Рынок земли.
8. Правовые основы и закономерности развития в современном периоде.

Практическое задание

Площадь участка 1000 кв.м. Аренда 1 комнатной квартиры 13 000 рублей (45 кв.м.) Аренда 2 комнатной квартиры 18 000 рублей (60 кв.м.) Аренда 3 комнатной квартиры 22 000 рублей (90 кв.м.) Доходность государственных краткосрочных облигаций составляет 4,9 % Доходность среднесрочных облигаций федерального займа составляет 6,1 % Индекс доходности рынка недвижимости — 8% Прогнозируемый рост рынка жилой недвижимости — 7% в год Страховка — 1% от стоимости страхуемого имущества. Срок экспозиции объектов жилой недвижимости на рынке продажи составляет 2 месяца, на рынке аренды 3 дня. Московская межбанковская кредитная ставка: 1 день — 1%; 7 дней — 2%; 14 дней — 3%; 30 дней — 4%; 90 дней — 6%; 180 дней — 9%; 360 дней — 12%.
Определить наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка при разрешенном строительстве многоквартирных домов не выше 5-ти этажей?

Задания открытого типа

1. Согласование результатов оценки применительно к объектам недвижимости.
2. Понятие износов и устареваний.
3. Назовите методы определения накопленного износа.
4. Метод сравнения продаж.
5. Понятие поправок расчётов объекта недвижимости.
6. Последовательность внесения поправок в расчёт.
7. Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости.
8. Методы доходного подхода применительно к объектам недвижимости.
9. Назовите метод прямой капитализации.
10. Дисконтирование денежных потоков.
11. Основные этапы процесса оценки недвижимости.
12. Необязательные этапы организации процесса оценки.
13. Согласование результатов оценки.
14. Оценочный альбом.

5. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Специфика формирования компетенций и их измерение определяется структурированием информации о состоянии уровня подготовки обучающихся.

Алгоритмы отбора и конструирования заданий для оценки достижений в предметной области, техника конструирования заданий, способы организации и проведения стандартизированных оценочных процедур, методика шкалирования и методы обработки и интерпретации результатов оценивания позволяют обучающимся освоить компетентностно-ориентированные программы дисциплин.

Формирование компетенций осуществляется в ходе всех видов занятий, практики, а контроль их сформированности на этапе текущей, промежуточной и итоговой аттестации.

Оценивание знаний, умений и навыков по учебной дисциплине осуществляется посредством использования следующих видов оценочных средств:

- опросы: устный, письменный;
- задания для практических занятий;
- ситуационные задания;
- контрольные работы;
- коллоквиумы;
- написание реферата;
- написание эссе;
- решение тестовых заданий;
- экзамен.

Опросы по вынесенным на обсуждение темам

Устные опросы проводятся во время практических занятий и возможны при проведении аттестации в качестве дополнительного испытания при недостаточности результатов тестирования и решения заданий. Вопросы опроса не должны выходить за рамки объявленной для данного занятия темы. Устные опросы необходимо строить так, чтобы вовлечь в тему обсуждения максимальное количество обучающихся в группе, проводить параллели с уже пройденным учебным материалом данной дисциплины и смежными курсами, находить удачные примеры из современной действительности, что увеличивает эффективность усвоения материала на ассоциациях.

Основные вопросы для устного опроса доводятся до сведения студентов на предыдущем практическом занятии.

Письменные опросы позволяют проверить уровень подготовки к практическому занятию всех обучающихся в группе, при этом оставляя достаточно учебного времени для иных форм педагогической деятельности в рамках данного занятия. Письменный опрос проводится без предупреждения, что стимулирует обучающихся к систематической подготовке к занятиям. Вопросы для опроса готовятся заранее, формулируются узко, дабы обучающийся имел объективную возможность полноценно его осветить за отведенное время.

Письменные опросы целесообразно применять в целях проверки усвояемости значительного объема учебного материала, например, во время проведения аттестации, когда необходимо проверить знания обучающихся по всему курсу.

При оценке опросов анализу подлежит точность формулировок, связность изложения материала, обоснованность суждений.

Решение заданий (кейс-методы)

Решение кейс-методов осуществляется с целью проверки уровня навыков (владений) обучающегося по применению содержания основных понятий и терминов дисциплины вообще и каждой её темы в частности.

Обучающемуся объявляется условие задания, решение которого он излагает либо устно, либо письменно.

Эффективным интерактивным способом решения задания является сопоставления результатов разрешения одного задания двумя и более малыми группами обучающихся.

Задачи, требующие изучения значительного объема, необходимо относить на самостоятельную работу студентов, с непременно разбором результатов во время практических занятий. В данном случае решение ситуационных задач с глубоким обоснованием должно представляться на проверку в письменном виде.

При оценке решения заданий анализируется понимание обучающимся конкретной ситуации, правильность её понимания в соответствии с изучаемым материалом, способность обоснования выбранной точки зрения, глубина проработки рассматриваемого вопроса, умением выявить основные положения затронутого вопроса.

Решение заданий в тестовой форме

Проводится тестирование в течение изучения дисциплины

Не менее чем за 1 неделю до тестирования, преподаватель должен определить обучающимся исходные данные для подготовки к тестированию: назвать разделы (темы, вопросы), по которым будут задания в тестовой форме, теоретические источники (с точным указанием разделов, тем, статей) для подготовки.

При прохождении тестирования пользоваться конспектами лекций, учебниками, и иными материалами не разрешено.