

Министерство науки и высшего образования РФ
ФГБОУ ВО Уральский государственный лесотехнический университет

Институт леса и природопользования
Кафедра землеустройства и кадастров

ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

включая фонд оценочных средств и методические указания
для самостоятельной работы обучающихся

Б1.В.ДВ.07.01 Оценка объектов недвижимости

Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Программа подготовки – бакалавриат

Квалификация - бакалавр

Направленность (профиль) – "Кадастр недвижимости"

Количество зачётных единиц (часов) – 4 (144)

г. Екатеринбург, 2021


Разработчик: к.э.н., доцент _____ /М.В. Кузьмина/


Разработчик: к.э.н., доцент  /М.В. Кузьмина/

Рабочая программа утверждена на заседании кафедры землеустройства и кадастров
(протокол № ___ от «3» февраля 2021 года).

Зав. кафедрой  /О.Б. Мезенина/

Рабочая программа рекомендована к использованию в учебном процессе методической комиссией института леса и природопользования
(протокол № 3 от «04» февраля 2021 года).

Председатель методической комиссии ИЛП  /О.В. Сычугова/

Рабочая программа утверждена директором института леса и природопользования
Директор ИЛП  /З.Я. Нагимов/

«04» марта 2021 года

Оглавление

1. Общие положения	4
2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.....	4
3. Место дисциплины в структуре образовательной программы	5
4. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся	6
5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий.....	7
5.1. Трудоемкость разделов дисциплины	7
5.2. Содержание занятий лекционного типа	9
5.3. Темы и формы занятий семинарского типа	11
6. Перечень учебно-методического обеспечения по дисциплине	13
7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....	16
7.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы	16
7.2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания.....	17
7.3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы	17
7.4. Соответствие балльной шкалы оценок и уровней сформированных компетенций.....	27
8. Методические указания для самостоятельной работы обучающихся	28
9. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине	29
10. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине	30

1. Общие положения

Наименование дисциплины – Оценка объектов недвижимости, относится к блоку Б1 учебного плана, входящего в состав образовательной программы высшего образования 21.03.02 – Землеустройство и кадастры (профиль - кадастр недвижимости). Дисциплина «Оценка объектов недвижимости» является дисциплиной по выбору.

Нормативно-методической базой для разработки рабочей программы учебной дисциплины «Оценка объектов недвижимости» являются:

– Федеральный закон "Об образовании в Российской Федерации", утвержденный приказом Минобрнауки РФ № 273-ФЗ от 29.12.2012;

– Приказ Минобрнауки России № 301 от 05.04.2017 г. Об утверждении порядка организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования - программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры.

– Приказ Министерства труда и социальной защиты от 29.09.2015 г. № 666н «Об утверждении профессионального стандарта «Специалист в области кадастрового учета».

– Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования (ФГОС ВО) по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» (уровень бакалавриат), утвержденный приказом Министерства образования и науки РФ № 1084 от 01.10.2015;

– Учебные планы образовательной программы высшего образования направления 21.03.02 – Землеустройство и кадастры (профиль - кадастр недвижимости), подготовки бакалавров по очной и заочной формам обучения, одобренные Ученым советом УГЛТУ (протокол №6 от 20.06.2019) и утвержденный ректором УГЛТУ (20.06.2019).

Обучение по образовательной программе 21.03.02 – Землеустройство и кадастры (профиль - кадастр недвижимости) осуществляется на русском языке.

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Планируемыми результатами обучения по дисциплине, являются знания, умения, владения и/или опыт деятельности, характеризующие этапы/уровни формирования компетенций и обеспечивающие достижение планируемых результатов освоения образовательной программы в целом.

Цель дисциплины Оценка объектов недвижимости – является формирование теоретических знаний и практических навыков в области экономической оценки земель и других объектов недвижимости.

Задачи изучения дисциплины:

- изучение нормативно-правовой базы оценочной деятельности;

- формирование представления о ценообразующих факторах, влияющих на стоимость объектов недвижимости, и источниках получения необходимой для проведения оценки информации;

- приобретение навыков осуществления экономической оценки земель и других объектов недвижимости на основе традиционных методик ее проведения на базе пространственных и иных данных единого государственного реестра недвижимости.

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

ПК-9 - способность использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.

В результате изучения дисциплины обучающийся должен:

знать:

- нормативные акты, регламентирующие оценочную деятельность на территории РФ;

- принципы, показатели и методики, используемые в процессе кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости;

уметь:

- применять рыночную, нормативную и иную информацию в ходе проведения оценочных процедур

- рассчитывать с помощью трех подходов рыночную стоимость различных объектов недвижимости;

владеть:

- методикой проведения анализа рыночной информации;

- методикой проведения кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.

3. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Данная учебная дисциплина относится к дисциплинам по выбору, что означает формирование в процессе обучения профессиональных знаний и компетенций в рамках выбранного профиля.

Освоение дисциплины является необходимой основой для последующего изучения дисциплин ОПОП и написания выпускной квалификационной работы.

Перечень обеспечивающих, сопутствующих и обеспечиваемых дисциплин

Обеспечивающие	Сопутствующие	Обеспечиваемые
Математика	Экономика землепользования	Производственная практика (преддипломная)
Экономика		Государственная кадастровая оценка
		Защита выпускной квалификационной работы, включая подготовку к процедуре защиты и процедуру защиты

Указанные связи дисциплины «Оценка объектов недвижимости» дают обучающемуся системное представление о комплексе изучаемых дисциплин в соответствии с ФГОС, что обеспечивает требуемый теоретический уровень и практическую направленность в системе обучения и будущей деятельности выпускника.

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

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зачетные единицы, 144 часов.

Вид учебной работы	Всего академических часов	
	очная форма обучения	заочная форма обучения
Контактная работа с преподавателем*:	72	18
лекции (Л)	28	8
практические занятия (ПЗ)	8	10
лабораторные работы (ЛР)	36	-
промежуточная аттестация (ПА)		8
рецензирование контрольных работ (РКР)		
Самостоятельная работа обучающихся:	72	118
изучение теоретического курса	72	118
подготовка к промежуточной аттестации		
Вид промежуточной аттестации:	Зачет, зачет	Зачет, зачет
Общая трудоемкость	4/144	4/144

* Контактная работа по дисциплине может включать в себя занятия лекционного типа, практические и (или) лабораторные занятия, групповые и индивидуальные консультации и самостоятельную работу обучающихся под руководством преподавателя, в том числе в электронной информационной образовательной среде, а также время, отведенное на промежуточную аттестацию. Часы контактной работы определяются «Положением об установлении минимального объема контактной работы обучающихся с преподавателем, а также максимального объема занятий лекционного и семинарского типов в ФГБОУ ВО УГЛТУ».

В учебном плане отражена контактная работа только занятий лекционного и практического типа. Иные виды контактной работы планируются в трудоемкость самостоятельной работы, включая контроль.

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

5.1. Трудоемкость разделов дисциплины

Очная форма

№ п/п	Содержание разделов (модулей)	Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	Всего контактной работы	Самостоятельная работа
1	Тема 1. Регулирование оценочной деятельности	4	2	-	6	6
2	Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости	2	2	-	4	6
3	Тема 3. Недвижимость как товар. Особенности рынка недвижимости	2	2	-	4	6
4	Тема 4. Базовые концепции и принципы оценки	2	2	-	4	6
5	Тема 5. Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке	2	-	-	2	6
6	Тема 6. Анализ наиболее эффективного использования земли	2	-	4	6	6
7	Тема 7. Затратный подход в оценке недвижимости	2	-	6	8	6
8	Тема 8. Оценка земельных участков	2	-	4	6	6
9	Тема 9. Сравнительный подход в оценке недвижимости	2	-	6	8	6
10	Тема 10. Доходный подход в оценке недвижимости	4	-	6	10	6
11	Тема 11. Согласование результатов оценки и информационное обеспечение оценки недвижимости	2	-	4	6	6
12	Тема 12. Составление и оформление отчета об оценке	2	-	6	8	6
13	Итого по разделам:	28	8	36	72	72
ВСЕГО		144				

Заочная форма

№ п/п	Содержание разделов (модулей)	Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	Всего контактной работы	Самостоятельная работа
1	Тема 1. Регулирование оценочной деятельности	1	-	-	1	10
2	Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости	1	-	-	1	12
3	Тема 3. Недвижимость как товар. Особенности рынка недвижимости		-	-	-	4
4	Тема 4. Базовые концепции и принципы оценки	1	-	-	1	10
5	Тема 5. Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке	-	-	-	-	10
6	Тема 6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли	-	2	-	2	10
7	Тема 7. Затратный подход в оценке недвижимости	1	2	-	3	12
8	Тема 8. Оценка земельных участков	1	2	-	3	10
9	Тема 9. Сравнительный подход в оценке недвижимости	1	2	-	3	12
10	Тема 10. Доходный подход в оценке недвижимости	1	2	-	3	12
11	Тема 11. Согласование результатов оценки и информационное обеспечение оценки недвижимости	1	-	-	1	6
12	Тема 12. Составление и оформление отчета об оценке	-	-	-	-	10
13	Итого по разделам:	8	10	-	18	118
14	Промежуточная аттестация					8
ВСЕГО		144				

5.2. Содержание занятий лекционного типа

Тема 1. Регулирование оценочной деятельности

Многозначность понятия «оценка». «Оценка» как деятельность. Понятия «субъекта» и «объекта» оценки. «Оценка» как процесс. Особенности «рыночной» оценки. Регулирование оценочной деятельности. Закон об оценочной деятельности в РФ. Федеральные стандарты оценки. Международные и региональные стандарты оценки. Кодекс этики профессионального оценщика.

Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости

Классификация имущества и имущественных прав для целей оценки. Право собственности в системе имущественных прав на недвижимость. Недвижимое имущество и недвижимая собственность. Право собственности на землю. Регистрация прав на недвижимое имущество.

Тема 3. Недвижимость как товар. Особенности рынка недвижимости

Понятие недвижимости. Недвижимость как инвестиционный товар. Место рынка недвижимости в рыночной экономике и его функции. Особенности и структура рынка недвижимости. Операции и сделки на рынке недвижимости. Классификация объектов недвижимости.

Тема 4. Базовые концепции и принципы оценки

Теория трудовой стоимости и концепция затрат. Теория предельной полезности. Теория спроса и предложения. Рыночная концепция. Концепция дохода. Принципы оценки недвижимости: принципы, основанные на представлениях собственника /пользователя; принципы, связанные с эксплуатацией недвижимой собственности; принципы, связанные с внешней рыночной средой; принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). Процесс оценки недвижимости и его этапы. Понятия «цель» и «функция» (назначение) оценки недвижимости. Взаимосвязь между функцией оценки и видами стоимости, используемыми в оценке недвижимости. Классификация и обзор подходов и методов оценки недвижимости.

Тема 5. Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке

Понятие «стоимость» и условия ее возникновения. «Оценочная стоимость» и ее особенности. Общеэкономические понятия «цены» и «затрат». Классификация оценочных стоимостей по типам и видам. Основные виды стоимости, используемые в оценке недвижимости. Рыночная стоимость как важнейший представитель стоимостей в обмене. Ликвидационная стоимость как представитель стоимостей рыночного типа. Инвестиционная стоимость как представитель стоимостей в использовании. Нормативные стоимости в оценке недвижимости. Факторы, влияющие на величину стоимости.

Тема 6. Анализ наиболее эффективного использования земли

Необходимость и суть анализа наиболее эффективного использования земли. Факторы, определяющие наиболее эффективного использования земли. Критерии наиболее эффективного использования земли: *физической осуществимости, юридической допустимости, финансовой оправданности, максимальной продуктивности*. Варианты анализа наиболее эффективного использования земельного участка.

Тема 7. Затратный подход в оценке недвижимости

Общая характеристика затратного подхода. Оценка стоимости восстановления/замещения улучшений. Структура сметной стоимости нового строительства. Виды индексов цен в строительстве. Методы определения стоимости восстановления улучшений. Оценка предпринимательской прибыли.

Износ и устаревания как потеря стоимости улучшений. Виды износов и устареваний. Понятия долговечности и капитальности. Природа физического износа и методы его оценки. Методы оценки функционального устаревания. Методы оценки внешнего (экономического) устаревания. Методы оценки накопленного износа.

Тема 8. Оценка земельных участков

Особенности земельного участка как товара. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка. Методы оценки рыночной стоимости земельного участка: метод сравнения продаж, метод распределения, метод выделения, метод остатка, метод предполагаемого использования, метод капитализации земельной ренты.

Тема 9. Сравнительный подход в оценке недвижимости

Особенности применения сравнительного подхода. Анализ рынка недвижимости и выбор аналогов. Определение степени сходства. Сбор и анализ ценовой информации и проверка ее достоверности. Выбор единиц сравнения. Элементы сравнения и виды корректировок. Количественные и качественные методы проведения корректировок. Достоинства и недостатки сравнительного подхода.

Тема 10. Доходный подход в оценке недвижимости

Общая характеристика доходного подхода. Бюджет доходов и расходов объекта недвижимости. Виды денежных потоков. Анализ финансовых коэффициентов в оценке недвижимости. Коэффициенты, рассчитываемые при анализе баланса. Коэффициенты, рассчитываемые при анализе отчета о движении денежных средств. Коэффициенты, рассчитываемые по данным баланса и отчета о движении денежных средств. Ставки капитализации и дисконтирования. Ставки дохода и ставки отдачи. Соотношение между текущей и конечной отдачей при изменении стоимости объекта недвижимости. Метод прямой капитализации. Техники мультипликаторов валового дохода. Техники коэффициентов капитализации. Техники дисконтирования.

Тема 11. Согласование результатов оценки и информационное обеспечение оценки недвижимости

Процедура согласования как необходимый и завершающий этап процесса оценки. *Единые* критерии назначения весовых коэффициентов. Метод экспертных оценок.

Подготовка первичной информации об объекте оценки. Информация в оценке недвижимости и ее виды. Требования к используемой информации по ФСО-1. Анализ рынка в процессе оценки.

Тема 12. Составление и оформление отчета об оценке

Общие требования к структуре и содержанию отчета об оценке в соответствии с ФСО-3 «Требования к отчету об оценке». Виды отчетов об оценке не-

движимости. Экспертиза отчетов об оценке недвижимости. Основные ошибки, наиболее часто встречающиеся в отчетах об оценке недвижимости.

5.3. Темы и формы занятий семинарского типа

Учебным планом дисциплины предусмотрены практические занятия

№	Наименование раздела дисциплины (модуля)	Наименование работы	Трудоемкость, часы	
			Очная форма	Заочная форма
1	Тема 1. Регулирование оценочной деятельности	Семинар-дискуссия	2	-
2	Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости	Семинар-дискуссия	2	-
3	Тема 3. Недвижимость как товар. Особенности рынка недвижимости	Семинар-дискуссия	2	-
4	Тема 4. Базовые концепции и принципы оценки	Семинар- дискуссия	2	-
5	Тема 5. Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке	Семинар-дискуссия	-	-
6	Тема 6. Анализ наиболее эффективного использования земли	Решение задач	-	2
7	Тема 7. Затратный подход в оценке недвижимости	Решение задач	-	2
8	Тема 8. Оценка земельных участков	Решение задач	-	2
9	Тема 9. Сравнительный подход в оценке недвижимости	Решение задач	-	2
10	Тема 10. Доходный подход в оценке недвижимости	Решение задач	-	2
11	Тема 11. Согласование результатов оценки и информационное обеспечение оценки недвижимости	Семинар-дискуссия	-	-
12	Тема 12. Составление и оформление отчета об оценке	Семинар-дискуссия	-	-
13	Итого		8	10

Учебным планом дисциплины предусмотрены лабораторные занятия

№	Наименование раздела дисциплины (модуля)	Наименование работы	Трудоемкость, часы	
			Очная форма	Заочная форма
1	Тема 6. Анализ наиболее эффективного использования земли	Расчётная работа «Оценка вариантов использования земельного участка»	4	-
2	Тема 7. Затратный подход в оценке недвижимости	Расчетная работа «Оценка стоимости одноэтажного жилого дома»	6	-
3	Тема 8. Оценка земельных участков	Расчетная работа	4	-

№	Наименование раздела дисциплины (модуля)	Наименование работы	Трудоемкость, часы	
			Очная форма	Заочная форма
		«Определение рыночной стоимости застроенного участка земли»		
4	Тема 9. Сравнительный подход в оценке недвижимости	Расчетная работа «Оценка стоимости квартиры в МКД с помощью трех подходов к оценке недвижимости»	6	-
5	Тема 10. Доходный подход в оценке недвижимости	Расчетная работа «Оценка стоимости коммерческой недвижимости»	6	-
	Тема 11. Согласование результатов оценки и информационное обеспечение оценки недвижимости	Расчетная работа «Технология согласования результатов оценки»	4	-
	Тема 12. Составление и оформление отчета об оценке	Анализ отчетов по оценке	6	-
14	Итого		36	-

Во время проведения занятий используются активные и интерактивные формы.

5.4 Детализация самостоятельной работы

№	Наименование раздела дисциплины (модуля)	Наименование работы	Трудоемкость, часы	
			Очная форма	Заочная форма
1	Тема 1. Регулирование оценочной деятельности	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	6	10
2	Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	6	12
3	Тема 3. Недвижимость как товар. Особенности рынка недвижимости	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	6	4
4	Тема 4. Базовые концепции и принципы оценки	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	6	10
5	Тема 5. Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	6	10
6	Тема 6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	6	10
7	Тема 7. Затратный подход в оценке недвижимости	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	6	12

№	Наименование раздела дисциплины (модуля)	Наименование работы	Трудоемкость, часы	
			Очная форма	Заочная форма
8	Тема 8. Оценка земельных участков	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	6	10
9	Тема 9. Сравнительный подход в оценке недвижимости	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	6	12
10	Тема 10. Доходный подход в оценке недвижимости	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	6	12
11	Тема 11. Согласование результатов оценки и информационное обеспечение оценки недвижимости	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	6	6
12	Тема 12. Составление и оформление отчета об оценке	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	6	10
Подготовка к промежуточной аттестации			-	8
итого			144	144

6. Перечень учебно-методического обеспечения по дисциплине

Основная и дополнительная литература

№	Автор, наименование	Год издания	Примечание
	Основная литература		
1	Старикова Л. Н. Технологии оценки собственности: учебное пособие - Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2014 Министерство образования и науки РФ, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Кемеровский государственный университет». – Кемерово : Кемеровский государственный университет, 2014. – 252 с. : ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=278522	2014	полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю*
2	Озеров Е. С. Экономическая оценка недвижимой собственности: учебное пособие - Санкт-Петербург: Издательство Политехнического университета, 2013 Министерство образования и науки Российской Федерации, Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. – Санкт-Петербург : Издательство Политехнического университета, 2013. – 367 с. : схем., табл. – Режим доступа: по	2013	полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю*

№	Автор, наименование	Год издания	Примечание
	подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=362988		
3	Павлова В. А., Лепихина О. Ю. Кадастровая оценка земли и иной недвижимости: учебное пособие - Санкт-Петербург: СПбГАУ, 2017 Павлова, В.А. Кадастровая оценка земли и иной недвижимости / В.А. Павлова, О.Ю. Лепихина ; Министерство сельского хозяйства РФ, Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, Кафедра земельных отношений и кадастра. – Санкт-Петербург : СПбГАУ, 2017. – 153 с. : схем., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480399	2017	полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю*
	<i>Дополнительная литература</i>		
4	Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости: учебник / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский ; под ред. А.Н. Асаула ; Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Волжский политехнический институт (филиал ВолгГТУ). – Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2012. – 274 с. : ил., табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434519	2012	полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю*
5	Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва : Юнити, 2015. – 591 с. : ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=447147	2015	полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю*
6	Пылаева А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие - Нижний Новгород: ННГАСУ, 2014 Пылаева, А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости / А.В. Пылаева ; Министерство образования и науки Российской Федерации, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет». – Нижний Новгород : ННГАСУ, 2014. – 141 с. : табл., граф., схемы – Режим доступа: по подписке. – URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=427484 Текст : электронный.	2014	полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю*
7	Оценка объектов недвижимости: учебно-методическое пособие для обучающихся по направлениям 21.04.02, 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» / М. В. Кузьмина, О. Б. Мезенина; Министерство науки и высшего образования РФ, Уральский государственный лесотехнический университет, Кафедра землеустройства и кадастров. – Екатеринбург, 2019. – 38 с. Режим доступа: свободный на сайте УГЛТУ: http://elar.usfeu.ru/bitstream/123456789/8530/1/m19-21.pdf Текст : электронный.	2019	полнотекстовый доступ на сайте библиотеки УГЛТУ

* - прежде чем пройти по ссылке, необходимо войти в систему

Функционирование электронной информационно-образовательной среды обеспечивается соответствующими средствами информационно-коммуникационных технологий.

Электронные библиотечные системы

Каждый обучающийся обеспечен доступом к:

ЭБС УГЛУ (<http://lib.usfeu.ru/>),

ЭБС Издательства Лань <http://e.lanbook.com/>

ЭБС Университетская библиотека онлайн <http://biblioclub.ru/>, содержащих издания по основным изучаемым дисциплинам и сформированных по согласованию с правообладателями учебной и учебно-методической литературы.

- ЭБС Издательства Лань <http://e.lanbook.com/> Договор № 019/21-ЕП-44-06 от 31 марта 2021 г. срок действия - по 09.04.2022 г

ЭБС "Лань" Договор № 020/21-ЕП-44-06 от 31 марта 2021 г. срок действия - по 09.04.2022 г.

- ЭБС Университетская библиотека онлайн <http://biblioclub.ru> Общество с ограниченной ответственностью «НексМедиа». Договор № 0200/20-44-06 от 22 июня 2020 г. Срок действия договора – по 26 июня 2021 г.

Справочные и информационные системы

1. Справочно-правовая система «Консультант Плюс». Договор №25/12-25-бн/0023/19-223-03 об оказании информационных услуг от 25 января 2019.

2. Информационно-правовой портал Гарант. Режим доступа:

<http://www.garant.ru/>

3. База данных Scopus компании Elsevier B.V. <https://www.scopus.com/> Сублицензионный договор № scopus/1114-02558/18-06 от 10.05.2018 г.

Профессиональные базы данных

1. Федеральная служба государственной статистики. Официальная статистика - Режим доступа: <http://www.gks.ru/>

2. Научная электронная библиотека elibrary. Режим доступа: <http://elibrary.ru/>.

3. Экономический портал (<https://instituciones.com/>);

4. Информационная система РБК (<https://ekb.rbc.ru/>);

5. Государственная система правовой информации (<http://pravo.gov.ru/>);

6. База данных «Оценочная деятельность» Минэкономразвития РФ (<http://economy.gov.ru/>);

7. Базы данных Национального совета по оценочной деятельности (<http://www.ncva.ru/>);

8. Информационные базы данных Росреестра (<https://rosreestr.ru/>).

Нормативно-правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (от 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ)
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ
3. Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ
4. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ
5. "Федеральные стандарты оценки":
 - ФСО №1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297
 - ФСО №2 Цель оценки и виды стоимости. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298.
 - ФСО №3 Требования к отчету об оценке. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299.
 - ФСО №4 Определение кадастровой стоимости. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508.
 - ФСО №7 Оценка недвижимости. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611.
 - ФСО №9 Оценка для целей залога. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327.
 - ФСО № 12 Определение ликвидационной стоимости. Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 721.
 - ФСО №13 Определение инвестиционной стоимости. Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 722.

7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

7.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

Формируемые компетенции	Вид и форма контроля	Семестр Очная/заочная
ПК-9 - способность использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.	Промежуточный контроль: Задания в тестовой форме. Текущий контроль: Практические расчетные задания, тестовые задания по темам	4,5/6,7

7.2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Критерии оценивания выполнения заданий в тестовой форме (промежуточный контроль формирования компетенции ПК-9)

По итогам выполнения тестовых заданий при правильных ответах на:

51-100% заданий - оценка «зачтено»;

менее 51% заданий – оценка «не зачтено».

Критерии оценивания выполнения практических расчетных заданий (текущий контроль формирования компетенции ПК-9):

По итогам выполнения практических расчетных заданий дается оценка по 4-балльной шкале:

«отлично» – выполнены все практические задания без ошибок в расчетах и без замечаний по их оформлению,

«хорошо» – выполнены все практические задания, но есть небольшие замечания по оформлению работы: решение оформлено без указания единиц измерения, часть расчетов не прописана, не указаны искомые величины.

«удовлетворительно» – выполнена большая часть практических заданий, есть замечания по оформлению решения, незначительные ошибки в расчетах показателей.

«неудовлетворительно» - большая часть заданий не выполнена или выполнена неправильно, расчеты представлены в неоформленном виде, много исправлений.

Критерии оценивания выполнения заданий в тестовой форме по темам (текущий контроль формирования компетенций ПК-9)

По итогам выполнения тестовых заданий при правильных ответах на:

51-100% заданий - оценка «зачтено»;

менее 51% заданий – оценка «не зачтено».

7.3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

Задания в тестовой форме для промежуточного контроля знаний

1. Верно ли утверждение в соответствии с ФСО №7 «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно и финансово оправдано»?

- Неверно
- Верно

- Верно, с дополнением - на дату определения стоимости объекта оценки
 - Верно, если объектом оценки является земельный участок
2. Какой метод оценки не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка:
- метод предполагаемого использования
 - метод выделения
 - метод сравнения продаж
 - метод капитализации земельной ренты
3. Допускается ли в соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов на земельный участок?
- Допускается при условии, что земельный участок и объекты капитального строительства находятся в собственности одного и того же лица
 - Не допускается
 - Допускается
 - Допускается при условии, что объекты капитального строительства используются согласно технической документации
4. Исходя из чего, согласно Земельному кодексу РФ, определяется правовой режим земель?
- Из правоустанавливающих документов
 - Из потребностей правообладателя в том или ином правовом режиме
 - Из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий
 - Из особенностей использования земельных участков на определенной территории
5. На основании каких нормативных документов проводится оценка лесов и земельных участков под ними (лесного фонда)?
- на основании №135-ФЗ
 - на основании коэффициентов, утверждаемых Правительством РФ
 - на основании методики оценки, утверждаемой Правительством РФ
 - на основании методики оценки, утверждаемой Федеральным агентством лесного хозяйства (Рослесхозом)
6. Какие из перечисленных ниже объектов с учетом связанных с ними имущественных прав могут выступать объектами оценки согласно Федеральному стандарту «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» и на которые распространяется действие указанного стандарта?
- Застроенный земельный участок
 - Объект капитального строительства
 - Жилые помещения
 - Доли в праве на объект недвижимости
 - Воздушные суда
 - Нежилые помещения
7. Допускается ли в соответствии с Федеральным стандартом «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при проведении оценки недвижимости не проводить осмотр объекта оценки?
- Не допускается
 - Допускается, если указанное предусмотрено законом

- Допускается, если указанное в процессе проведения оценки согласовано с заказчиком оценки
 - Допускается, в случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра
8. Каким образом Оценщиком выбирается единица сравнения в сравнительном подходе?
- В зависимости от типа недвижимости
 - В соответствии с заданием на оценку
 - В зависимости от практики, сложившейся на рынке
 - В соответствии с методическими рекомендациями
 - В соответствии с применяемыми стандартами оценки
9. Может ли земельный участок являться объектом купли-продажи, если он не прошел процедуры регистрации в ЕГРН?
- Может
 - Не может
 - Может по решению суда
 - Может, если сделка купли-продажи осуществляется между физическими лицами
10. Верно ли утверждение, что в ФСО-7 содержатся указания о том, что для объектов, состоящих из множества объектов, можно применять методы как индивидуальной, так и массовой оценки?
- верно
 - неверно
 - верно только при определении рыночной стоимости
 - верно только при определении кадастровой стоимости
11. Как в затратном подходе при оценке единого объекта недвижимости для целей купли-продажи на активном рынке определяется рыночная стоимость земельного участка?
- По наиболее эффективному использованию как условно свободный
 - По текущему использованию недвижимости как условно свободный
 - По кадастровой стоимости
 - По инвентаризационной стоимости
12. Какие величины могут дополнительно указываться в задании на оценку по ФСО №7?
- Рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)
 - Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)
 - Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики
 - Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
13. Исходя из какого предположения в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» проводится оценка объекта недвижимости в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения объекта оценки?

- Всегда исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения такого объекта оценки
- Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное
- Исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений, при условии, что объект недвижимости не содержится в реестре экологически загрязненных объектов недвижимости Федеральной службы экологического надзора
- ФСО № 7 не регламентирует данный вопрос

14. Есть ли в ФСО-7 положение о том, что при оценке большого количества недвижимости можно использовать массовые методы оценки только при оценке кадастровой стоимости?

- Есть
- Нет
- Только при оценке рыночной стоимости
- Положения ФСО-7 не распространяются на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки

15. Какие из нижеперечисленных расчетных величин в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», могут быть указаны в задании на оценку?

- Рыночная арендная плата
- Затраты на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства
- Убытки (реальный ущерб, упущенная выгода)
- Затраты на устранение экологического загрязнения и (или) рекультивацию земельного участка

16. Задание на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости должно включать:

- описание объекта оценки
- дату оценки
- вид стоимости
- дату подготовки отчета
- допущения оценки
- срок экспозиции объекта оценки

17. Согласно ФСО №7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости:

- приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость в любом случае
- приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость если указание об этом содержится в задании на оценку
- приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное
- не может приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

18. Если ожидаемые долгосрочные темпы роста стоимости больше, чем норма возврата капитала, то:

- недостаточно данных для ответа

- ставка дисконтирования будет ниже коэффициента капитализации;
- ставка дисконтирования будет выше коэффициента капитализации;
- ставка дисконтирования будет равна коэффициенту капитализации.

19. Проект предусматривает строительство 10-ти этажного здания. В связи с изменением правил землепользования и застройки, нельзя строить больше 8 этажей. Во время строительства внесены изменения в проект. Но на данный момент уже построено 5 этажей. Фундамент рассчитан на нагрузку 10 этажей. Какой вид износа или устаревания имеет место?

- неустранимый функциональный или экономический
- устранимый функциональный или экономический
- устранимый функциональный
- физический

20. Должно ли, согласно Федеральному стандарту «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», наиболее эффективное использование оцениваемого объекта недвижимости всегда соответствовать его фактическому использованию (совпадать с фактическим использованием)?

- Да, в любом случае
- В ФСО 7 нет упоминания о наиболее эффективном использовании объекта оценки
- Нет, оценщик может предполагать иное использование объекта
- Нет правильного ответа

21. Как соотносятся ставки капитализации: за единый объект недвижимости (СКеон), землю (СКзу), улучшения (СКул)?

- СКеон > СКзу > СКул
- СКзу > СКеон > СКул
- СКзу < СКеон < СКул
- СКеон > СКул > СКзу

22. Если затраты на исправление дефекта, имеющегося в объекте недвижимости, превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена, то каким считается такой вид износа или устаревания?

- Неустранимым износом или устареванием
- Физическим износом
- Полным износом или устареванием
- Устранимым износом или устареванием

23. Какая поправка вносится в случае, если земельный участок-аналог по сравниваемой характеристике превосходит (лучше) оцениваемый земельный участок?

- Со знаком плюс (повышающая) к цене земельного участка-аналога
- Со знаком минус (понижающая) к цене земельного участка-аналога
- Со знаком минус (понижающая) к стоимости оцениваемого земельного участка
- Со знаком плюс (повышающая) к стоимости оцениваемого земельного участка

24. Какие из перечисленных ниже методов оценки недвижимости относятся к сравнительному подходу:

- Метод сравнения продаж
- Метод прямой капитализации
- Метод дисконтированных денежных потоков
- Метод валового рентного мультипликатора
- Метод сравнительной единицы

25. Для какого вида износа стоимость объекта недвижимости может не увеличиться после его модернизации?

- неустранимое функциональное или внешнее устаревание
- устранимый физический износ
- устранимое функциональное устаревание
- накопленный износ

26. Какая величина получится, если из потенциального валового дохода вычесть чистый операционный доход?

- действительный валовый доход
- суммарная величина налоговых платежей
- сумма операционных расходов и расходов на замещение,
- сумма операционных расходов, расходов на замещение, потерь от недозагрузки и неплатежей
- сумма операционных расходов, налоговых отчислений, потерь от недозагрузки и неплатежей

27. Что не является элементом сравнения при оценке земельного участка методом сравнения продаж?

- Дата оценки
- Местоположение
- Передаваемые права
- Прибыль предприятия собственника земельного участка

28. На каких допущениях основана оценка рыночной стоимости объекта недвижимости?

- О наилучшем использовании объекта оценки
- О совершении сделки купли продажи объекта типичным покупателем и типичным продавцом
- С учетом условий продажи, предлагаемых текущим собственником
- С учетом предполагаемого использования объекта покупателем
- С учетом обязательства продавца и покупателя заключить сделку в определенный срок

29. Как называется временной период с даты оценки до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным?

- Эффективный возраст
- Хронологический возраст
- Срок жизни
- Срок службы
- Остаточный срок службы

30. Как определяется валовый рентный мультипликатор?

- Отношение цены к валовой доходности
- Отношение цены к чистому операционному доходу
- Отношение чистого операционного дохода к цене
- Отношение действительного валового дохода к цене

31. Как изменится рыночная стоимость земельного участка, если увеличится его кадастровая стоимость?

- Уменьшится
- Увеличится
- Не изменится
- Не хватает данных

32. Указать формулу определения стоимости земельного участка по методу капитализации земельной ренты.

- стоимость единого объекта недвижимости - стоимость капитальных улучшений, приносящих рентный доход
- земельная рента / коэффициент капитализации
- земельная рента x коэффициент капитализации
- земельная рента / коэффициент капитализации x (1 - ставка налога на прибыль)
- земельная рента * ставка дисконтирования

33. Единый объект представляет собой здание и земельный участок. Чему равна стоимость здания?

- Стоимость замещения без учета износа
- Стоимость воспроизводства без учета износа
- Разница между стоимостью единого объекта недвижимости и стоимостью земельного участка
- Стоимость воспроизводства/замещения с учетом износа и затрат на демонтаж.

34. Какими методами, согласно федеральному стандарту, в рамках доходного подхода может определяться стоимость недвижимости в рамках доходного подхода?

- Методом прямой капитализации
- Методом дисконтирования денежных потоков
- Метод остатка
- Методом капитализации по расчетным моделям

35. Объект оценки представляет собой земельный участок с улучшениями. Оценщик определил, что наиболее эффективным вариантом использования объекта является снос существующих улучшений и новое строительство. Чему равна рыночная стоимость объекта оценки в этом случае?

- Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного за вычетом затрат на снос существующих улучшений с учетом стоимости возвратных материалов.
- Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного.
- Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости замещения вновь возводимых улучшений с учетом прибыли предпринимателя.
- Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости воспроизводства (замещения) существующих улучшений с учетом прибыли предпринимателя за вычетом накопленного износа.

36. Для каких из перечисленных ниже объектов при оценке рыночной стоимости целесообразно применение затратного подхода?

- Жилая трехкомнатная квартира
- Отдельно стоящее здание действующей котельной
- Железобетонный подземный резервуар на территории промплощадки
- Деловой центр, полностью сданный в аренду
- Торговый центр

37. Какие из приведенных ниже факторов не оказывают влияния на рыночную стоимость производственного здания?

- Регион расположения
- Планы покупателя по использованию здания
- Дата проведения капитального ремонта
- Возраст здания

38. Какой показатель не может являться единицей сравнения при определении рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом?

- Цена в расчете на квадратный метр общей площади для складского объекта
- Цена в расчете на квадратный метр торгового зала
- Цена в расчете на кубический метр для офисного здания
- Цена в расчете на номер для гостиницы

39. При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения продаж оценщик может использовать:

- Цены предложений аналогичных объектов недвижимости
- Среднерыночные цены на аналогичные объекты
- Цены сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости
- Запрашиваемую собственником-продавцом цену продажи объекта оценки

40. Для определения рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков, какие из перечисленных ниже данных необходимы?

- Информация о планируемом использовании объекта его покупателем.
- Прогноз изменения рыночных ставок капитализации для сегмента рынка, к которому относится объект.
- Информация об условиях ипотечного кредита, связанного с приобретением объекта недвижимости.
- Требуемая рыночная норма доходности инвестирования для объектов аналогичных оцениваемому.

41. Норма возврата капитала это:

- величина ежегодной потери стоимости капитала, инвестированного в объект недвижимости, за время использования объекта недвижимости после ввода в эксплуатацию;
- величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта;
- величина ежегодной потери стоимости капитала с момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию;
- величина ежегодной потери стоимости капитала с момента создания объекта до даты оценки.

42. Как изменится ставка капитализации, если увеличится оставшийся срок экономической жизни?

- Не изменится.
- Уменьшится.
- Увеличится.
- Не хватает данных для ответа.

43. При определении какого вида стоимости может быть учтен целевой уровень доходности конкретного покупателя?

- кадастровой,
- ликвидационной,
- рыночной,
- инвестиционной.

44. Выберите верное утверждение:

- объект с бесконечным сроком жизни имеет бесконечную стоимость;
- при увеличении ставки дисконтирования стоимость растет;
- при уменьшении ставки дисконтирования стоимость растет;
- ни один из перечисленных.

45. Возраст объекта в определённый момент времени в зависимости от его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость – это:

- хронологический возраст
- эффективный возраст
- срок экономической жизни
- оставшийся срок экономической жизни

46. Период времени, в течение которого здание физически существует и пригодно для того, чтобы в нем жили и работали, это:

- хронологический (фактический) возраст;
- срок экономической жизни;
- срок физической жизни;
- эффективный возраст;
- оставшийся срок экономической службы.

47. Что является факторами стоимости при определении рыночной стоимости ЗУ?

- Местоположение и окружение
- Условия платежа при совершении сделок с земельными участками (в том числе платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер)
- Информация о планах использования участка собственником
- Физические характеристики (в том числе рельеф, площадь, конфигурация).

48. Определить рыночную стоимость затратным подходом. Стоимость земельного участка 28 млн руб. затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя ПП 90 млн. Совокупный износ здания 20%.

- 94,4 млн руб.
- 46 млн руб.
- 100 млн руб.
- 23,6 млн руб.
- 112,4 млн руб.

49. Определить рыночную стоимость 5-х звездочной гостиницы с годовым ЧОД 1 300 000 руб. Аналог 1: 5-х звездочная гостиница продана за 8 400 000 руб., её годовой ЧОД составлял 900 000 руб. Аналог 2: 3-х звездочная гостиница продана за 8 000 000 руб., её годовой ЧОД составлял 1 200 000 руб.

- 12,1 млн.

- 10,4 млн.
- 8,7 млн.
- 14 млн.

50. Найти коэффициент уторгования для торгового помещения, расположенного на 1 этаже. Даны следующие данные для расчета:

- офисное помещение на 2 этаже. Продавалось за 1,2 млн. руб., было продано за 980 тыс. руб.;
- торговое помещение на 1 этаже. Продавалось за 2,2 млн. руб., было продано за 1,6 млн. руб.;
- магазин на 1 этаже. Продавался за 600 тыс. руб., был продан за 600 тыс. руб.;
- помещения фитнес центра, вроде без указания этажа. Продавался за 2 млн. руб., был продан за 1,9 млн. руб.;
- помещения супермаркета на 1 этаже. Продавался за 2 млн. руб., был продан за 1,7 млн. руб.
 - 21,1%
 - 13,6%
 - 14,1%
 - 15,0%

База тестовых заданий для проведения текущего контроля знаний по темам размещена на платформе MOODL в электронной-информационной образовательной среде УГЛУТУ (<http://lmsstudy.usfeu.ru/course/view.php?id=2988>). Данный ресурс может быть использован также при самостоятельной подготовке обучающихся в дистанционном формате.

Практические расчетные задания

1. Подготовка индивидуального аналитического отчета по заданному сегменту рынка. Отчет включает пояснительную записку и презентацию с докладом. Сегмент рынка должен быть определен территориально и функционально, например рынок офисных помещений г. Тюмени. Аналитика должна быть представлена за период не менее 1 года. Пример выполнения задания можно посмотреть на курсе в MOODL (доступно для обучающихся по индивидуальному логину и паролю).

2. Решение задач:

2.1. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 20 млн. руб., физический износ составляет 10%, а функциональный износ составляет 5%. Стоимость оцениваемого объекта рассчитана на уровне 18 млн. руб. Чему равна рыночная стоимость земельного участка:

2.2. Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6, для торговых объектов - 5. От оцениваемого офисного помещения годовой потенциальный валовой доход составляет 500 тыс. руб. в год, а чистый операционный доход составляет 300 тыс. руб. Определите стоимость оцениваемого склада.

2.3 Действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 тыс. руб. в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 6%, операционные расходы равны 1000 руб./ кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 8,5%. Определить стоимость данного объекта недвижимости.

7.4. Соответствие балльной шкалы оценок и уровней сформированных компетенций

Уровень сформированных компетенций	Оценка	Пояснения
Высокий	зачтено	<p>Теоретическое содержание курса освоено полностью, компетенции сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены.</p> <p>Обучающийся демонстрирует способность самостоятельно использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.</p>
Базовый	зачтено	<p>Теоретическое содержание курса освоено полностью, компетенции сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены с незначительными замечаниями.</p> <p>Обучающийся демонстрирует на базовом уровне способность использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.</p>
Пороговый	зачтено	<p>Теоретическое содержание курса освоено частично, компетенции сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий выполнено, в них имеются ошибки.</p> <p>Обучающийся демонстрирует на пороговом уровне способность использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.</p>
Низкий	не зачтено	<p>Теоретическое содержание курса не освоено, компетенции не сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий либо не выполнены, либо содержат грубые ошибки; дополнительная самостоятельная работа над материалом не привела к какому-либо значительному повышению качества выполнения учебных заданий.</p> <p>Обучающийся не демонстрирует способность использовать знания о принципах, показателях и методиках кадастровой и экономической оценки земель и других объектов недвижимости.</p>

8. Методические указания для самостоятельной работы обучающихся

Самостоятельная работа – планируемая учебная работа студентов, выполняемая во внеаудиторное (аудиторное) время по заданию и при методическом руководстве преподавателя, но без его непосредственного участия (при частичном непосредственном участии преподавателя, оставляющем ведущую роль в контроле за работой студентов).

Самостоятельная работа обучающихся в вузе является важным видом их учебной деятельности. В связи с этим, обучение в вузе включает в себя две, практически одинаковые по объему и взаимовлиянию части – процесса обучения и процесса самообучения. Поэтому самостоятельная работа должна стать эффективной и целенаправленной работой каждого обучающегося.

Формы самостоятельной работы разнообразны. Они включают в себя:

- изучение и систематизацию официальных государственных документов: законов, постановлений, указов, нормативно-инструкционных и справочных материалов с использованием информационно-поисковых систем «Консультант Плюс», «Гарант», глобальной сети «Интернет»;
- изучение учебной, научной и методической литературы, материалов периодических изданий с привлечением электронных средств официальной, статистической, периодической и научной информации;
- участие в работе научно-практических конференций.

В процессе изучения дисциплины «Оценка объектов недвижимости» обучающимися направления 21.03.02 *основными видами самостоятельной работы* являются:

- подготовка к аудиторным занятиям (практическим занятиям) и выполнение соответствующих заданий;
- самостоятельная работа над отдельными темами учебной дисциплины в соответствии с учебно-тематическим планом;
- выполнение практических заданий;
- подготовка к зачетам.

Самостоятельное выполнение *тестовых заданий* по всем разделам дисциплины сформированы в фонде оценочных средств (ФОС)

Данные тесты могут использоваться:

- при подготовке к зачету в форме самопроверки знаний;
- преподавателями для проверки знаний в качестве формы промежуточного контроля на практических занятиях;
- для проверки остаточных знаний обучающихся, изучивших данный курс.

Тестовые задания рассчитаны на самостоятельную работу без использования вспомогательных материалов. То есть при их выполнении не следует пользоваться учебной и другими видами литературы.

Для выполнения тестового задания, прежде всего, следует внимательно прочитать поставленный вопрос. После ознакомления с вопросом следует приступить к прочтению предлагаемых вариантов ответа. Необходимо прочитать все варианты и в качестве ответа следует выбрать индекс (цифровое обозначение), соответствующий правильному ответу.

На выполнение теста отводится ограниченное время. Оно может варьироваться в зависимости от уровня тестируемых, сложности и объема теста. Как правило, время выполнения тестового задания определяется из расчета 30-45 секунд на один вопрос.

Содержание тестов по дисциплине ориентировано на подготовку обучающихся по основным вопросам курса. Уровень выполнения теста позволяет преподавателям судить об уровне освоения компетенций.

9. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Для успешного овладения дисциплиной используются следующие информационные технологии обучения:

- Практические занятия по дисциплине проводятся с использованием платформы MOODLE, Справочной правовой системы «Консультант Плюс».

Практические занятия по дисциплине проводятся с использованием бумажных вариантов раздаточного материала, а также информационных материалов, размещенных на официальных сайтах.

В процессе изучения дисциплины учебными целями являются первичное восприятие учебной информации о теоретических основах и принципах работы с документами (планы, отчеты), ее усвоение, запоминание, а также структурирование полученных знаний и развитие интеллектуальных умений, ориентированных на способы деятельности репродуктивного характера. Посредством использования этих интеллектуальных умений достигаются узнавание ранее усвоенного материала в новых ситуациях, применение абстрактного знания в конкретных ситуациях.

Для достижения этих целей используются в основном традиционные информативно-развивающие технологии обучения с учетом различного сочетания активных и интерактивных форм (семинаров-диспутов, расчетных работ).

Университет обеспечен необходимым комплектом лицензионного программного обеспечения:

- семейство коммерческих операционных систем семейства Microsoft Windows;
- офисный пакет приложений Microsoft Office;
- программная система для обнаружения текстовых заимствований в учебных и научных работах "Антиплагиат.ВУЗ";

10. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

Реализация учебного процесса осуществляется в специальных учебных аудиториях университета для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Все аудитории укомплектованы специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории. При необходимости обучающимся предлагаются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающие тематические иллюстрации.

Самостоятельная работа обучающихся выполняется в специализированной аудитории, которая оборудована учебной мебелью, компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду УГЛТУ.

Есть помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования.

Требования к аудиториям

Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
Помещение для лекционных и практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущей и промежуточной аттестации.	Переносная мультимедийная установка (проектор, экран). Учебная мебель
Помещение для лабораторных занятий	Столы компьютерные, стулья. Персональные компьютеры. Выход в Интернет.
Помещения для самостоятельной работы	Столы компьютерные, стулья. Персональные компьютеры. Выход в Интернет.
Помещение для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования	Стеллажи. Раздаточный материал.