

# Министерство науки и высшего образования РФ

ФГБОУ ВО Уральский государственный лесотехнический университет

Институт леса и природопользования

*Кафедра землеустройства и кадастров*

## РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

включая фонд оценочных средств и методические указания  
для самостоятельной работы обучающихся

### **Б1.В.ДВ.02.02 Оценка объектов недвижимости**

---

Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Программа подготовки – бакалавриат

Квалификация - бакалавр

Направленность (профиль) – "Кадастр недвижимости"

Количество зачётных единиц (часов) – 6 (216)

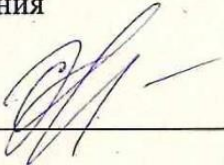
г. Екатеринбург, 2023

разработчик  к.э.н. доцент Кузьмина М.В.

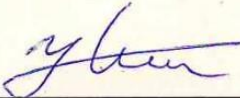
рабочая программа утверждена на заседании кафедры землеустройства и кадастров  
(протокол №1 от 12 января 2023 года)

Зав.кафедрой  Мезенина О.Б.

Рабочая программа рекомендована к использованию в учебном процессе методической  
комиссией института леса и природопользования  
(протокол №4 от 31 января 2023 года)

Председатель методической комиссии ИЛП  Сычугова О.В.

Рабочая программа утверждена директором института леса и природопользования  
09 февраля 2023 года

Директор ИЛП  Нагимов З.Я.

## 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 .....	10
5.3. Темы и формы занятий семинарского типа .....	12
6. Перечень учебно-методического обеспечения по дисциплине .....	14
7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....	17
7.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы .....	17
7.2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания.....	18
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 .....	19
7.4. Соответствие балльной шкалы оценок и уровней сформированных компетенций.....	31
8. Методические указания для самостоятельной работы обучающихся .....	31
9. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине .....	33
10. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине .....	34

## **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.

– Профессиональный стандарт «Специалист в сфере кадастрового учета и государственной регистрации прав» (Утвержден приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 12.10.2021 № 718н)

– Профессиональный стандарт «Специалист в области инженерно-геодезических изысканий для градостроительной деятельности» (утвержденного приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 21.10.2021 № 746н)

– Профессиональный стандарт «Землеустроитель» (утвержденный приказом Министерства труда и социальной защиты РФ от 29.06.2021 № 434н).

– 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 № 978 от 12.08.2020;

– Учебные планы образовательной программы высшего образования направления 21.03.02 – Землеустройство и кадастры (профиль - кадастр недвижимости), подготовки бакалавров по очной, заочной и очно-заочной формам обучения, одобренные Ученым советом УГЛТУ (протокол №6 от 16.03.2023 г.) и утвержденный ректором УГЛТУ.

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:**

**УК-1** - Способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач

**ПК-2** - Способен использовать пространственные данные при ведении государственного кадастра недвижимости

**В результате изучения дисциплины обучающийся должен:**

**знать:**

- нормативные акты, регламентирующие оценочную деятельность на территории РФ;
- принципы, показатели и методики, используемые в процессе поиска, анализа и синтеза информации об объектах недвижимости в процессе их оценки;

**уметь:**

- применять информацию о пространственных данных в ходе проведения оценочных процедур
- рассчитывать с помощью трех подходов рыночную стоимость различных объектов недвижимости;

**владеть:**

- методикой проведения анализа рыночной информации;
- методикой проведения экономической оценки земель и других объектов недвижимости при ведении государственного кадастра 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 ООП и написания выпускной квалификационной работы.

*Перечень обеспечивающих, сопутствующих и обеспечиваемых дисциплин*

Обеспечивающие	Сопутствующие	Обеспечиваемые
Математика	Производственная практика (технологическая)	Учет, кадастровая оценка и регистрация объектов недвижимости

Обеспечивающие	Сопутствующие	Обеспечиваемые
Типология объектов недвижимости		Производственная практика (преддипломная)
		Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы

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 6 зачетные единицы, 216 часов.

Вид учебной работы	Всего академических часов		
	очная форма обучения	заочная форма обучения	очно-заочная форма
<b>Контактная работа с преподавателем*:</b>	<b>84,1</b>	<b>30,1</b>	<b>54,1</b>
лекции (Л)	30	8	24
практические занятия (ПЗ)	38	14	6
лабораторные работы (ЛР)	14	6	22
промежуточная аттестация (ПА)	0,6	0,6	0,6
Курсовая работа	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,5</b>
<b>Самостоятельная работа обучающихся:</b>	<b>131,9</b>	<b>185,9</b>	<b>161,9</b>
изучение теоретического курса	59,9	113,9	89,9
Курсовая работа	36	36	36
подготовка к промежуточной аттестации	36	36	36
<b>Вид промежуточной аттестации:</b>	<b>Зачет, экзамен</b>	<b>Зачет, экзамен</b>	<b>Зачет, экзамен</b>
Общая трудоемкость	<b>6/216</b>	<b>6/216</b>	<b>6/216</b>

\* 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	2	2		4	5	
2	Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости	4	4		8	5	
3	Тема 3. Недвижимость как товар. Особенности рынка недвижимости	2	2		4	5	
4	Тема 4. Базовые концепции и принципы оценки	2	2		4	5	
5	Тема 5. Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке	2	4		6	5	
6	Тема 6. Анализ наиболее эффективного использования земли	2	4	2	8	5	
7	Тема 7. Затратный подход в оценке недвижимости	2	4	2	8	5	
8	Тема 8. Оценка земельных участков	2	4	2	8	5	
9	Тема 9. Сравнительный подход в оценке недвижимости	4	4	4	12	5	
10	Тема 10. Доходный подход в оценке недвижимости	4	4	4	12	5	
11	Тема 11. Согласование результатов оценки и информационное обеспечение оценки недвижимости	2	2		4	5	
12	Тема 12. Составление и оформление отчета об оценке	2	2		4	4,9	
13	<b>Итого по разделам:</b>	30	38	14	82	59,9	
14	Промежуточная аттестация				0,6	36	
15	Курсовая работа					36	
<b>ВСЕГО</b>						<b>216</b>	

### Заочная форма

№ п/п	Содержание разделов (модулей)	Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	Всего контактной работы	Самостоятельная работа
1	Тема 1. Регулирование оценочной деятельности	1	2	-	3	9
2	Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости	1	-	-	1	9
3	Тема 3. Недвижимость как товар. Особенности рынка недвижимости	-	-	-	-	9
4	Тема 4. Базовые концепции и принципы оценки	-	-	-	-	9
5	Тема 5. Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке	1	-	-	1	9
6	Тема 6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли	1	2	-	3	9
7	Тема 7. Затратный подход в оценке недвижимости	1	2	2	5	10
8	Тема 8. Оценка земельных участков	1	2	-	3	10
9	Тема 9. Сравнительный подход в оценке недвижимости	1	2	2	5	10
10	Тема 10. Доходный подход в оценке недвижимости	1	2	2	5	10
11	Тема 11. Согласование результатов оценки и информационное обеспечение оценки недвижимости	-	2	-	2	10
12	Тема 12. Составление и оформление отчета об оценке	-	-	-	-	9,9
13	<b>Итого по разделам:</b>	8	14	6	28	113,9
14	Промежуточная аттестация				0,6	36
15	Курсовая работа					36
<b>ВСЕГО</b>		<b>216</b>				



Очно-заочная форма

№ п/п	Содержание разделов (модулей)	Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	Всего контактной работы	Самостоятельная работа
1	Тема 1. Регулирование оценочной деятельности	2	2	-	4	8
2	Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости	2	2	-	4	8
3	Тема 3. Недвижимость как товар. Особенности рынка недвижимости	2	2	-	4	8
4	Тема 4. Базовые концепции и принципы оценки	2	2	-	4	8
5	Тема 5. Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке	2	2	-	4	8
6	Тема 6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли	2	2	-	4	8
7	Тема 7. Затратный подход в оценке недвижимости	2	2	2	6	7
8	Тема 8. Оценка земельных участков	2	2	2	6	7
9	Тема 9. Сравнительный подход в оценке недвижимости	2	2	2	6	7
10	Тема 10. Доходный подход в оценке недвижимости	2	2	-	4	7
11	Тема 11. Согласование результатов оценки и информационное обеспечение оценки недвижимости	2	-		2	7
12	Тема 12. Составление и оформление отчета об оценке	2	2		4	6,9
	<b>Итого по разделам:</b>	24	22	6	52	89,9
	Промежуточная аттестация				0,6	36
	Курсовая работа				1,5	36
<b>ВСЕГО</b>		<b>216</b>				

## 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. 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. Виды отчетов об оценке недвижимости. 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	Очно-заочная
1	Тема 1. Регулирование оценочной деятельности	Семинар-дискуссия	2	2	2
2	Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости	Семинар-дискуссия	4	-	2
3	Тема 3. Недвижимость как товар. Особенности рынка недвижимости	Семинар-дискуссия	2	-	2
4	Тема 4. Базовые концепции и принципы оценки	Семинар-дискуссия	2	-	2
5	Тема 5. Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке	Семинар-дискуссия	4	-	2
6	Тема 6. Анализ наиболее эффективного использования земли	Решение задач	4	2	2
7	Тема 7. Затратный подход в оценке недвижимости	Решение задач	4	2	2
8	Тема 8. Оценка земельных участков	Решение задач	4	2	2
9	Тема 9. Сравнительный подход в оценке недвижимости	Решение задач	4	2	2
10	Тема 10. Доходный подход в оценке недвижимости	Решение задач	4	2	2
11	Тема 11. Согласование результатов оценки и информационное обеспечение оценки недвижимости	Семинар-дискуссия	2	2	-
12	Тема 12. Составление и оформление отчета об оценке	Семинар-дискуссия	2	-	2
13	Итого		38	14	22

Учебным планом дисциплины предусмотрены лабораторные занятия

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

№	Наименование раздела дисциплины (модуля)	Наименование работы	Трудоемкость, часы		
			Очная форма	Заочная форма	Очно-заочная
		одноэтажного жилого дома»			
3	Тема 8. Оценка земельных участков	Расчетная работа «Определение рыночной стоимости застроенного участка земли»	2	-	2
4	Тема 9. Сравнительный подход в оценке недвижимости	Расчетная работа «Оценка стоимости квартиры в МКД с помощью трех подходов к оценке недвижимости»	4	2	2
5	Тема 10. Доходный подход в оценке недвижимости	Расчетная работа «Оценка стоимости коммерческой недвижимости»	4	2	-
6	Итого		14	6	6

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	Очно-заочная
1	Тема 1. Регулирование оценочной деятельности	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	5	9	8
2	Тема 2. Правовые основы оценки недвижимости	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	5	9	8
3	Тема 3. Недвижимость как товар. Особенности рынка недвижимости	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	5	9	8
4	Тема 4. Базовые концепции и принципы оценки	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	5	9	8
5	Тема 5. Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	5	9	8
6	Тема 6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	5	9	8
7	Тема 7. Затратный подход в оценке недвижимости	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	5	10	7

№	Наименование раздела дисциплины (модуля)	Наименование работы	Трудоемкость, часы		
			Очная форма	Заочная форма	Очно-заочная
8	Тема 8. Оценка земельных участков	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	5	10	7
9	Тема 9. Сравнительный подход в оценке недвижимости	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	5	10	7
10	Тема 10. Доходный подход в оценке недвижимости	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	5	10	7
11	Тема 11. Согласование результатов оценки и информационное обеспечение оценки недвижимости	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	5	10	7
12	Тема 12. Составление и оформление отчета об оценке	Подготовка к занятию Проработка теоретического материала	4,9	9,9	6,9
	Подготовка курсовой работы		36	36	36
	Подготовка к промежуточной аттестации		36	36	36
	<b>итого</b>		<b>131,9</b>	<b>185,9</b>	<b>161,9</b>

## 6. Перечень учебно-методического обеспечения по дисциплине

### Основная и дополнительная литература

№	Автор, наименование	Год издания	Примечание
	<b>Основная литература</b>		
1	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: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=434519/">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=434519/</a>	2012	полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю*
2	Храпова, Е. В. Оценка и экспертиза объектов недвижимости: учебное пособие: [16+] / Е. В. Храпова, Н. М. Калинина, С. В. Тарута ; Омский государственный технический университет. – Омск: Омский государственный технический университет (ОмГТУ), 2020. – 149 с.: ил., табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: <a href="https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=683204/">https://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=683204/</a> – Библиогр.: с. 125-128. – ISBN 978-5-8149-3112-2. – Текст: электронный.	2020	полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю*

№	Автор, наименование	Год издания	Примечание
3	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: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=278522/">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=278522/</a>	2014	полнотекстовый доступ при входе по логину и паролю*
	<i>Дополнительная литература</i>		
4	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: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=480399/">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=480399/</a>	2017	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: <a href="http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=427484/">http://biblioclub.ru/index.php?page=book&amp;id=427484/</a> 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: <a href="http://elar.usfeu.ru/bitstream/123456789/8530/1/m19-21.pdf">http://elar.usfeu.ru/bitstream/123456789/8530/1/m19-21.pdf</a> 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.

обеспечивается соответствующими средствами информационно-коммуникационных технологий.

### **Электронные библиотечные системы**

- электронно-библиотечная система «Лань». Договор №024/23-ЕП-44-06 от 24.03.2023 г. Срок действия: 09.04.2023-09.04.2024;
- электронно-библиотечная система «Университетская библиотека онлайн». Договор №85-05/2022/0046/22-ЕП-44-06 от 27.05.2022 г. Срок действия: 27.06.2022-26.06.2023;
- электронная образовательная система «Образовательная платформа ЮРАЙТ». Лицензионный договор №015/23-ЕП-44-06 от 16.02.2023 г. Срок действия: 01.03.2023 – 28.02.2024;
- универсальная база данных East View (ООО «ИВИС»), контракт №284-П/0091/22-ЕП-44-06 от 22.12.2022, срок действия с 22.12.2022 по 31.12.2023 г.

### **Справочные и информационные системы**

- справочная правовая система «КонсультантПлюс» (<http://www.consultant.ru/>). Договор сопровождения экземпляров системы КонсультантПлюс №0607/ЗК от 25.01.2023. Срок с 01.02.2023 г по 31.01.2024 г.;
- справочно-правовая система «Система ГАРАНТ». Свободный доступ (режим доступа: <http://www.garant.ru/company/about/press/news/1332787/>);
- программная система для обнаружения текстовых заимствований в учебных и научных работах «Антиплагиат. ВУЗ» (URL: <https://www.antiplagiat.ru/>). Договор №6414/0107/23-ЕП-223-03 от 27.02.2023 года. Срок с 27.02.2023 г по 27.02.2024 г.;
- Информационная система 1С: ИТС (<http://its.1c.ru/>). Режим доступа: свободный

### **Профессиональные базы данных**

- Федеральная служба государственной статистики. Официальная статистика (<http://www.gks.ru/>). Режим доступа: свободный.
- Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов // Акционерное общество «Информационная компания «Кодекс» (<https://docs.cntd.ru/>). Режим доступа: свободный.
- Экономический портал (<https://institutiones.com/>). Режим доступа: свободный.
- Информационная система РБК (<https://ekb.rbc.ru/>). Режим доступа: свободный.
- Официальный интернет-портал правовой информации (<http://pravo.gov.ru/>). Режим доступа: свободный
- База полнотекстовых и библиографических описаний книг и периодических изданий (<http://www.ivis.ru/products/udbs.htm>). Режим доступа: свободный
- ГлавбухСтуденты: Образование и карьера (<http://student.1gl.ru/>). Режим доступа: свободный.

### **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" Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200:  
 федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (приложение N 1);  
 федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (приложение N 2);  
 федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (приложение N 3);  
 федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" (приложение N 4);  
 федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" (приложение N 5);  
 федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" (приложение N 6);  
 - ФСО №7 Оценка недвижимости. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (с изменениями).
6. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ.

## **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
<b>УК-1</b> - способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач	<b>Промежуточный контроль:</b> Задания в тестовой форме. Курсовая работа <b>Текущий контроль:</b> Практические расчетные задания, тестовые задания по темам	6,7/6,7/9, А, В
<b>ПК-2</b> - способен использовать пространственные данные при ведении государственного кадастра недвижимости	<b>Промежуточный контроль:</b> Задания в тестовой форме. Курсовая работа <b>Текущий контроль:</b> Практические расчетные задания, тестовые задания по темам	6,7/6,7/9, А, В

## **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 компетенций УК-1, ПК-2)**

По итогам выполнения тестовых заданий оценка производится по 4-балльной шкале. На экзамене при правильных ответах на:

- 86-100% заданий – оценка «отлично»,
- 71-85 % - оценка «хорошо»,
- 51-70% - оценка «удовлетворительно»,
- менее 51% заданий – оценка «неудовлетворительно».

При проведении зачета с помощью тестовых заданий:

- 51-100% заданий - оценка «зачтено»
- менее 51% заданий – оценка «не зачтено».

### **Критерии оценивания выполнения курсовой работы (промежуточный контроль формирования компетенций УК-1, ПК-2)**

Оценка «отлично» - работа представлена в срок, выполнены все задания курсовой работы, оформление, структура и стиль работы образцовые; работа выполнена самостоятельно, присутствуют собственные обобщения, рекомендации и выводы; при защите курсовой работы даны правильные ответы на все вопросы.

Оценка «хорошо» – работа представлена в срок, теоретическая часть и расчеты курсовой работы выполнены с незначительными замечаниями; в оформлении, структуре и стиле оформления работы нет грубых ошибок; работа выполнена самостоятельно, присутствуют собственные выводы; при защите курсовой работы даны правильные ответы на все вопросы с помощью преподавателя.

Оценка «удовлетворительно» – работа представлена в срок, выполненные задания курсовой работы имеют значительные замечания; в оформлении, структуре, расчетах и стиле работы есть недостатки; работа выполнена самостоятельно, присутствуют выводы; при защите работы ответы даны не на все вопросы.

Оценка «неудовлетворительно» - работа представлена позже установленного срока, задания в курсовой работе выполнены не полностью или неправильно; отсутствуют или сделаны неправильные выводы и обобщения; оформление работы не соответствует требованиям; при защите работы не даны ответы на поставленные вопросы.

### **Критерии оценивания выполнения практических расчетных заданий (текущий контроль формирования компетенции УК-1, ПК-2):**

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 УК-1, ПК-2)**

По итогам выполнения тестовых заданий оценка производится по 4-балльной шкале. При правильных ответах на:

86-100% заданий – оценка «зачтено-отлично»,

71-85 % - оценка «зачтено- хорошо»,

51-70% - оценка «зачтено-удовлетворительно»,

менее 51% заданий – оценка «не зачтено» (не удовлетворительно).

***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?

- Неустраняемым износом или устареванием
- Физическим износом
- Полным износом или устареванием
- Устраняемым 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?

- неустраняемое функциональное или внешнее устаревание
- устраняемый физический износ
- устраняемое 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 растёт;
- при уменьшении ставки дисконтирования стоимость растёт;
- 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 звёздочной гостиницы с годовым ЧОД 1 300 000 руб. Аналог 1: 5-х звёздочная гостиница продана за 8 400 000 руб., её годовой ЧОД составлял 900 000 руб. Аналог 2: 3-х звёздочная 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 УГЛТУ (<http://lmsstudy.usfeu.ru/course/view.php?id=2988> ). Данный ресурс может быть использован также при самостоятельной подготовке обучающихся в дистанционном формате.

### **Курсовая работа**

Курсовая работа состоит из нескольких разделов, алгоритм выполнения которых прописан в задании на проектирование. Для выполнения курсовой работы используется стандартная методика определения рыночной стоимости объекта оценки. Объектом оценки может стать любой объект недвижимости, находящийся в рыночном обращении. Выбор объекта оценки осуществляет сам обучающийся.

### **Структура курсовой работы**

Раздел 1. Теоретические основы оценки объектов недвижимости

1.1 Основные понятия оценки недвижимости

1.2 Процесс оценки

1.3 Подходы к оценке стоимости объекта

Раздел 2. Характеристика объекта оценки

2.1 Точное описание объекта оценки

2.2 Анализ социально-экономического положения района

2.3 Анализ рынка недвижимости города или района

Раздел 3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

3.1. Альтернативные варианты оценки (описание с позиций их законности и обоснованности)

### 3.2. Рекомендации по выбору варианта использования объекта оценки

## Раздел 4. Определение рыночной стоимости объекта оценки

### 4.1 Сравнительный подход

### 4.2 Затратный подход

#### 4.2.1 Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

#### 4.2.2 Определение совокупного износа объекта оценки

#### 4.2.3 Расчет итоговой стоимости объекта оценки затратным подходом

### 4.3 Доходный подход

## Раздел 5. Согласование результатов

## Приложения

### **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	отлично	<p>Теоретическое содержание курса освоено полностью, компетенции сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены.</p> <p>Обучающийся демонстрирует способность самостоятельно осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач; использовать пространственные данные при ведении государственного кадастра недвижимости</p>
Базовый	хорошо	<p>Теоретическое содержание курса освоено полностью, компетенции сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены с незначительными замечаниями.</p> <p>Обучающийся демонстрирует способность участвовать в поиске необходимой информации, анализировать ее, применяя системный подход для решения поставленных задач; использовать пространственные данные при ведении государственного кадастра недвижимости</p>
Пороговый	удовлетворительно	<p>Теоретическое содержание курса освоено частично, компетенции сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий выполнено, в них имеются ошибки.</p> <p>Обучающийся демонстрирует пороговые знания и некоторые навыки поиска необходимой информации и ее анализа, имеет представление о системном подходе к решению поставленных задач; демонстрирует некоторые навыки использования пространственных данных</p>
Низкий	неудовлетворительно	<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 пороговые знания и навыки поиска необходимой информации и ее анализа, не имеет представления о системном подходе к решению поставленных задач; не демонстрирует навыки использования пространственных данных.</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 курсовой работы и презентации для публичной защиты;
- подготовка к зачету и экзамену.

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 освоенности компетенций.

Подготовка и защита курсовой работы является одной из форм самостоятельной работы обучающегося и вариантом промежуточного контроля успеваемости, позволяющим оценить знания, умения и уровень приобретенных компетенций. Каждому обучающемуся выдается индивидуальное задание на выполнение курсовой работы, в котором указывается объект и цель оценки. Выполняя курсовую работу, обучающийся должен придерживаться предлагаемой структуры работы и оформить ее в соответствии с требованиями.

## **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:

- геоинформационная система ГИС MapInfo;
- свободная кроссплатформенная геоинформационная система QGIS;
- двух- и трёхмерная система автоматизированного проектирования и черчения AutoCAD;
- учебный комплект по формированию и выпуску землеустроительных документов КРЕДО: «Землеустройство и кадастры»;
- – операционная система Windows 7, License 49013351 УГЛТУ Russia 2011-09-06, OPEN 68975925ZZE1309. Срок: бессрочно;
- - операционная система Astra Linux Special Edition. Договор №Pr000013979/0385/22-ЕП-223-06 от 01.07.2022. Срок: бессрочно;
- – Пакет прикладных программ Office Professional Plus 2010, License 49013351 УГЛТУ Russia 2011-09-06, OPEN 68975925ZZE1309. Срок: бессрочно;
- – Антивирусная программа Kaspersky Endpoint Security для бизнеса-Стандартный Russian Edition. 250-499 Node 1 year Educational Renewal License. Договор №0423/ЗК от 30.08.2022. Срок с 09.10.2022 г. по 09.10.2023 г.;
- – система видеоконференцсвязи Mirapolis. Договор №57/03/23-К/0148/23-ЕП-223-03 от 13.03.2023. Срок: с 13.03.2023 по 13.03.2024;
- – система видеоконференцсвязи Пруффми. Договор № 2576620 -1/ 0147 / 23-ЕП-223-03 от 15.03.2023. Срок: с 15.03.2023 по 15.03.2024;
- – система управления обучением LMS Moodle – программное обеспечение с открытым кодом, распространяется по лицензии GNU Public License (rus);
- – браузер Yandex (<https://yandex.ru/promo/browser/>) – программное обеспечение распространяется по простой (неисключительной) лицензии.

## **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.