

Документ подписан простой электронной подписью.  
Информация о владельце:

ФИО: Кандрашина Елена Александровна

Должность: И.о. ректора ФГАОУ ВО «Самарский государственный экономический университет»

Дата подписания: 08.08.2024 10:36:39

Уникальный программный ключ:

2db64eb9605ce27edd3b8e8fdd32c70e0674ddd2

**Министерство науки и высшего образования Российской Федерации**  
**Федеральное государственное автономное образовательное учреждение**  
**высшего образования**  
**«Самарский государственный экономический университет»**

**Институт** Институт национальной и мировой экономики

**Кафедра** Землеустройства и экологии

**УТВЕРЖДЕНО**

Ученым советом Университета

(протокол №1 0 от 30 мая 2024 г.)

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

**Наименование дисциплины** Б1.В.11 Оценка недвижимости

**Основная профессиональная образовательная программа** 21.03.02 Землеустройство и кадастры программа  
Кадастр недвижимости и земельное право

Квалификация (степень) выпускника Бакалавр

Самара 2024

## Содержание (рабочая программа)

Стр.

- 1 Место дисциплины в структуре ОП
- 2 Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе
- 3 Объем и виды учебной работы
- 4 Содержание дисциплины
- 5 Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины
- 6 Фонд оценочных средств по дисциплине

Целью изучения дисциплины является формирование результатов обучения, обеспечивающих достижение планируемых результатов освоения образовательной программы.

## 1. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина Оценка недвижимости входит в часть, формируемая участниками образовательных отношений блока Б1. Дисциплины (модули)

Предшествующие дисциплины по связям компетенций: Философия, История России, Математические методы в экономике, Технологии работы в социальных сетях, Информационно-коммуникационные технологии в профессиональной деятельности, История земельных отношений, землеустройства и кадастров недвижимости, Типология объектов недвижимости, Почвоведение и инженерная геология, Метрология, стандартизация и сертификация, Территориальное планирование, Зонирование территории, Предпринимательское дело, Управление человеческими ресурсами, Основы права, Гражданское право, Земельное право, Кадастр недвижимости, Общественный проект "Обучение служением", Экономическая теория, Экономическая история, Основы финансовых расчетов, Экономика организации, Основы российской государственности

Последующие дисциплины по связям компетенций: Кадастровая оценка земель, Техническая инвентаризация объектов недвижимости, Прикладная геодезия, Организация и планирование кадастровых работ, Управление земельными ресурсами, Экономика землеустройства, Управление проектами развития недвижимости, Управление в муниципальном образовании

## 2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе

Изучение дисциплины Оценка недвижимости в образовательной программе направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций:

### Универсальные компетенции (УК):

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

| Планируемые результаты обучения по программе | Планируемые результаты обучения по дисциплине  |  |   |
|--|--|--|---|
| УК-1   | УК-1.1: Знать:<br><br>методики поиска, сбора и обработки информации; актуальные российские и зарубежные источники информации в сфере профессиональной деятельности; метод системного анализа | УК-1.2: Уметь:<br><br>применять методики поиска, сбора и обработки информации; осуществлять критический анализ и синтез информации, полученной из разных источников; применять системный подход для решения поставленных задач | УК-1.3: Владеть (иметь навыки):<br><br>методами поиска, сбора и обработки, критического анализа и синтеза информации; методикой системного подхода для решения поставленных задач |

УК-2 - Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

| Планируемые результаты обучения по программе | Планируемые результаты обучения по дисциплине |  |  |
|--|---|--|--|
|  |   |  |  |

|      |   |  |  |
|------|---|--|--|
| УК-2 | УК-2.1: Знать:  | УК-2.2: Уметь:   | УК-2.3: Владеть (иметь навыки):  |
|      | виды ресурсов и ограничений для решения профессиональных задач; основные методы оценки разных способов решения задач; действующее законодательство и правовые нормы, регулирующие профессиональную деятельность | проводить анализ поставленной цели и формулировать задачи, которые необходимо решить для ее достижения; анализировать альтернативные варианты для достижения намеченных результатов; использовать нормативно-правовую документацию в сфере профессиональной деятельности | методиками разработки цели и задач проекта; методами оценки потребности в ресурсах, продолжительности и стоимости проекта; навыками работы с нормативно-правовой документацией |

УК-10 - Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| Планируемые результаты обучения по программе | <b>Планируемые результаты обучения по дисциплине</b>  |  |  |
|  | УК-10   | УК-10.1: Знать:  | УК-10.2: Уметь:  |
|  | базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели и формы участия государства в экономике, методы личного экономического и финансового планирования, основные финансовые инструменты, используемые для управления личными финансами | анализировать информацию для принятия обоснованных экономических решений, применять экономические знания при выполнении практических задач | способностью использовать основные положения и методы экономических наук при решении социальных и профессиональных задач |

УК-11 - Способен формировать нетерпимое отношение к проявлениям экстремизма, терроризма, коррупционному поведению и противодействовать им в профессиональной деятельности

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| Планируемые результаты обучения по программе | <b>Планируемые результаты обучения по дисциплине</b>  |   |  |
|  | УК-11   | УК-11.1: Знать:   | УК-11.2: Уметь:  |
|  | определение значения основных правовых категорий, сущность коррупционного поведения, формы его проявления в различных сферах общественной жизни | правильно анализировать, толковать и применять нормы права в различных сферах социальной деятельности, а также в сфере противодействия коррупции; осуществлять социальную и | знаниями российского законодательства, а также антикоррупционных стандартов поведения, уважение к праву и закону, идентифицировать и оценивать коррупционные риски, проявлять нетерпимое |

|  |  |  |                                      |
|--|--|--|--------------------------------------|
|  |  | профессиональную деятельность на основе развитого правосознания и сформированной правовой культуры | отношение к коррупционному поведению |
|--|--|--|--------------------------------------|

### Профессиональные компетенции (ПК):

#### Тип задач профессиональной деятельности: проектный

ПК-4 - Способен осуществлять оценку и прогнозы кадастровой стоимости для управления земельными ресурсами и недвижимостью

|  |  |   |   |
|--|--|---|---|
| Планируемые результаты обучения по программе | Планируемые результаты обучения по дисциплине  |   |   |
| ПК-4   | ПК-4.1: Знать:   | ПК-4.2: Уметь:  | ПК-4.3: Владеть (иметь навыки):   |
|  | методы оценки и прогноза кадастровой стоимости для управления земельными ресурсами и недвижимостью | использовать на практике методы оценки и прогноза кадастровой стоимости для управления земельными ресурсами и недвижимостью | навыками применения методов оценки и прогноза кадастровой стоимости для управления земельными ресурсами и недвижимостью |

### 3. Объем и виды учебной работы

Учебным планом предусматриваются следующие виды учебной работы по дисциплине:

#### Очно-заочная форма обучения

| Виды учебной работы  | Всего час/ з.е. |
|--|-----------------|
|  | Сем 7           |
| Контактная работа, в том числе:                                  | 4.15/0.12       |
| Занятия лекционного типа   | 2/0.06          |
| Занятия семинарского типа  | 2/0.06          |
| Индивидуальная контактная работа (ИКР)                           | 0.15/0          |
| Самостоятельная работа:  | 85.85/2.38      |
| Промежуточная аттестация   | 18/0.5          |
| Вид промежуточной аттестации:                                    |                 |
| Зачет  | Зач             |
| Общая трудоемкость (объем части образовательной программы): Часы | 108             |
| Зачетные единицы   | 3               |

### 4. Содержание дисциплины

#### 4.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий:

Тематический план дисциплины Оценка недвижимости представлен в таблице.

#### Разделы, темы дисциплины и виды занятий

##### Очно-заочная форма обучения

| № п/п | Наименование темы (раздела) дисциплины | Контактная работа |                           |     |     | Самостоятельная работа | Планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по образовательной программе |
|-------|--|-------------------|---------------------------|-----|-----|------------------------|--|
|       |  | Лекции            | Занятия семинарского типа | ИКР | ГКР |                        |  |
|       |  |                   | Практич. занятия          |     |     |                        |  |
|       |  |                   |                           |     |     |                        |  |

|    |   |          |          |             |  |              |   |  |
|----|---|----------|----------|-------------|--|--------------|---|--|
| 1. | Раздел 1. Методологические основы оценки стоимости недвижимости | 1        | 1        |             |  | 40           | УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, УК-2.1, УК- 2.2, УК-2.3, УК- 10.1, УК-10.2, УК- 10.3, УК-11.1, УК- 11.2, УК-11.3, ПК- 4.1, ПК-4.2, ПК-4.3 |  |
| 2. | Раздел 2. Подходы к оценке недвижимости                         | 1        | 1        |             |  | 45,85        | УК-1.1, УК-1.2, УК-1.3, УК-2.1, УК- 2.2, УК-2.3, УК- 10.1, УК-10.2, УК- 10.3, УК-11.1, УК- 11.2, УК-11.3, ПК- 4.1, ПК-4.2, ПК-4.3 |  |
|    | Контроль  | 18       |          |             |  |              |   |  |
|    | <b>Итого</b>  | <b>2</b> | <b>2</b> | <b>0.15</b> |  | <b>85.85</b> |   |  |

## 4.2 Содержание разделов и тем

### 4.2.1 Контактная работа

#### Тематика занятий лекционного типа

| №п/п | Наименование темы (раздела) дисциплины                          | Вид занятия лекционного типа* | Тематика занятия лекционного типа                     |
|------|---|-------------------------------|---|
| 1.   | Раздел 1. Методологические основы оценки стоимости недвижимости | лекция                        | Методологические основы оценки стоимости недвижимости |
| 2.   | Раздел 2. Подходы к оценке недвижимости                         | лекция                        | Подходы к оценке недвижимости                         |

\*лекции и иные учебные занятия, предусматривающие преимущественную передачу учебной информации педагогическими работниками организации и (или) лицами, привлекаемыми организацией к реализации образовательных программ на иных условиях, обучающимся

#### Тематика занятий семинарского типа

| №п/п | Наименование темы (раздела) дисциплины                          | Вид занятия семинарского типа** | Тематика занятия семинарского типа                    |
|------|---|---------------------------------|---|
| 1.   | Раздел 1. Методологические основы оценки стоимости недвижимости | практическое занятие            | Методологические основы оценки стоимости недвижимости |
| 2.   | Раздел 2. Подходы к оценке недвижимости                         | практическое занятие            | Подходы к оценке недвижимости                         |

\*\* семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы и иные аналогичные занятия

#### Иная контактная работа

При проведении учебных занятий СГЭУ обеспечивает развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств (включая при необходимости проведение интерактивных лекций, групповых дискуссий, ролевых игр, тренингов, анализ ситуаций и имитационных моделей, преподавание дисциплин (модулей) в форме курсов, составленных на основе результатов научных исследований, проводимых организацией, в том числе с учетом региональных особенностей профессиональной деятельности выпускников и потребностей работодателей).

Формы и методы проведения иной контактной работы приведены в Методических указаниях по основной профессиональной образовательной программе.

#### 4.2.2 Самостоятельная работа

| №п/п | Наименование темы (раздела) дисциплины                          | Вид самостоятельной работы ***          |
|------|---|---|
| 1.   | Раздел 1. Методологические основы оценки стоимости недвижимости | - тестирование                          |
| 2.   | Раздел 2. Подходы к оценке недвижимости                         | - практические задачи<br>- тестирование |

\*\*\* самостоятельная работа в семестре, написание курсовых работ, докладов, выполнение контрольных работ

### 5. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

#### 5.1 Литература:

##### Основная литература

1. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для вузов / А. В. Пылаева. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 196 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-12820-8. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/539230>

2. Миклашевская, О. В., Основы кадастра недвижимости : учебник / О. В. Миклашевская, А. П. Сизов. — Москва : КноРус, 2022. — 175 с. — ISBN 978-5-406-08778-7. — URL: <https://book.ru/book/941135>

##### Дополнительная литература

1. Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости : учебное пособие для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 160 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-08201-2. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/539808>

2. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для вузов / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 153 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-07549-6. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/539307>

3. Котляров, М. А. Экономика недвижимости и развитие территорий. Практикум : практическое пособие для вузов / М. А. Котляров. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 123 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-13483-4. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/543710>

4. Котляров, М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2024. — 238 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-9916-9081-2. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/537883>

##### Литература для самостоятельного изучения

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
2. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ
9. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
10. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
11. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).
13. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО 9)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327)
14. Грибовский, С.В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Грибовский С.В., Сивец С.А.— Электрон. текстовые данные.— М.: Финансы и статистика, 2014.— 368 с.— Режим доступа:

<http://www.iprbookshop.ru/18815>.— ЭБС «IPRbooks», по паролю

15. Домнина С.В. Оценка объектов недвижимости: методические указания к практическим занятиям. – Самарский государственный архитектурно-строительный университет. – Самара, 2008. – 87 с.
16. Домнина С.В. Оценка недвижимости (теория и практика): учебно-методическое пособие. – Самара: Ас Гард, 2010. – 140 с.
17. Домнина С.В., Киреева Е.Е. Оценка объектов недвижимости: методические указания. – Самарский государственный архитектурно-строительный университет. – Самара, 2012. – 114 с.
18. Оценка объектов недвижимости [Текст] / ред. А.Н. Асаул.— М.: Проспект, 2016.— 384 с.
19. Оценка недвижимости [Текст] / ред. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова.— М.: Финансы и статистика, 2010.— 560 с.

## **5.2. Перечень лицензионного программного обеспечения**

1. Astra Linux Special Edition «Смоленск», «Орел»; РедОС
2. МойОфис Стандартный 2, МойОфис Образование, Р7-Офис Профессиональный

## **5.3 Современные профессиональные базы данных, к которым обеспечивается доступ обучающихся**

1. Профессиональная база данных «Информационные системы Министерства экономического развития Российской Федерации в сети Интернет» (Портал «Официальная Россия» - <http://www.gov.ru/>)
2. Государственная система правовой информации «Официальный интернет-портал правовой информации» (<http://pravo.gov.ru/>)
3. Профессиональная база данных «Финансово-экономические показатели Российской Федерации» (Официальный сайт Министерства финансов РФ - <https://www.minfin.ru/ru/>)
4. Профессиональная база данных «Официальная статистика» (Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики - <http://www.gks.ru/>)

## **5.4. Информационно-справочные системы, к которым обеспечивается доступ обучающихся**

1. справочно-правовая система «Консультант Плюс»
2. справочно-правовая система «ГАРАНТ-Максимум»

## **5.5. Специальные помещения**

|   |   |
|---|---|
| Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа                         | Комплекты ученической мебели<br>Мультимедийный проектор<br>Доска<br>Экран   |
| Учебные аудитории для проведения практических занятий (занятий семинарского типа) | Комплекты ученической мебели<br>Мультимедийный проектор<br>Доска<br>Экран<br>Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ |
| Учебные аудитории для групповых и индивидуальных консультаций                     | Комплекты ученической мебели<br>Мультимедийный проектор<br>Доска<br>Экран<br>Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ |
| Учебные аудитории для текущего контроля и промежуточной аттестации                | Комплекты ученической мебели<br>Мультимедийный проектор<br>Доска<br>Экран   |



|  |   |
|--|---|
|  | Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ  |
| Помещения для самостоятельной работы                                 | Комплекты ученической мебели<br>Мультимедийный проектор<br>Доска<br>Экран<br>Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ |
| Помещения для хранения и профилактического обслуживания оборудования | Комплекты специализированной мебели для хранения оборудования   |

## 5.6 Лаборатории и лабораторное оборудование

Не предусмотрено учебным планом

## 6. Фонд оценочных средств по дисциплине Оценка недвижимости:

### 6.1. Контрольные мероприятия по дисциплине

| Вид контроля           | Форма контроля      | Отметить нужное знаком « + » |
|------------------------|---------------------|------------------------------|
| Текущий контроль       | Тестирование        | +                            |
|                        | Практические задачи | +                            |
| Промежуточный контроль | Зачет               | +                            |

Порядок проведения мероприятий текущего и промежуточного контроля определяется Методическими указаниями по основной профессиональной образовательной программе высшего образования; Положением о балльно-рейтинговой системе оценки успеваемости обучающихся по основным образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры в федеральном государственном автономном образовательном учреждении высшего образования «Самарский государственный экономический университет».

### 6.2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе

#### Универсальные компетенции (УК):

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

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| Планируемые результаты обучения по программе | Планируемые результаты обучения по дисциплине  |   |  |
|  | УК-1.1: Знать:   | УК-1.2: Уметь:  | УК-1.3: Владеть (иметь навыки):  |
|  | методики поиска, сбора и обработки информации; актуальные российские и зарубежные источники информации в сфере профессиональной деятельности; метод системного анализа | применять методики поиска, сбора и обработки информации; осуществлять критический анализ и синтез информации, полученной из разных источников; применять системный подход для решения | методами поиска, сбора и обработки, критического анализа и синтеза информации; методикой системного подхода для решения поставленных задач |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | поставленных задач   |  |
| Пороговый  | основные методики поиска, сбора и обработки информации; российские источники информации в сфере профессиональной деятельности  | применять методики поиска, сбора и обработки информации  | методами поиска, сбора и обработки, анализа и синтеза информации   |
| Стандартный (в дополнение к пороговому)              | методики поиска, сбора и обработки информации; российские источники информации в сфере профессиональной деятельности; метод системного анализа                         | применять методики поиска, сбора и обработки информации; осуществлять критический анализ и синтез информации, полученной из разных источников  | методами поиска, сбора и обработки, критического анализа и синтеза информации; методикой системного подхода                                |
| Повышенный (в дополнение к пороговому, стандартному) | методики поиска, сбора и обработки информации; актуальные российские и зарубежные источники информации в сфере профессиональной деятельности; метод системного анализа | применять методики поиска, сбора и обработки информации; осуществлять критический анализ и синтез информации, полученной из разных источников; применять системный подход для решения поставленных задач | методами поиска, сбора и обработки, критического анализа и синтеза информации; методикой системного подхода для решения поставленных задач |

УК-2 - Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| Планируемые результаты обучения по программе | <b>Планируемые результаты обучения по дисциплине</b>  |  |  |
|  | УК-2.1: Знать:  | УК-2.2: Уметь:   | УК-2.3: Владеть (иметь навыки):  |
|  | виды ресурсов и ограничений для решения профессиональных задач; основные методы оценки разных способов решения задач; действующее законодательство и правовые нормы, регулирующие профессиональную деятельность | проводить анализ поставленной цели и формулировать задачи, которые необходимо решить для ее достижения; анализировать альтернативные варианты для достижения намеченных результатов; использовать нормативно-правовую документацию в сфере профессиональной деятельности | методиками разработки цели и задач проекта; методами оценки потребности в ресурсах, продолжительности и стоимости проекта; навыками работы с нормативно-правовой документацией |
| Пороговый                                    | виды ресурсов; действующее законодательство и правовые нормы, регулирующие профессиональную деятельность  | проводить анализ поставленной цели и формулировать задачи, которые необходимо решить для ее достижения; использовать нормативно-правовую документацию в сфере  | методиками разработки цели и задач проекта; навыками работы с нормативно-правовой документацией  |

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  |   | профессиональной деятельности  |   |
| Стандартный (в дополнение к пороговому)              | виды ресурсов и ограничений; основные методы оценки; действующее законодательство и правовые нормы, регулирующие профессиональную деятельность  | проводить анализ поставленной цели и формулировать задачи, которые необходимо решить для ее достижения; анализировать альтернативные варианты; использовать нормативно-правовую документацию в сфере профессиональной деятельности                                       | методиками разработки цели и задач проекта; хотя бы одним методом оценки потребности в ресурсах, продолжительности и стоимости проекта; навыками работы с нормативно-правовой документацией |
| Повышенный (в дополнение к пороговому, стандартному) | виды ресурсов и ограничений для решения профессиональных задач; основные методы оценки разных способов решения задач; действующее законодательство и правовые нормы, регулирующие профессиональную деятельность | проводить анализ поставленной цели и формулировать задачи, которые необходимо решить для ее достижения; анализировать альтернативные варианты для достижения намеченных результатов; использовать нормативно-правовую документацию в сфере профессиональной деятельности | методиками разработки цели и задач проекта; методами оценки потребности в ресурсах, продолжительности и стоимости проекта; навыками работы с нормативно-правовой документацией              |

УК-10 - Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
| Планируемые результаты обучения по программе | <b>Планируемые результаты обучения по дисциплине</b>  |  |  |
|  | УК-10.1: Знать:   | УК-10.2: Уметь:  | УК-10.3: Владеть (иметь навыки):   |
|  | базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели и формы участия государства в экономике, методы личного экономического и финансового планирования, основные финансовые инструменты, используемые для управления личными финансами | анализировать информацию для принятия обоснованных экономических решений, применять экономические знания при выполнении практических задач | способностью использовать основные положения и методы экономических наук при решении социальных и профессиональных задач |
| Пороговый                                    | базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, основные методы  | анализировать информацию для принятия решений  | способностью использовать основные положения экономических наук при решении социальных и профессиональных задач          |

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | личного экономического и финансового планирования   |  |   |
| Стандартный (в дополнение к пороговому)              | базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели и формы участия государства в экономике, методы личного экономического и финансового планирования   | анализировать информацию для принятия обоснованных экономических решений   | способностью использовать основные положения и хотя бы один из методов экономических наук при решении социальных и профессиональных задач |
| Повышенный (в дополнение к пороговому, стандартному) | базовые принципы функционирования экономики и экономического развития, цели и формы участия государства в экономике, методы личного экономического и финансового планирования, основные финансовые инструменты, используемые для управления личными финансами | анализировать информацию для принятия обоснованных экономических решений, применять экономические знания при выполнении практических задач | способностью использовать основные положения и методы экономических наук при решении социальных и профессиональных задач                  |

УК-11 - Способен формировать нетерпимое отношение к проявлениям экстремизма, терроризма, коррупционному поведению и противодействовать им в профессиональной деятельности

|  |   |  |   |
|--|---|--|---|
| Планируемые результаты обучения по программе | <b>Планируемые результаты обучения по дисциплине</b>  |  |   |
|  | УК-11.1: Знать:   | УК-11.2: Уметь:  | УК-11.3: Владеть (иметь навыки):  |
|  | определение значения основных правовых категорий, сущность коррупционного поведения, формы его проявления в различных сферах общественной жизни | правильно анализировать, толковать и применять нормы права в различных сферах социальной деятельности, а также в сфере противодействия коррупции; осуществлять социальную и профессиональную деятельность на основе развитого правосознания и сформированной правовой культуры | знаниями российского законодательства, а также антикоррупционных стандартов поведения, уважение к праву и закону, идентифицировать и оценивать коррупционные риски, проявлять нетерпимое отношение к коррупционному поведению |
| Пороговый                                    | сущность коррупционного поведения, формы его проявления   | правильно толковать нормы права в различных сферах социальной деятельности, а также в сфере противодействия коррупции  | знаниями российского законодательства, а также антикоррупционных стандартов поведения, уважение к праву и закону  |
| Стандартный                                  | сущность коррупционного   | правильно анализировать,   | знаниями российского  |

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| й (в дополнение к пороговому)                         | поведения, формы его проявления в различных сферах общественной жизни   | толковать и применять нормы права в различных сферах социальной деятельности, а также в сфере противодействия коррупции  | законодательства, а также антикоррупционных стандартов поведения, уважение к праву и закону, идентифицировать коррупционные риски, проявлять нетерпимое отношение к коррупционному поведению                                  |
| Повышенный (в дополнение к пороговому, стандартно му) | определение значения основных правовых категорий, сущность коррупционного поведения, формы его проявления в различных сферах общественной жизни | правильно анализировать, толковать и применять нормы права в различных сферах социальной деятельности, а также в сфере противодействия коррупции; осуществлять социальную и профессиональную деятельность на основе развитого правосознания и сформированной правовой культуры | знаниями российского законодательства, а также антикоррупционных стандартов поведения, уважение к праву и закону, идентифицировать и оценивать коррупционные риски, проявлять нетерпимое отношение к коррупционному поведению |

### Профессиональные компетенции (ПК):

#### Тип задач профессиональной деятельности: проектный

ПК-4 - Способен осуществлять оценку и прогнозы кадастровой стоимости для управления земельными ресурсами и недвижимостью

|  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| Планируемые результаты обучения по программе | <b>Планируемые результаты обучения по дисциплине</b>   |  |   |
|  | ПК-4.1: Знать:   | ПК-4.2: Уметь:   | ПК-4.3: Владеть (иметь навыки):   |
|  | методы оценки и прогноза кадастровой стоимости для управления земельными ресурсами и недвижимостью                 | использовать на практике методы оценки и прогноза кадастровой стоимости для управления земельными ресурсами и недвижимостью      | навыками применения методов оценки и прогноза кадастровой стоимости для управления земельными ресурсами и недвижимостью |
| Пороговый                                    | основные методы оценки кадастровой стоимости для управления земельными ресурсами и недвижимостью                   | использовать на практике основные методы оценки кадастровой стоимости для управления земельными ресурсами и недвижимостью        | навыками применения основных методов оценки кадастровой стоимости для управления земельными ресурсами и недвижимостью   |
| Стандартный (в дополнение к пороговому)      | методы оценки и основные методы прогноза кадастровой стоимости для управления земельными ресурсами и недвижимостью | использовать на практике методы оценки и хотя бы один метод прогноза кадастровой стоимости для управления земельными ресурсами и | навыками применения методов оценки кадастровой стоимости для управления земельными ресурсами и недвижимостью            |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|   |  | недвижимостью   |  |
| Повышенный (в дополнение к пороговому, стандартно му) | методы оценки и прогноза кадастровой стоимости для управления земельными ресурсами и недвижимостью | использовать на практике методы оценки и прогноза кадастровой стоимости для управления земельными ресурсами и недвижимостью | (иметь навыки) навыками применения методов оценки и прогноза кадастровой стоимости для управления земельными ресурсами и недвижимостью |

### 6.3. Паспорт оценочных материалов

| № п/п | Наименование темы (раздела) дисциплины                          | Контролируемые планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по программе                              | Вид контроля/используемые оценочные средства |               |
|-------|---|--|--|---------------|
|       |   |  | Текущий                                      | Промежуточный |
| 1.    | Раздел 1. Методологические основы оценки стоимости недвижимости | УК-1.1, УК-1.2, УК- 1.3, УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3, УК-10.1, УК- 10.2, УК-10.3, УК-11.1, УК-11.2, УК-11.3, ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3 | Тестирование                                 | Зачет         |
| 2.    | Раздел 2. Подходы к оценке недвижимости                         | УК-1.1, УК-1.2, УК- 1.3, УК-2.1, УК-2.2, УК-2.3, УК-10.1, УК- 10.2, УК-10.3, УК-11.1, УК-11.2, УК-11.3, ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3 | Тестирование<br>Практические задачи          | Зачет         |

### 6.4.Оценочные материалы для текущего контроля

**Задания для тестирования по дисциплине для оценки сформированности компетенций:**  
<https://lms2.sseu.ru/course/index.php?categoryid=1919>

1. Проведение оценки не является обязательным:

- при ипотечном кредитовании в случаях возникновения споров.
- при отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации.
- при ликвидации объектов оценки
- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации.

2. В соответствии с законодательством Российской Федерации субъект оценочной деятельности должен

- быть юридическим лицом.
- быть членом Национального совета по оценочной деятельности
- иметь стаж работы в области оценочной деятельности.
- являться членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков.

3. В какой валюте должна быть выражена итоговая величина стоимости?

- в валюте местонахождения объекта оценки, заказчика или страны предполагаемого использования результатов оценки.
- в валюте, которая определена договором на проведение оценки.
- в валюте Российской Федерации (в рублях).

4. В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации являются:

- юридические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков

- физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства
  - физические лица, получившие высшее образование в области оценки собственности или дополнительное профессиональное образование
  - юридические лица, имеющие в штате не менее двух оценщиков.
5. Подход, который представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний – это \_\_\_\_\_ подход
6. Определить последовательность этапов оценки
- А) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
  - Б) Составление отчета об оценке
  - В) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов
  - Г) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку
  - Д) Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки
7. Кадастровая стоимость определяется в целях ...
8. Согласно ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости» отчет об определении кадастровой стоимости должен быть составлен не позднее ... месяцев с даты заключения договора на проведении кадастровой оценки
9. Если в договоре на оценку вид стоимости не указан, то в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, должен быть установлен следующий вид стоимости: \_\_\_\_\_ стоимость
10. Стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки – это \_\_\_\_\_ стоимость
11. Номер Федеральных стандартов оценки «Определение кадастровой стоимости» - №\_\_\_(цифрой)
12. Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества – это \_\_\_\_\_ стоимость.
13. По договору аренды передаются следующие права на объект недвижимости:
- право владения
  - право пользования
  - право распоряжения
  - все вышеперечисленные права
14. Аренда недвижимого имущества означает:
- приобретение права собственности на имущество;
  - предоставление имущества во временное владение и пользование или во временное пользование за плату;
  - предоставление собственником имущества права распоряжения этим имуществом другому лицу.
15. Принципы аренды:
- наиболее эффективное использование объекта
  - принцип вклада
  - смена хозяйствующего субъекта
  - возвратность недвижимости собственнику в натуральной форме
  - принцип сбалансированности
  - платность
16. Предметом сделки аренды могут являться правомочия:
- пользования;
  - распоряжения;
  - владения.
17. Установите последовательность применения традиционной методики ипотечно-инвестиционного анализа.
- А) Оценка текущего объема финансовых поступлений.
  - Б) Оценка текущего объема дохода от перепродажи в конце периода (согласно которого и происходит прогнозирование).

В) Оценка текущей цены имущества (собственности).

18. Передача одним лицом другому лицу – имущества во временное владение или пользование (или только пользование) – за плату – это

19. Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в \_\_\_\_\_ форме.

20. Договор аренды недвижимого имущества подлежит

21. Второе название формулы сложных процентов «взнос за амортизацию единицы»

22. Проставьте последовательность этапов государственной кадастровой оценки:

А) Утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Б) Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.

В) Определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.

**Практические задачи (min 20, max 50 + ссылку на ЭИОС с электронным изданием, если имеется)**

| Раздел дисциплины                          | Задачи  |                        |                        |                        |                        |      |      |            |                        |                        |                        |                        |                        |                     |     |     |     |     |     |         |                |                  |            |                  |                |          |      |      |      |     |     |                                  |   |        |        |        |        |
|--|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------|------|------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|-----|-----|-----|-----|-----|---------|----------------|------------------|------------|------------------|----------------|----------|------|------|------|-----|-----|----------------------------------|---|--------|--------|--------|--------|
| Раздел 2.<br>Подходы к оценке недвижимости | <p>1. Определить, используя УПВС, восстановительную стоимость производственного помещения сельскохозяйственного машиностроения общепроизводственного назначения с подвалом площадью 1500 кв. м. Здание - трехэтажное I группы капитальности, высотой этажа 6 м.<br/>                     Поправка на площадь при расчете строительного объема – 1,15.<br/>                     Высота перекрытия – 30 см.<br/>                     Прибыль предпринимателя -10%.<br/>                     Индекс перевода цен 1991 года на январь 2022 – 102,55.<br/>                     Другие ценовые индексы взять из соответствующих источников (см ниже документы под №№ 2 и 3), учесть при этом территориальный коэффициент.<br/>                     Срок экономической жизни объекта недвижимости – 120 лет, эффективный возраст – 40 лет.<br/>                     Непредвиденные затраты берутся из документа под номером 4.<br/>                     Стоимость земельного участка – 4 млн. рублей.<br/>                     Определить стоимость объекта недвижимости.</p> <p>2. Оценить стоимости объекта методом балльных оценок на основе характеристик объектов-аналогов, приведенных в таблице.</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <caption>Исходные данные</caption> <thead> <tr> <th>Критерий</th> <th>ОО</th> <th>ОА 1</th> <th>ОА 2</th> <th>ОА 3</th> <th>ОА 4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Назначение</td> <td>Торговое помещени<br/>е</td> <td>Торговое помещени<br/>е</td> <td>Торговое помещени<br/>е</td> <td>Торговое помещени<br/>е</td> <td>Торговое помещени<br/>е</td> </tr> <tr> <td>Общая площадь, кв.м</td> <td>200</td> <td>240</td> <td>210</td> <td>250</td> <td>220</td> </tr> <tr> <td>Отделка</td> <td>дешевый ремонт</td> <td>требуется ремонт</td> <td>евроремонт</td> <td>требуется ремонт</td> <td>дешевый ремонт</td> </tr> <tr> <td>Парковка</td> <td>есть</td> <td>есть</td> <td>есть</td> <td>нет</td> <td>нет</td> </tr> <tr> <td>Цена предложения, руб. за 1 кв.м</td> <td>?</td> <td>69 065</td> <td>61 615</td> <td>59 810</td> <td>61 195</td> </tr> </tbody> </table> | Критерий               | ОО                     | ОА 1                   | ОА 2                   | ОА 3 | ОА 4 | Назначение | Торговое помещени<br>е | Торговое помещени<br>е | Торговое помещени<br>е | Торговое помещени<br>е | Торговое помещени<br>е | Общая площадь, кв.м | 200 | 240 | 210 | 250 | 220 | Отделка | дешевый ремонт | требуется ремонт | евроремонт | требуется ремонт | дешевый ремонт | Парковка | есть | есть | есть | нет | нет | Цена предложения, руб. за 1 кв.м | ? | 69 065 | 61 615 | 59 810 | 61 195 |
| Критерий                                   | ОО  | ОА 1                   | ОА 2                   | ОА 3                   | ОА 4                   |      |      |            |                        |                        |                        |                        |                        |                     |     |     |     |     |     |         |                |                  |            |                  |                |          |      |      |      |     |     |                                  |   |        |        |        |        |
| Назначение                                 | Торговое помещени<br>е  | Торговое помещени<br>е | Торговое помещени<br>е | Торговое помещени<br>е | Торговое помещени<br>е |      |      |            |                        |                        |                        |                        |                        |                     |     |     |     |     |     |         |                |                  |            |                  |                |          |      |      |      |     |     |                                  |   |        |        |        |        |
| Общая площадь, кв.м                        | 200   | 240                    | 210                    | 250                    | 220                    |      |      |            |                        |                        |                        |                        |                        |                     |     |     |     |     |     |         |                |                  |            |                  |                |          |      |      |      |     |     |                                  |   |        |        |        |        |
| Отделка                                    | дешевый ремонт  | требуется ремонт       | евроремонт             | требуется ремонт       | дешевый ремонт         |      |      |            |                        |                        |                        |                        |                        |                     |     |     |     |     |     |         |                |                  |            |                  |                |          |      |      |      |     |     |                                  |   |        |        |        |        |
| Парковка                                   | есть  | есть                   | есть                   | нет                    | нет                    |      |      |            |                        |                        |                        |                        |                        |                     |     |     |     |     |     |         |                |                  |            |                  |                |          |      |      |      |     |     |                                  |   |        |        |        |        |
| Цена предложения, руб. за 1 кв.м           | ?   | 69 065                 | 61 615                 | 59 810                 | 61 195                 |      |      |            |                        |                        |                        |                        |                        |                     |     |     |     |     |     |         |                |                  |            |                  |                |          |      |      |      |     |     |                                  |   |        |        |        |        |
|  | <p>3. Необходимо рассчитать стоимость офисного помещения, для использования которого по назначению необходимо сделать первоначальный ремонт стоимостью 1 100 000 р. Чистый операционный доход объекта в первом прогнозном периоде составит 500 000 р. Ежегодный темп прироста доходов <math>g = 6\%</math>. После 5-летнего периода эксплуатации объект будет продан. Ставка дисконтирования была определена методом кумулятивного построения и составила <math>i = 20\%</math>.</p> <p>4. Определить, используя Укрупненные показатели восстановительной стоимости (далее – УПВС) (ссылка на документ – ниже, см. п. 1), восстановительную стоимость библиотеки в г. Самара площадью 500 кв. м. Здание кирпичное</p>   |                        |                        |                        |                        |      |      |            |                        |                        |                        |                        |                        |                     |     |     |     |     |     |         |                |                  |            |                  |                |          |      |      |      |     |     |                                  |   |        |        |        |        |



одноэтажное I группы капитальности, высотой этажа 4 м повышенной внутренней отделкой.  
 Читальный зал вместимостью до 200 мест.  
 Поправка на площадь при расчете строительного объема – 1,1.  
 Высота перекрытия – 30 см.  
 Прибыль предпринимателя – 12%.  
 Индекс перевода цен 1991 года на январь 2022 – 102,55.  
 Другие ценовые индексы взять из соответствующих источников (см ниже документы под №№ 2 и 3), учесть при этом территориальный коэффициент.  
 Срок экономической жизни объекта недвижимости – 120 лет, эффективный возраст – 20 лет.  
 Прибыль предпринимателя – 12 %. Непредвиденные затраты берутся из документа под номером 4.  
 Стоимость земельного участка – 1 млн. рублей.  
 Определить стоимость объекта недвижимости.  
 5. Оценить стоимости объекта методом балльных оценок на основе характеристик объектов-аналогов, приведенных в таблице.

Исходные данные

| Критерий                         | ОО             | ОА 1           | ОА 2       | ОА 3             | ОА 4           |
|----------------------------------|----------------|----------------|------------|------------------|----------------|
| Назначение                       | офис           | офис           | офис       | офис             | офис           |
| Общая площадь, кв.м              | 270            | 470            | 260        | 660              | 520            |
| Отделка                          | дешевый ремонт | требует ремонт | евроремонт | требуется ремонт | дешевый ремонт |
| Парковка                         | есть           | нет            | нет        | есть             | нет            |
| Телефон, кол-во линий            | 10             | 1              | 10         | 1                | 1              |
| Цена предложения, руб. за 1 кв.м | ?              | 1065           | 1615       | 810              | 1195           |

6. Определить рыночную стоимость складского здания методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозная величина чистого денежного потока, возникающего в конце года: 1 год – 12000 руб., 2-й год – 22000 руб., 3-й год – 28000 руб. Период прогноза – 3 года. В постпрогнозном году чистый операционный доход для здания составит 36000 рублей, дальнейший темп роста дохода – 10%. Ставка дисконтирования 12%. Дисконтирование осуществляется на конец периода.

7. Необходимо оценить промышленное здание с железнодорожным подъездом (веткой), полностью огороженное, с одной загрузочной дверью. При анализе рынка были выявлены следующие продажи:

А. Объект продан в этом году по цене 20000 тыс.р., имеет железнодорожную ветку;

Б. Объект продан год назад за 19000 тыс.р., имеет железнодорожную ветку и две загрузочные двери;

В. Объект продан в этом году за 20500 тыс.р., полностью огорожен.

Известно, что железнодорожная ветка стоит 150 тыс.р.; загрузочная дверь – 100 тыс.р.; ограждение – 500 тыс.р. Прирост стоимости составляет 5% в год.

8. Оценить стоимости объекта методом балльных оценок на основе характеристик объектов-аналогов, приведенных в таблице 2.

Таблица 2

Исходные данные

| Критерий | ОО | ОА 1 | ОА 2 | ОА 3 | ОА 4 |
|----------|----|------|------|------|------|
|----------|----|------|------|------|------|

|                                  |                |                |            |                  |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|------------|------------------|----------------|
| Назначение                       | офис           | офис           | офис       | офис             | офис           |
| Общая площадь, кв.м              | 270            | 470            | 260        | 660              | 520            |
| Отделка                          | дешевый ремонт | требует ремонт | евроремонт | требуется ремонт | дешевый ремонт |
| Парковка                         | есть           | нет            | нет        | есть             | нет            |
| Телефон, кол-во линий            | 10             | 1              | 10         | 1                | 1              |
| Цена предложения, руб. за 1 кв.м | ?              | 1065           | 1615       | 810              | 1195           |

9. Рассчитать среднюю арендную ставку за 1 кв. м и величину чистого годового дохода объектов-аналогов. Пример оформления приведен в таблице 3. Потери от арендной платы (Пап) включают в себя потери от незанятости помещений и потери от неплатежей. Размер Пап и ЭР определяется самостоятельно на основе рыночной информации о ситуации на оцениваемом сегменте или научной литературы по оценке недвижимости (например, Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент в недвижимости»).

Таблица 3

Расчет средней арендной платы за 1 кв. м. и величины годового дохода объектов-аналогов

| Источник информации                            | Тип объекта недвижимости | Месторасположение | S, кв. м. | Размер арендной платы в месяц, руб. |
|--|--------------------------|-------------------|-----------|-------------------------------------|
|  |                          |                   |           | За весь объект                      |
| Риэлторская фирма                              | Квартира                 | Сопоставимо       | 45,00     | 20 000                              |
| Риэлторская фирма                              | Квартира                 | Сопоставимо       | 45,00     | 21 000                              |
| Риэлторская фирма                              | Квартира                 | Сопоставимо       | 45,00     | 22 000                              |
| Риэлторская фирма                              | Квартира                 | Сопоставимо       | 44,00     | 22 000                              |
| Риэлторская фирма                              | Квартира                 | Сопоставимо       | 43,00     | 22 000                              |
| Средняя арендная плата, руб./кв.м/мес. (Ар ср) |                          |                   |           |                                     |
| Годовая арендная плата, руб./кв.м (ПВД)        |                          |                   |           |                                     |
| Потери арендной платы, % (Пап)                 |                          |                   |           |                                     |
| Операционные расходы, % (ОР)                   |                          |                   |           |                                     |
| Чистый годовой доход, руб./кв.м (ЧОД)          |                          |                   |           |                                     |

10. Рассчитать коэффициент капитализации методом рыночной выжимки. Пример оформления расчетов приведен в таблице 4.

Таблица 4

Расчет средней цены продажи объектов-аналогов и коэффициента капитализации

| Тип объекта недвижимости                                      | Месторасположение | S, кв. м. | Цена предложения, руб. | Стоимость 1 кв.м, руб. |
|---|-------------------|-----------|------------------------|------------------------|
| Квартира  | Сопоставимо       | 42,40     | 2 786 400              | 65 717                 |
| Квартира  | Сопоставимо       | 43,10     | 2 889 600              | 67 044                 |
| Квартира  | Сопоставимо       | 46,00     | 3 050 000              | 66 304                 |
| Квартира  | Сопоставимо       | 43,00     | 3 070 200              | 71 400                 |
| Квартира  | Сопоставимо       | 43,00     | 3 150 000              | 73 256                 |
| Средняя стоимость, руб./кв.м (Vcp.)                           |                   |           |                        |                        |
| Чистый годовой доход, руб./кв.м (ЧОД – из предыдущей таблицы) |                   |           |                        |                        |
| Коэффициент капитализации (Кк)                                |                   |           |                        |                        |

11. Определяется стоимость объекта недвижимости доходным подходом по приведенному выше алгоритму (таблица 5).

Таблица 5

## Расчет стоимости объекта недвижимости доходным подходом

| № п/п | Показатели   | База для расчета показателя | Тариф, % (руб./кв.м., руб./кВт, руб./шт.) | Значение, руб.   |
|-------|--|-----------------------------|---|--|
|       | Арендная плата (средняя – Ар ср) – берем из табл 38  | 45                          |   | $A_{мес} = A_{р\ ср} * S$  |
| 1     | <b>ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВЫЙ ДОХОД</b>   |                             |   | $A_{год} = A_{мес} * 12$   |
|       | Потери от незанятости, % (П незан)   | 3,00%                       |   | $P_{незан} = A_{год} * K_{незан}$  |
|       | Потери от неплатежей, % (П непл)   | 5,00%                       |   | $= (A_{год} - P_{незан}) * K_{непл}$   |
|       | Прочие доходы  |                             |   | НЕТ  |
| 2     | <b>ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВЫЙ ДОХОД</b>  |                             |   | $ДВД = ПВД - P_{незан} - P_{непл}$   |
| 3     | <b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>  |                             |   |  |
| 3.1   | <b>Постоянные затраты</b>  |                             |   |  |
|       | Налог на землю (база – кадастровая стоимость земельного участка, приходящегося на объект оценки) | 1 500 000                   |   | = 0,3% от стоимости земельного участка (берем из затратного подхода)         |
|       | Налог на имущество по объекту оценки (база – кадастровая стоимость квартиры)                     | 3 000 000                   |   | = 0,3% от кадастровой стоимости квартиры (учитываем налоговый вычет 20 кв м) |
| 3.2   | <b>Переменные затраты</b>  |                             |   |  |
|       | Коммунальные платежи   |                             |   | 4 000 в месяц, переводим в расчете на год                                    |
|       | Итого операционные расходы (ОР)  |                             |   | Сумма переменных и постоянных затрат   |
| 4     | <b>ЧИСТЫЙ ОПЕРАЦИОННЫЙ ДОХОД</b>   |                             |   | $ЧОД = ДВД - ОР$   |
|       | Коэффициент капитализации  |                             |   | Из табл 39   |
|       | Стоимость объекта оценки   |                             |   | $V = ЧОД / K_k$  |
|       | Стоимость 1 кв.м   |                             |   | $= V / S$  |

12. Определите НЭИ участка земли, пригодного по нормам зонирования для жилищного строительства, строительства торгового и офисного здания. Расчёт остаточной стоимости земли произведите в последовательности, приведённой в таблице.

## Исходные данные

| Показатели                 | Жилое здание | Офисное здание | Торговое здание |
|----------------------------|--------------|----------------|-----------------|
| Издержки на строительство  | 1 700 000    | 1 300 000      | 1 200 000       |
| Чистый операционный доход  | 280 000      | 200 000        | 180 000         |
| Коэффициент капитализации: |              |                |                 |
| - для зданий               | 12%          | 12%            | 12%             |
| - для земли                | 9%           | 9%             | 9%              |

13. Объект сравнения обременен договором аренды сроком на 5 лет. Контрактная арендная плата составляет 50000 р. в год, а рыночное значение арендной платы за подобный объект составляет 60000 р. в год. Доходность инвестиций в данном секторе рынка недвижимости - 12 % годовых. Определить вид и величину корректировки цены объекта сравнения.

14. Для приобретения объекта-аналога был использован кредит на сумму 200000 р., предоставленный на 20 лет под 10% годовых при ежегодных платежах. Рыночная ставка составляет 14% годовых. Определить, вид и сумму корректировки.

15. Объект сравнения продан 7 месяцев назад. Анализ рынка показывает

|  |   |
|--|---|
|  | <p>устойчивую тенденцию роста цен на данный тип недвижимости на 0,5 % в месяц. Определить вид и сумму корректировки.</p> <p>16. Для оценки объекта недвижимости подобраны следующие аналоги, проданные:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 месяцев назад за 1442,5 тыс.р.;</li> <li>- 4 месяца назад за 1470,5 тыс.р.;</li> <li>- 5 месяцев назад за 1456,0 тыс.р.</li> </ul> <p>Известно, что ежемесячный прирост цен на недвижимость составляет 1%. Определить стоимость объекта.</p> <p>17. Определить неустранимый физический износ элементов с долгим сроком службы, если: стоимость воспроизводства объекта составляет 17490 тыс.р.; затраты на устранение физического износа 200 тыс.р.; полная стоимость элементов с коротким сроком службы 2060 тыс.р.; фактический возраст объекта 10 лет; общая физическая жизнь 75 лет.</p> <p>18. Известно, что современные стандарты требуют установки в здании кондиционера, который отсутствует в оцениваемом объекте. Установка в существующем здании кондиционера обойдется в 8000 р., а новом – 6000 р. Определить сумму и вид износа в данном случае.</p> <p>19. Установленная в оцениваемом здании электроарматура не соответствует современным рыночным стандартам. Определить вид и сумму износа, если восстановительная стоимость существующей электроарматуры 3500 р.; ее физический износ составляет 2000 р.; стоимость демонтажа электроарматуры 1000 р.; стоимость монтажа новой электроарматуры 1500 р.</p> <p>20. Определить стоимость объекта, используя технику остатка для земли, если стоимость здания 5000000 р., ЧОД 1000000 р., коэффициент капитализации для земли – 10%, для здания – 12%.</p> |
|--|---|

### 6.5. Оценочные материалы для промежуточной аттестации

#### Фонд вопросов для проведения промежуточного контроля в форме зачета

| Раздел дисциплины   | Вопросы   |
|---|---|
| Раздел 1. Методологические основы оценки стоимости недвижимости | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Понятие недвижимого имущества. Недвижимое имущество и недвижимая собственность.</li> <li>2. Особенности объекта недвижимости как объекта оценки.</li> <li>3. Необходимость оценки стоимости недвижимости в условиях рыночной экономики.</li> <li>4. Основные цели определения рыночной и иной стоимости недвижимости</li> <li>5. Виды стоимости объектов недвижимости</li> <li>6. Принципы оценки объектов недвижимости</li> <li>7. Нормативное обеспечение оценочной деятельности</li> <li>8. Договор на оценку – как основание для осуществления оценки</li> <li>9. Задание на проведение оценки. Его основные разделы.</li> <li>10. Регулирование оценочной деятельности</li> <li>11. Нравственно-этические нормы в сфере профессиональной оценочной деятельности. Кодекс профессиональной этики оценщика.</li> <li>12. Понятие оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценочной деятельности</li> <li>13. Этапы оценки по ФСО</li> <li>14. Сбор и анализ информации и ее характеристики</li> <li>15. Подходы к оценке и условия их применимости</li> <li>16. Отчет об оценке и требования к его составлению</li> <li>17. Допущения и ограничения в отчете об оценке</li> <li>18. Стоимость денег во времени. Шесть функций сложного процента.</li> <li>19. Оценка инвестиционных проектов</li> <li>20. Понятие рынка недвижимости и его сегменты</li> </ol> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>21. Анализ рынка недвижимости: методы и принципы</p> <p>22. Мониторинг рынка недвижимости</p> <p>23. Понятие АНЭИ.</p> <p>24. Критерии АНЭИ.</p> <p>25. Этапы АНЭИ.</p> <p>Методы проведение АНЭИ.</p>  |
| <p>Раздел 2.<br/>Подходы к<br/>оценке<br/>недвижимости</p> | <p>26. Общие положения сравнительного подхода</p> <p>27. Метод сравнительного анализа продаж</p> <p>28. Метод относительного сравнительного анализа (сравнительный метод)</p> <p>29. Использование статистических методов в оценке объектов недвижимости.<br/>Метод корреляционно-регрессионного анализа</p> <p>30. Метод анализа иерархий (МАИ)</p> <p>31. Метод бальных оценок</p> <p>32. Область применения и методы затратного подхода</p> <p>33. Расчет стоимости воспроизводства и улучшений</p> <p>34. Методы расчета прибыли</p> <p>35. Определение износа</p> <p>36. Практика оценки стоимости земельного участка в составе ОН</p> <p>37. Общие положения доходного подхода</p> <p>38. Метод прямой капитализации</p> <p>39. Методы расчета ставки капитализации. Метод рыночной выжимки</p> <p>40. Метод с учетом возмещения капитальных затрат</p> <p>41. Метод связанных инвестиций (метод инвестиционных групп)</p> <p>42. Метод анализа коэффициента покрытия долга</p> <p>43. Модели собственности (модель Эллвуда)</p> <p>44. Метод дисконтированных денежных потоков</p> <p>Методы расчета ставки дисконтирования</p> |

#### 6.6. Шкалы и критерии оценивания по формам текущего контроля и промежуточной аттестации

##### Шкала и критерии оценивания

| Оценка       | Критерии оценивания для мероприятий контроля с применением 2-х балльной системы |
|--------------|---|
| «зачтено»    | УК-1, УК-2, УК-10, УК-11, ПК-4  |
| «не зачтено» | Результаты обучения не сформированы на пороговом уровне                         |