

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования



**Пермский национальный исследовательский
политехнический университет**

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по образовательной
деятельности

 А.Б. Петроченков

« 28 » сентября 20 23 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина: Основы оценки объектов недвижимости
(наименование)

Форма обучения: очная
(очная/очно-заочная/заочная)

Уровень высшего образования: магистратура
(бакалавриат/специалитет/магистратура)

Общая трудоёмкость: 144 (4)
(часы (ЗЕ))

Направление подготовки: 08.04.01 Строительство
(код и наименование направления)

Направленность: Техническая и строительно-техническая судебная экспертизы
(наименование образовательной программы)

1. Общие положения

1.1. Цели и задачи дисциплины

Целью учебной дисциплины является формирование у обучающихся компетенций в области оценки рыночной стоимости недвижимого имущества и навыков экспертизы объектов градостроительной деятельности

Задачи дисциплины: приобретение навыков оценки рыночной или иной стоимости объектов недвижимого имущества (земельных участков и объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства).

1.2. Изучаемые объекты дисциплины

объекты градостроительной деятельности: объекты капитального и некапитального строительства и жилищно-коммунального хозяйства (здания, сооружения и инженерные системы); земельные участки, городские и пригородные территории;

1.3. Входные требования

Не предусмотрены

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
ПК-1.7	ИД-1ПК-1.7	Знает понятие поправок расчетов объекта недвижимости и последовательность внесения поправок в расчет; особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества; классификацию объектов недвижимости; юридическое и экономическое понятие недвижимости; особенности недвижимости как объекта оценки;	Знает актуальную нормативную и техническую документацию и научные проблемы в области строительно-технической экспертизы зданий, сооружений и инженерных систем; методы проведения, внедрения, контроля результатов экспертных исследований и анализа научных данных; методы и средства планирования и организации экспертных исследований и разработок.	Коллоквиум

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
ПК-1.7	ИД-2ПК-1.7	Умеет идентифицировать категории сложности недвижимого имущества, обосновывать выбор методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества; использовать формулы для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей недвижимого имущества; согласовывать результаты оценки, полученные разными методами; определять итоговые величины стоимостей недвижимого имущества; обосновывать ограничения и пределы применения полученных величин стоимостей; использовать установленную форму при составлении итогового документа об определении стоимостей в виде отчета, сметы, заключения;	Умеет применять актуальную нормативную и техническую документацию, оформлять результаты научно-исследовательских, опытно-конструкторских и экспертно-аналитических работ в области строительно-технической экс-пертизы зданий, сооружений и инженерных систем.	Отчёт по практическом у занятию
ПК-1.7	ИД-3ПК-1.7	Владеет навыками организации сбора и изучения нормативной информации в области оценки недвижимости	Владеет навыками организации сбора и изучения нормативной и научно-технической информации по теме экспертного исследования; осуществления разработки пла-нов и методических программ проведения технической и строительно-технической су-дебной экспертизы зданий, со-оружений и инженерных сис-тем; проведения анализа и тео-ретического обобщения науч-ных данных в соответствии с задачами исследования.	Индивидуальн ое задание
ПК-5.11	ИД-1ПК-5.11	Знает правовые параметры, влияющие на	Знает нормативные правовые акты Российской	Коллоквиум

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
		стоимость недвижимого имущества; методы и подходы определения стоимостей недвижимого имущества; формулы для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей недвижимого имущества;	Федерации, руководящие материалы, относящиеся к сфере регулирования оценки качества и экспертизы для градостроительной деятельности; состав, содержание и требования к документации по созданию (ре-конструкции, ремонту, функционированию) объектов градостроительной деятельности; методы, приемы и средства исследований в сфере градостроительной деятельности; систему факторов природной и техногенной опасности территории и внешних воздействий в сфере градостроительной деятельности; содержание системы уязвимости объектов градостроительной деятельности от внешних воздействий и связанных с этим рисков; методы и средства оценки информационных моделей и численного анализа применительно к сфере градостроительной деятельности; методы и приемы анализа и оценки рисков в градостроительной деятельности; современные средства автоматизации и технологии выполнения работ (оказания услуг) по оценке качества и экспертизе для градостроительной деятельности, включая автоматизированные информационные и телекоммуникационные системы; нормативно-технические, руководящие	

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
			материалы и методики по разработке, оформлению и хранению документации сферы градостроительной деятельности.	
ПК-5.11	ИД-2ПК-5.11	Умеет осуществлять анализ информации о недвижимом имуществе и совокупности прав на него; осуществлять подбор объектов-аналогов недвижимого имущества; пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы недвижимого имущества и его аналогов; выполнять расчеты при определении стоимости; определять технические и правовые параметры, влияющие на стоимость недвижимого имущества; определять наиболее эффективный способ использования объекта недвижимости;	Умеет находить, анализировать и исследовать информацию, необходимую для оценки свойств и качеств объектов градостроительной деятельности в ходе их экспертизы; анализировать и оценивать факторы, оказывающие влияние на качество и безопасность объектов градостроительной деятельности и связанных с этими факторами рисков; оценивать свойства и качества объектов градостроительной деятельности в соответствии с установленными требованиями; использовать информационно-коммуникационные технологии в профессиональной деятельности в рамках работ по оценке качества и безопасности создаваемых (реконструируемых, ремонтируемых) объектов градостроительной деятельности; получать и предоставлять необходимые сведения в ходе коммуникаций в контексте профессиональной деятельности в рамках работ по оценке качества и экспертизе для градостроительной деятельности; оформлять документацию по результатам работ по	Отчёт по практическому занятию

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
			оценке качества и экспертизе применительно к создаваемым (реконструируемым, ремонтируемым, эксплуатируемым) объектам градостроительной деятельности в соответствии с установленными требованиями.	
ПК-5.11	ИД-ЗПК-5.11	Владеет навыками составления итогового документа об определении стоимостей недвижимого имущества в виде отчёта, заключения.	Владеет навыками систематизации информации по результатам работ по оценке качества и безопасности создаваемых (реконструируемых, ремонтируемых) объектов градостроительной деятельности для формирования итоговой экспертной оценки; определения системы критериев оценки свойств и качеств исследуемого объекта градостроительной деятельности; исследования на основании системы критериев информации об объекте экспертизы (объекте градостроительной деятельности) для принятия решений по оценке свойств и качеств объекта исследования; оценки свойств и качеств объекта исследования (объекта градостроительной деятельности), включая анализ рисков, с учетом собранной информации, выбранных методов оценки и результатов анализа; фиксации результатов оценки качества и безопасности создаваемых (реконструируемых,	Индивидуальное задание

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
			ремонтируемых) объектов градостроительной деятельности в установленной форме и формирования экспертного заключения, отражающего результаты анализа и оценки объекта градостроительной деятельности.	

3. Объем и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего часов	Распределение по семестрам в часах	
		Номер семестра	
		3	
1. Проведение учебных занятий (включая проведение текущего контроля успеваемости) в форме:	54	54	
1.1. Контактная аудиторная работа, из них:			
- лекции (Л)	12	12	
- лабораторные работы (ЛР)			
- практические занятия, семинары и (или) другие виды занятий семинарского типа (ПЗ)	40	40	
- контроль самостоятельной работы (КСР)	2	2	
- контрольная работа			
1.2. Самостоятельная работа студентов (СРС)	90	90	
2. Промежуточная аттестация			
Экзамен			
Дифференцированный зачет	9	9	
Зачет			
Курсовой проект (КП)			
Курсовая работа (КР)			
Общая трудоемкость дисциплины	144	144	

4. Содержание дисциплины

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	
3-й семестр				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
Основы оценки недвижимого имущества	4	0	4	28
<p>Тема 1. Юридическое и экономическое понятие недвижимости.</p> <p>Юридическое и экономическое понятие недвижимости; сегментация рынка недвижимости; классификация объектов жилой недвижимости; классификация объектов коммерческой недвижимости; критерии классификации объектов недвижимости;</p> <p>Тема 2. Особенности недвижимости как объекта оценки.</p> <p>Особенности недвижимости как объекта оценки; влияние прав собственности на оценку объектов недвижимости; кадастровая стоимость недвижимости и условия её применения;</p> <p>Тема 3. Наиболее эффективное использование недвижимости.</p> <p>Принцип наиболее эффективного способа использования земли в оценке недвижимости; критерии анализа наиболее эффективного использования недвижимости; стоимость условно свободного (незастроенного) земельного участка с учетом наиболее эффективного использования недвижимости;</p>				
Методы оценки недвижимого имущества	4	0	18	32
<p>Тема 4. Методы затратного подхода</p> <p>Преимущества и недостатки существующих методов затратного подхода применительно к объектам недвижимости; Условия применения затратного подхода при оценке недвижимости; Понятия восстановительной стоимости и стоимости замещения; Стоимость объекта недвижимости с учетом износа и устаревания;</p> <p>Тема 5. Определение стоимости земельных участков;</p> <p>Рыночная и кадастровая стоимость земельных участков; Публичная кадастровая карта; Целевое назначение земель; Определение рыночной стоимости земельных участков; Определение кадастровой стоимости</p> <p>Тема 6. Определение стоимости улучшений и нового строительства;</p> <p>Восстановительная стоимость, стоимость замещения, стоимость улучшений, стоимость нового строительства, прямые и косвенные затраты, а также прибыль предпринимателя в составе стоимости нового строительства, унифицированные показатели потребительской полезности оцениваемого здания, корректирующие коэффициенты.</p> <p>Тема 7. Износы и устаревания объектов</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
<p>недвижимости.</p> <p>Понятие износов и устареваний; виды износов и устареваний: физический износ, функциональный (моральный) износ, внешний (экономический) износ, совокупный или накопленный износ, методы определения накопленного износа: метод сравнения продаж, метод эффективного возраста и метод разбиения.</p> <p>Тема 8. Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости.</p> <p>Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости: метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения;</p> <p>Тема 9. Корректировка стоимости объектов аналогов.</p> <p>Понятие поправок расчета стоимости объекта недвижимости; последовательность внесения поправок в расчёт; технические, правовые и иные аспекты, влияющие на стоимость объекта недвижимости;</p> <p>Тема 10. Основы инвестирования в недвижимость.</p> <p>Объект недвижимости как инвестиционный актив, рынок недвижимости как составная часть рынка инвестиций; способы инвестирования в рынок недвижимости; способы возмещения инвестиционного капитала на рынке недвижимости; способность объекта недвижимости приносить денежный и неденежный доход;</p> <p>Тема 11. Методы доходного подхода.</p> <p>Методы доходного подхода применительно к объектам недвижимости, метод капитализации чистой земельной ренты; метод прямой капитализации; потенциальный валовой доход; потери от недоиспользования объекта недвижимости; действительный валовой доход; чистый операционный доход; эксплуатационные расходы на обслуживание и управление объекта недвижимости; метод дисконтированных денежных потоков; дисконтирование денежных потоков, определение горизонта прогнозирования, определение стоимости объекта оценки на прогнозируемом периоде, определение стоимости объекта оценки на постпрогнозном периоде; модель Гордона;</p> <p>Тема 12. Методы определения ставки дисконтирования и капитализации; Ставки дисконтирования и капитализации, необходимые для применения методов доходного подхода; кумулятивный метод определения ставок дисконтирования применительно к объектам недвижимости; база для определения безрисковой</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
ставки; индекс доходности недвижимости; база для определения компенсации за риск вложения в рынок недвижимости; база для определения компенсации за риск ликвидности; срок экспозиции объекта недвижимости на рынке продажи; компенсация за риск неэффективного управления; срок экспозиции объекта недвижимости на рынке аренды; ставки страхования недвижимости как база для определения компенсации за техногенные риски; методы определения нормы возврата капитала: метод Ринга, метод Хоскольда и метод Инвуда;				
Оценка объекта недвижимого имущества и составление отчёта об оценке	4	0	18	30
Тема 13. Особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества; Сбор и анализ информации об объекте недвижимости и рынке недвижимости для определения рыночной или иной стоимости недвижимости, в зависимости от условий и целей оценки; влияние состояния рынка недвижимости на результат оценки; Тема 14. Согласование результатов оценки применительно к объектам недвижимости; Сущность согласования результатов оценки; методы согласования результатов оценки применительно к объектам недвижимости; критерии, по которым сравниваются подходы и методы, применяемые для оценки недвижимости: полнота и достоверность используемой информации, соответствие используемого метода (подхода) целям оценки и др.; Тема 15. Составление отчёта об оценке недвижимого имущества; Принципы составления отчета: принцип существенности; принцип обоснованности; принцип однозначности; принцип проверяемости; принцип достаточности; требования к содержанию и структуре отчета, требования к описанию процедуры оценки				
ИТОГО по 3-му семестру	12	0	40	90
ИТОГО по дисциплине	12	0	40	90

Тематика примерных практических занятий

№ п.п.	Наименование темы практического (семинарского) занятия
1	Анализ наиболее эффективного способа использования недвижимости
2	Корректировка стоимости объектов аналогов методами сравнительного подхода

№ п.п.	Наименование темы практического (семинарского) занятия
3	Определение стоимости земельного участка
4	Определение износов и устареваний объекта недвижимости
5	Определение прямых затрат на новое строительство по укрупненным показателям стоимости строительства
6	Определение косвенных затрат и определение прибыли предпринимателя при определении стоимости улучшений и нового строительства
7	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости методом дисконтированных денежных доходов при заданных ставках дисконтирования
8	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации при заданных ставках капитализации
9	Определение ставки дисконтирования кумулятивным методом и методом средневзвешенной стоимости капитала;
10	Определение ставки капитализации методами: Ринга, Инвуда, Хоскольда
11	Получение итоговой стоимости объекта недвижимости путём согласования результатов оценки, полученных разными методами
12	Изучение рынка. Сбор данных об объекте оценки, подбор объектов-аналогов
13	Семинар: особенности составления отчёта об оценке недвижимого имущества
14	Описание объекта оценки, его окружения, ценообразующих факторов
15	Анализ правоустанавливающих документов, оценка их влияния на рыночную стоимость
16	Составление первой части отчета
17	Составление второй части отчета
18	Составление итоговой части отчета
19	Семинар: экспертиза отчетов об оценке недвижимого имущества на предмет методических ошибок
20	Семинар: экспертиза отчетов об оценке недвижимого имущества на предмет экономических ошибок

5. Организационно-педагогические условия

5.1. Образовательные технологии, используемые для формирования компетенций

Проведение лекционных занятий по дисциплине основывается на активном методе обучения, при котором учащиеся не пассивные слушатели, а активные участники занятия, отвечающие на вопросы преподавателя. Вопросы преподавателя нацелены на активизацию процессов усвоения материала, а также на развитие логического мышления. Преподаватель заранее намечает список вопросов, стимулирующих ассоциативное мышление и установление связей с ранее освоенным материалом.

Практические занятия проводятся на основе реализации метода обучения действием: определяются проблемные области, формируются группы. При проведении практических занятий преследуются следующие цели: применение знаний отдельных дисциплин и креативных методов для решения проблем и принятия решений; отработка у обучающихся навыков командной работы, межличностных коммуникаций и развитие лидерских качеств; закрепление основ теоретических знаний.

При проведении учебных занятий используются интерактивные лекции, групповые дискуссии, ролевые игры, тренинги и анализ ситуаций и имитационных моделей.

5.2. Методические указания для обучающихся по изучению дисциплины

При изучении дисциплины обучающимся целесообразно выполнять следующие рекомендации:

1. Изучение учебной дисциплины должно вестись систематически.
2. После изучения какого-либо раздела по учебнику или конспектным материалам рекомендуется по памяти воспроизвести основные термины, определения, понятия раздела.
3. Особое внимание следует уделить выполнению отчетов по практическим занятиям, лабораторным работам и индивидуальным комплексным заданиям на самостоятельную работу.
4. Вся тематика вопросов, изучаемых самостоятельно, задается на лекциях преподавателем. Им же даются источники (в первую очередь вновь изданные в периодической научной литературе) для более детального понимания вопросов, озвученных на лекции.

6. Перечень учебно-методического и информационного обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

6.1. Печатная учебно-методическая литература

№ п/п	Библиографическое описание (автор, заглавие, вид издания, место, издательство, год издания, количество страниц)	Количество экземпляров в библиотеке
1. Основная литература		
1	Коростелев С. П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью / С. П. Коростелев. - М.: Маросейка, 2009.	15
2	Тепман Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Л. Н. Тепман, В. А. Артамонов. - Москва: ЮНИТИ, 2015.	4
2. Дополнительная литература		
2.1. Учебные и научные издания		
1	Коростелев С. П. Кадастровая оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / С. П. Коростелев. - Москва: Маросейка, 2010.	3

2	Наназашвили И. Х. Кадастр и оценка земельной собственности : учебное пособие / И. Х. Наназашвили, В. А. Литовченко. - М.: Архитектура-С, 2007.	6
3	Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Т. Г. Касьяненко [и др.]. - Москва: КНОРУС, 2011.	2
4	Тепман Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Л. Н. Тепман. - Москва: ЮНИТИ, 2007.	1
5	Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости : Учеб. пособие для вузов / Л.Н.Тэпман. - М.: ЮНИТИ, 2002.	2
2.2. Периодические издания		
Не используется		
2.3. Нормативно-технические издания		
1	Федеральный закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Стандарты оценки. - Москва: Книга-сервис, 2003.	1
3. Методические указания для студентов по освоению дисциплины		
Не используется		
4. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студента		
Не используется		

6.2. Электронная учебно-методическая литература

Вид литературы	Наименование разработки	Ссылка на информационный ресурс	Доступность (сеть Интернет / локальная сеть; авторизованный / свободный доступ)
Дополнительная литература	Кадастр недвижимости и мониторинг земель	http://elib.pstu.ru/Record/lanRU-LAN-BOOK-111209	сеть Интернет; авторизованный доступ
Дополнительная литература	Оценка объектов недвижимости	http://elib.pstu.ru/Record/iprbooks87914	сеть Интернет; авторизованный доступ

6.3. Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, используемое при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Вид ПО	Наименование ПО
Операционные системы	Windows 10 (подп. Azure Dev Tools for Teaching)
Офисные приложения.	Adobe Acrobat Reader DC. бесплатное ПО просмотра PDF
Офисные приложения.	Microsoft Office Professional 2007. лиц. 42661567
Прикладное программное обеспечение общего назначения	Dr.Web Enterprise Security Suite, 3000 лиц, ПНИПУ ОЦНИТ 2017

6.4. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Наименование	Ссылка на информационный ресурс
База данных научной электронной библиотеки (eLIBRARY.RU)	https://elibrary.ru/
Научная библиотека Пермского национального исследовательского политехнического университета	http://lib.pstu.ru/
Электронно-библиотечная система Лань	https://e.lanbook.com/
Электронно-библиотечная система IPRbooks	http://www.iprbookshop.ru/
Информационные ресурсы Сети КонсультантПлюс	http://www.consultant.ru/
Информационно-справочная система нормативно-технической документации "Техэксперт: нормы, правила, стандарты и законодательства России"	https://техэксперт.сайт/

7. Материально-техническое обеспечение образовательного процесса по дисциплине

Вид занятий	Наименование необходимого основного оборудования и технических средств обучения	Количество единиц
Лекция	Комплект для просмотра демонстрационных материалов и учебных фильмов (ноутбук, проектор)	1
Практическое занятие	Комплект для просмотра демонстрационных материалов и учебных фильмов (ноутбук, проектор)	1

8. Фонд оценочных средств дисциплины

Описан в отдельном документе

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Пермский национальный исследовательский политехнический
университет»

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине
«Основы оценки объектов недвижимости»
Приложение к рабочей программе дисциплины

Направление подготовки: 08.04.01 Строительство

**Направленность (профиль)
образовательной программы:** Техническая и строительно-техническая
судебная экспертизы

Квалификация выпускника: «Магистр»

Выпускающая кафедра: Строительный инжиниринг и материаловедение

Форма обучения: Очная

Курс: 2

Семестр: 3

Трудоёмкость:

Кредитов по рабочему учебному плану: 4 ЗЕ
Часов по рабочему учебному плану: 144 ч.

Форма промежуточной аттестации:

Дифференцированный зачёт: 3 семестр

Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине является частью (приложением) к рабочей программе дисциплины. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине разработан в соответствии с общей частью фонда оценочных средств для проведения промежуточной аттестации основной образовательной программы, которая устанавливает систему оценивания результатов промежуточной аттестации и критерии выставления оценок. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине устанавливает формы и процедуры текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.

1. Перечень контролируемых результатов обучения по дисциплине, объекты оценивания и виды контроля

Согласно РПД освоение учебного материала дисциплины запланировано в течение одного семестра (3-го семестра учебного плана). В семестре предусмотрены аудиторские лекционные и практические занятия, в том числе самостоятельная работа и дифференцированный зачет. В рамках освоения учебного материала дисциплины формируются компоненты компетенций *знать, уметь, владеть*, указанные в РПД, которые выступают в качестве контролируемых результатов обучения (табл. 1.1).

Контроль уровня усвоенных знаний, освоенных умений и приобретенных владений осуществляется в рамках текущего, рубежного и промежуточного контроля при изучении теоретического материала, выполнении отчета по практическим занятиям, индивидуального комплексного задания и дифференцированного зачёта. Виды контроля сведены в таблицу 1.1.

Таблица 1.1. Перечень контролируемых результатов обучения по дисциплине

Контролируемые результаты обучения по дисциплине (ЗУВы)	Вид контроля		
	3-й семестр		
	Текущий	Рубежный	Итоговый
	ТО	ОПЗ	Дифференцированный зачет
Усвоенные знания			
З.1 Знать понятие поправок расчетов объекта недвижимости и последовательность внесения поправок в расчет; особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества; классификацию объектов недвижимости; юридическое и экономическое понятие недвижимости; особенности недвижимости как объекта оценки;	ТО		ТВ
З.2 Знать правовые параметры, влияющие на стоимость недвижимого имущества; методы и подходы определения стоимостей недвижимого имущества; формулы для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей недвижимого имущества;	ТО		ТВ
Освоенные умения			
У.1 Уметь идентифицировать категории сложности недвижимого имущества, обосновывать выбор методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества; использовать формулы для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей недвижимого имущества; согласовывать результаты оценки, полученные разными методами; определять итоговые величины стоимостей недвижимого имущества; обосновывать ограничения и пределы применения полученных величин стоимостей; использовать установленную форму при составлении итогового документа об определении стоимостей в виде отчета, сметы, заключения;		ОПЗ	ПЗ
У.2 Уметь осуществлять анализ информации о недвижимом имуществе и совокупности прав на него; осуществлять подбор объектов-аналогов недвижимого имущества; пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы недвижимого имущества и его аналогов; выполнять расчеты при определении стоимости; определять технические и правовые параметры, влияющие на стоимость недвижимого имущества; определять наиболее эффективный способ использования объекта недвижимости;		ОПЗ	ПЗ
Приобретенные владения			
В.1 Владеть навыками организации сбора и изучения нормативной информации в области оценки недвижимости		ИКЗ	КЗ
В.2 Владеет навыками составления итогового документа об определении стоимостей недвижимого имущества в виде отчёта, заключения.		ИКЗ	КЗ

ТО – теоретический опрос; ОПЗ – отчет по практическим занятиям; ТВ - теоретический вопрос; ПЗ - практическое задание; КЗ - комплексное задание. ИКЗ – индивидуальное комплексное задание.

Итоговой оценкой достижения результатов обучения по дисциплине является промежуточная аттестация в виде дифференцированного зачета, проводимая с учетом результатов текущего и рубежного контроля.

2. Виды контроля, типовые контрольные задания и шкалы оценивания результатов обучения

Текущий контроль успеваемости имеет целью обеспечение максимальной эффективности учебного процесса, управление процессом формирования заданных компетенций обучаемых, повышение мотивации к учебе и предусматривает оценивание хода освоения дисциплины. В соответствии с Положением о проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по образовательным программам высшего образования - программам бакалавриата, специалитета и магистратуры в ПНИПУ предусмотрены следующие виды и периодичность текущего контроля успеваемости обучающихся:

- входной контроль, проверка исходного уровня подготовленности обучающегося и его соответствия предъявляемым требованиям для изучения данной дисциплины;

- текущий контроль усвоения материала (уровня освоения компонента «знать» заданных компетенций) на каждом групповом занятии и контроль посещаемости лекционных занятий;

- промежуточный и рубежный контроль освоения обучаемыми отдельных компонентов «знать», «уметь» заданных компетенций путем компьютерного или бланчного тестирования, контрольных опросов, контрольных работ (индивидуальных домашних заданий), защиты отчетов по лабораторным работам, сдача расчетно-графических работ, подготовка докладов, рефератов, эссе и т.д.

Рубежный контроль по дисциплине проводится на следующей неделе после прохождения модуля дисциплины, а промежуточный – во время каждого контрольного мероприятия внутри модулей дисциплины;

- межсессионная аттестация, единовременное подведение итогов текущей успеваемости не менее одного раза в семестр по всем дисциплинам для каждого направления подготовки (специальности), курса, группы;

- контроль остаточных знаний.

2.1. Текущий контроль усвоения материала

Текущий контроль усвоения материала проводится в форме выборочного теоретического опроса студентов по каждой теме. Результаты по 4-балльной шкале оценивания заносятся в книжку преподавателя и учитываются в виде интегральной оценки при проведении промежуточной аттестации.

2.2. Рубежный контроль

Рубежный контроль для комплексного оценивания освоенных умений и приобретенных владений (табл. 1.1) проводится в форме выполнения и сдачи отчета по практическим заданиям и защиты индивидуального комплексного задания.

2.2.1. Отчет по практическим занятиям

Всего запланировано 20 практических занятий. Типовые темы практических занятий приведены в РПД.

Защита практических заданий проводится индивидуально каждым студентом или группой студентов. Шкала и критерии оценки приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.2.2 Индивидуальное комплексное задание

В 3-м семестре для оценки сформированности владений по учебной дисциплине студентам предлагается выполнить индивидуальное комплексное задание.

Типовые индивидуальные комплексные задания:

1. Выполнить расчёт рыночной стоимости однокомнатной квартиры и подготовить отчет об оценке.
2. Выполнить расчёт рыночной стоимости двухкомнатной квартиры и подготовить отчет об оценке.
3. Выполнить расчёт рыночной стоимости трехкомнатной квартиры и подготовить отчет об оценке.

Перечень индивидуальных комплексных заданий представлен в приложении 1.

Защита индивидуальных комплексных заданий проводится индивидуально каждым студентом. Шкала и критерии оценки приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.3. Промежуточная аттестация (итоговый контроль)

Допуск к промежуточной аттестации осуществляется по результатам текущего и рубежного контроля. Условиями допуска являются успешная сдача отчета по практическим заданиям, защита индивидуального комплексного задания и положительная интегральная оценка по результатам текущего и рубежного контроля. Промежуточная аттестация представляет собой сдачу дифференцированного зачета.

Критерии и шкалы оценивания приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.3.1. Процедура промежуточной аттестации без дополнительного аттестационного испытания (дифференцированного зачёта)

Промежуточная аттестация проводится в форме дифференцированного зачета. Дифференцированный зачет по дисциплине основывается на результатах выполнения отчета по практическим занятиям и защите индивидуального комплексного задания по данной дисциплине.

Критерии выведения итоговой оценки за компоненты компетенций при проведении промежуточной аттестации в виде зачета приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.3.2. Процедура промежуточной аттестации с проведением аттестационного испытания

В отдельных случаях (например, в случае переаттестации дисциплины) промежуточная аттестация в виде дифференцированного зачета по дисциплине может проводиться с проведением аттестационного испытания по билетам. Билет

содержит теоретические вопросы (ТВ) для проверки усвоенных знаний, практические задания (ПЗ) для проверки освоенных умений и комплексные задания (КЗ) для контроля уровня приобретенных владений всех заявленных компетенций.

Билет формируется таким образом, чтобы в него попали вопросы и практические задания, контролирующие уровень сформированности *всех* заявленных компетенций.

Типовые вопросы для контроля усвоенных знаний:

1. Юридическое и экономическое понятие недвижимости. Особенности недвижимости как объекта оценки. Цели оценки стоимости недвижимого имущества.

2. Виды стоимости недвижимости. Классификация зданий и сооружений. Экспертиза права собственности на объект недвижимости.

3. Система необходимой информации: сбор и анализ общих данных и специальных данных. Анализ рынка недвижимости в исследуемом регионе, его структура, факторы, влияющие на его функционирование.

Типовые вопросы и практические задания для контроля освоенных умений:

1. Выполнить расчёт рыночной стоимости однокомнатной квартиры с помощью метода сравнения прямых продаж при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи, и обосновать границы применимости результатов.

2. Выполнить расчёт рыночной стоимости двухкомнатной квартиры с помощью метода сравнения прямых продаж при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи, и обосновать границы применимости результатов.

3. Выполнить расчёт рыночной стоимости трехкомнатной квартиры с помощью метода сравнения прямых продаж при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи, и обосновать границы применимости результатов

Типовые комплексные задания для контроля приобретенных владений:

1. Провести экспертизу отчета об оценке однокомнатной квартиры и подготовить экспертное заключение

2. Провести экспертизу отчета об оценке двухкомнатной квартиры и подготовить экспертное заключение

3. Провести экспертизу отчета об оценке трехкомнатной квартиры и подготовить экспертное заключение

Полный перечень вопросов и заданий для зачета приведен в приложении 2, а также в форме утвержденного комплекта билетов хранится на выпускающей кафедре.

2.3.2.1 Шкалы оценивания результатов обучения на зачете

Оценка результатов обучения по дисциплине в форме уровня сформированности компонентов *знать, уметь, владеть* заявленных компетенций проводится по 4-х балльной шкале оценивания.

Типовые шкала и критерии оценки результатов обучения при сдаче

дифференцированного зачета для компонентов *знать, уметь и владеть* приведены в общей части ФОС образовательной программы.

3. Критерии оценивания уровня сформированности компонентов и компетенций

3.1. Оценка уровня сформированности компонентов компетенций

При оценке уровня сформированности компетенций в рамках выборочного контроля при дифференцированном зачете считается, что *полученная оценка за компонент проверяемой в билете компетенции обобщается на соответствующий компонент всех компетенций, формируемых в рамках данной учебной дисциплины.*

Типовые критерии и шкалы оценивания уровня сформированности компонентов компетенций приведены в общей части ФОС образовательной программы.

3.2. Оценка уровня сформированности компетенций

Общая оценка уровня сформированности всех компетенций проводится путем агрегирования оценок, полученных студентом за каждый компонент формируемых компетенций, с учетом результатов текущего и рубежного контроля в виде интегральной оценки по 4-х балльной шкале. Все результаты контроля заносятся в оценочный лист и заполняются преподавателем по итогам промежуточной аттестации.

Форма оценочного листа и требования к его заполнению приведены в общей части ФОС образовательной программы.

При формировании итоговой оценки промежуточной аттестации в виде дифференцированного зачета используются типовые критерии, приведенные в общей части ФОС образовательной программы.

Перечень индивидуальных комплексных заданий

1. Выполните расчёт рыночной стоимости однокомнатной квартиры и подготовить отчет об оценке.
2. Выполните расчёт рыночной стоимости двухкомнатной квартиры и подготовить отчет об оценке.
3. Выполните расчёт рыночной стоимости трехкомнатной квартиры и подготовить отчет об оценке.
4. Выполните расчёт рыночной стоимости индивидуального жилого дома и подготовить отчет об оценке.
5. Выполните расчёт рыночной стоимости дачного участка с улучшением в виде построек и подготовить отчет об оценке.
6. Выполните расчёт рыночной стоимости парковочного места и подготовить отчет об оценке.
7. Выполните расчёт рыночной стоимости гаража и подготовить отчет об оценке.
8. Выполните расчёт рыночной стоимости здания общественного назначения и подготовить отчет об оценке.
9. Выполните расчёт ликвидационной стоимости однокомнатной квартиры и подготовить отчет об оценке.
10. Выполните расчёт ликвидационной стоимости двухкомнатной квартиры и подготовить отчет об оценке.
11. Выполните расчёт ликвидационной стоимости трехкомнатной квартиры и подготовить отчет об оценке.
12. Выполните расчёт ликвидационной стоимости индивидуального жилого дома и подготовить отчет об оценке.
13. Выполните расчёт ликвидационной стоимости дачного участка с улучшением в виде построек и подготовить отчет об оценке.
14. Выполните расчёт ликвидационной стоимости парковочного места и подготовить отчет об оценке.
15. Выполните расчёт ликвидационной стоимости здания общественного назначения и подготовить отчет об оценке.

Перечень теоретических вопросов, практических и комплексных заданий для дифференцированного зачёта по дисциплине «Основы оценки объектов недвижимости»

Теоретические вопросы

1. Юридическое и экономическое понятие недвижимости. Особенности недвижимости как объекта оценки. Цели оценки стоимости недвижимого имущества.
2. Виды стоимости недвижимости. Классификация зданий и сооружений. Экспертиза права собственности на объект недвижимости.
3. Система необходимой информации: сбор и анализ общих данных и специальных данных. Анализ рынка недвижимости в исследуемом регионе, его структура, факторы, влияющие на его функционирование.
4. Процесс оценки недвижимости: этапы и их содержание. Основные разделы отчета по оценке недвижимости.
5. Критерии принципа наиболее эффективного использования.
6. Метод дисконтирования денежных потоков. Сущность денежного потока и его особенности и отличия от прибыли.
7. Основные этапы оценки недвижимости методом дисконтирования денежных потоков.
8. Методы расчета стоимости недвижимости на конец анализируемого периода (стоимости реверсии).
9. Экспертиза отчета об оценке.
10. Сравнительный подход в оценке недвижимости: понятие, методы, этапы.
11. Поправки на отличия объекта оценки от объектов аналогов. Последовательность внесения поправок в расчет.
12. Содержание элементов сравнения: динамика сделок на рынке (дата продажи), местоположение, физические характеристики.
13. Анализ полученных результатов и итоговые заключения о вероятной цене объекта недвижимости, полученной в результате сравнительного подхода.
14. Информационное обеспечение в оценке недвижимости.
15. Оспаривание отчета об оценке в судебном порядке.

Практические задания

1. Выполнить расчёт рыночной стоимости однокомнатной квартиры с

помощью метода сравнения прямых продаж при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи, и обосновать границы применимости результатов.

2. Выполнить расчёт рыночной стоимости двухкомнатной квартиры с помощью метода сравнения прямых продаж при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи, и обосновать границы применимости результатов.

3. Выполнить расчёт рыночной стоимости трехкомнатной квартиры с помощью метода сравнения прямых продаж при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи, и обосновать границы применимости результатов.

4. Выполнить расчёт рыночной стоимости индивидуального жилого дома с помощью метода сравнения прямых продаж при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи, и обосновать границы применимости результатов.

5. Выполнить расчёт рыночной стоимости дачного участка с улучшением в виде построек с помощью метода сравнения прямых продаж при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи, и обосновать границы применимости результатов.

6. Выполнить расчёт рыночной стоимости парковочного места с помощью метода сравнения прямых продаж при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи, и обосновать границы применимости результатов.

7. Выполнить расчёт рыночной стоимости здания общественного назначения с помощью метода оценки единичных затрат при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи, и обосновать границы применимости результатов.

8. Обосновать выбор метода оценки в рамках доходного подхода при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи, и выполнить расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

9. Обосновать выбор метода оценки в рамках затратного подхода при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи, и выполнить расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

10. Обосновать выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи, и выполнить расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.

11. Обосновать выбор метода оценки в рамках трех подходов при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи, и обосновать границы применимости результатов.

12. Обосновать выбор корректирующих коэффициентов, применяемых для согласования результатов оценки, полученных с помощью разных методов, при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.

13. Осуществить подбор объектов аналогов по отношению к объекту оценки при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.

14. Обосновать отличия объекта оценки от объектов аналогов при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.

15. Составить таблицу согласования результатов оценки, полученных с использованием трех подходов при условиях, приведенных в описании ситуационной задачи.

Комплексные задания

1. Провести экспертизу отчета об оценке однокомнатной квартиры и подготовить экспертное заключение

2. Провести экспертизу отчета об оценке двухкомнатной квартиры и подготовить экспертное заключение

3. Провести экспертизу отчета об оценке трехкомнатной квартиры и подготовить экспертное заключение

4. Провести экспертизу отчета об оценке жилого помещения в таунхаусе и подготовить экспертное заключение

5. Провести экспертизу отчета об оценке индивидуального жилого дома и подготовить экспертное заключение

6. Провести экспертизу отчета об оценке земельного участка сельскохозяйственного назначения и подготовить экспертное заключение

7. Провести экспертизу отчета об оценке пустующего земельного участка с назначением под строительство многоквартирных домов и подготовить экспертное заключение

8. Провести экспертизу отчета об оценке пустующего земельного участка с назначением для индивидуального жилищного строительства и подготовить экспертное заключение

9. Провести экспертизу отчета об оценке торгового помещения и подготовить экспертное заключение

10. Провести экспертизу отчета об оценке офисного помещения и подготовить экспертное заключение

11. Провести экспертизу отчета об оценке парковочного места и подготовить экспертное заключение

12. Провести экспертизу отчета об оценке гаража и подготовить экспертное заключение

13. Провести экспертизу отчета об оценке объекта незавершенного строительства и подготовить экспертное заключение

14. Провести экспертизу отчета складского помещения и подготовить экспертное заключение.

15. Провести экспертизу отчета об оценке мест общего пользования и

ПОДГОТОВИТЬ ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ