

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

« 29 » августа 20 23 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина: Основы оценки недвижимого имущества
(наименование)

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

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

Общая трудоёмкость: 108 (3)
(часы (ЗЕ))

Направление подготовки: 08.04.01 Строительство
(код и наименование направления)

Направленность: Технологии системного анализа проблем инновационного
развития городов
(наименование образовательной программы)

1. Общие положения

1.1. Цели и задачи дисциплины

Целью учебной дисциплины является развитие у обучающихся навыков анализа и оптимизации финансово-хозяйственной деятельности строительных организаций и/или навыков экспертизы объектов градостроительной деятельности.

Задачи учебной дисциплины:

- изучение методов и подходов определения стоимостей недвижимого имущества, критериев анализа наиболее эффективного использования недвижимости; правовых параметров, влияющих на стоимость недвижимого имущества; особенностей ценообразования на рынке недвижимого имущества; классификации объектов недвижимости.
- формирование умений сбора и анализа информации об объекте недвижимого имущества, определения наиболее эффективного способа использования объекта недвижимости.
- 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 капитального строительства и жилищно-коммунального хозяйства, объекты градостроительной деятельности, объекты недвижимого имущества: земельные участки и объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

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
ОПК-6	ИД-1ОПК-6	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 порядок выполнения исследования объекта профессиональной деятельности, обработки результатов и контроля выполнения исследований, требования охраны труда при выполнении исследований;	Коллоквиум

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
ОПК-6	ИД-2ОПК-6	Умеет идентифицировать категории сложности недвижимого имущества, обосновывать выбор методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества; осуществлять подбор объектов-аналогов недвижимого имущества; пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы недвижимого имущества и его аналогов; 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 формулировать цели, ставить задачи исследований, выбирать способы и методики выполнения исследований, составлять программы для проведения исследований, определять потребности в ресурсах;	Контрольная работа
ОПК-6	ИД-3ОПК-6	Владеет навыками навыком составления итогового документа об определении стоимостей недвижимого имущества в виде отчёта, сметы, заключения.	Владеет навыками документирования результатов исследований, оформление отчётной документации, формулирования выводов, представления и защиты результатов проведённых исследований.	Индивидуальное задание
ПК-5.9	ИД-1ПК-5.9	Знает основные методики проведения оценки объектов градостроительной деятельности.	Знает основные методики проведения экспертизы объектов градостроительной деятельности;	Коллоквиум
ПК-5.9	ИД-2ПК-5.9	Умеет исследовать информацию об объекте градостроительной	Умеет исследовать информацию об объекте градостроительной	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
		деятельности в соответствии с выбранной методикой его оценки.	деятельности в соответствии с выбранной методикой;	
ПК-5.9	ИД-3ПК-5.9	Владеет навыками инициирования дополнительных действий по сбору и уточнению сведений об объекте градостроительной деятельности в случае необходимости; навыками оформления результатов работ по проведению оценки объектов градостроительной деятельности в соответствии с установленными требованиями.	Владеет навыками инициирования дополнительных действий по сбору и уточнению сведений об объекте градостроительной деятельности в случае необходимости; навыками оформления результатов работ по проведению экспертизы объектов градостроительной деятельности в соответствии с установленными требованиями.	Индивидуальное задание

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:	44	44	
1.1. Контактная аудиторная работа, из них:			
- лекции (Л)	16	16	
- лабораторные работы (ЛР)			
- практические занятия, семинары и (или) другие виды занятий семинарского типа (ПЗ)	26	26	
- контроль самостоятельной работы (КСР)	2	2	
- контрольная работа			
1.2. Самостоятельная работа студентов (СРС)	64	64	
2. Промежуточная аттестация			
Экзамен			
Дифференцированный зачет			
Зачет	9	9	
Курсовой проект (КП)			
Курсовая работа (КР)			
Общая трудоемкость дисциплины	108	108	

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	СРС
3-й семестр				
Раздел 1. Недвижимое имущество как объект оценки. Наиболее эффективное использование недвижимости	6	0	4	26
Тема 1. Юридическое и экономическое понятие недвижимости. Сегментация рынка недвижимости; классификация объектов жилой недвижимости; классификация объектов коммерческой недвижимости; критерии классификации объектов недвижимости. Тема 2. Особенности недвижимости как объекта оценки. Влияние прав собственности на оценку объектов недвижимости; кадастровая стоимость недвижимости и условия её применения. Тема 3. Принцип наиболее эффективного использования земли в оценке недвижимости. Критерии анализа наиболее эффективного использования недвижимости; стоимость условно свободного (незастроенного) земельного участка с учетом наиболее эффективного использования недвижимости.				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
Раздел 2. Методы оценки недвижимого имущества.	6	0	16	16
<p>Тема 4. 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. Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости: метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.</p> <p>Корректировка стоимости объектов аналогов; понятие поправок расчета стоимости объекта недвижимости; последовательность внесения поправок в расчёт; технические, правовые и иные аспекты, влияющие на стоимость объекта недвижимости.</p> <p>Тема 6. 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>				
Раздел 3. Согласование результатов оценки и составление отчёта об оценке	4	0	6	22
<p>Тема 7. 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.</p> <p>Тема 8. Принципы составления отчета.</p> <p>Принцип существенности; принцип обоснованности; принцип однозначности; принцип проверяемости; принцип достаточности; требования к содержанию и структуре отчета,</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
требования к описанию процедуры оценки.				
ИТОГО по 3-му семестру	16	0	26	64
ИТОГО по дисциплине	16	0	26	64

Тематика примерных практических занятий

№ п.п.	Наименование темы практического (семинарского) занятия
1	Анализ наиболее эффективного способа использования недвижимости.
2	Определение стоимости земельного участка.
3	Определение стоимости улучшений и нового строительства.
4	Определение износов и устареваний объекта недвижимости.
5	Корректировка стоимости объектов аналогов методами сравнительного подхода.
6	Определение ставки дисконтирования кумулятивным методом и методом средневзвешенной стоимости капитала. Определение ставки капитализации методами: Ринга, Инвуда, Хоскольда.
7	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости методами доходного подхода при заданных ставках дисконтирования и капитализации.
8	Получение итоговой стоимости объекта недвижимости путём согласования результатов оценки, полученных разными методами.

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

<p>При изучении дисциплины обучающимся целесообразно выполнять следующие рекомендации:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 индивидуальным комплексным заданиям. 4. Вся тематика вопросов, изучаемых самостоятельно, задается на лекциях преподавателем. Им же даются источники 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. М. : Маросейка, 2009. 406 с., 1 л. ил	15
2	Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Касьяненко Т. Г., Маховикова Г. А., Есипов В. Е., Мирзажанов С. К. 2-е изд., стер. Москва : КНОРУС, 2011. 752 с. 47,0 усл. печ. л.	2
2. Дополнительная литература		
2.1. Учебные и научные издания		
1	Касьяненко Т. Г. Основы теории оценки собственности : учебное пособие для вузов. 2-е изд., перераб. и доп. Москва : КНОРУС, 2019. 270 с. 17,0 усл. печ. л.	4
2	Оценка стоимости имущества : учебное пособие для вузов / Мирзоян Н. В., Ванданимаева О. М., Дронов П. В., Ивлиева Н. Н. Москва : Изд-во МФПУ Синергия, 2012. 732 с. 46,0 усл. печ. л.	1
3	Тепман Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов. 2-е изд., перераб. и доп. Москва : ЮНИТИ, 2006. 463 с.	7
2.2. Периодические издания		
	Не используется	
2.3. Нормативно-технические издания		
1	Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	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)
Основная литература	Оценка объектов недвижимости : учебное пособие к выполнению курсового проекта / составители В. М. Круглякова, В. Я. Мищенко, И. А. Косовцева. — Воронеж : Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. — 107 с. — ISBN 978	https://www.iprbookshop.ru/epd-reader?publicationId=72931	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	Ноутбук, проектор	1
Лекция	Рабочее место студента: стол, стул, компьютер.	12
Практическое занятие	Ноутбук, проектор	1
Практическое занятие	Рабочее место студента: стол, стул, компьютер.	12

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 недвижимого имущества»
Приложение к рабочей программе дисциплины

Направление подготовки:	08.04.01 Строительство
Направленность (профиль) образовательной программы:	Технологии системного анализа проблем инновационного развития городов
Квалификация выпускника:	«Магистр»
Выпускающая кафедра:	Строительный инжиниринг и материаловедение
Форма обучения:	Очная

Курс: 2

Семестр: 3

Трудоёмкость:

Кредитов по рабочему учебному плану:	3 ЗЕ
Часов по рабочему учебному плану:	108 ч.

Форма промежуточной аттестации:

Зачёт: 3 семестр

Пермь 2023

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) и разбито на 3 учебных раздела. В каждом разделе предусмотрены аудиторские лекционные и практические занятия, а также самостоятельная работа студентов. В рамках освоения учебного материала дисциплины формируются компоненты компетенций *знать, уметь, владеть*, указанные в РПД, которые выступают в качестве контролируемых результатов обучения по дисциплине (табл. 1.1).

Контроль уровня усвоенных знаний, усвоенных умений и приобретенных владений осуществляется в рамках текущего, рубежного и промежуточного контроля при изучении теоретического материала, защиты отчетов по практическим работам, защиты отчета по комплексному индивидуальному заданию, выполнения контрольной работы и зачета. Виды контроля сведены в таблицу 1.1.

Таблица 1.1. Перечень контролируемых результатов обучения по дисциплине

Контролируемые результаты обучения по дисциплине (ЗУВы)	Вид контроля			
	Текущий	Рубежный	Итоговый	
	ТО	ОПР/ ОКИЗ	КР	Зачёт
Усвоенные знания				
3.1 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 (ИД-1ОПК-6.)	ТО		КР	ТВ
3.2 Знать основные методики проведения оценки объектов градостроительной деятельности. (ИД-1ПК-5.9)	ТО		КР	ТВ
Освоенные умения				
У.1 Уметь идентифицировать категории сложности недвижимого имущества, обосновывать выбор методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества; осуществлять подбор объектов-аналогов недвижимого имущества; пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы недвижимого имущества и его аналогов; согласовывать результаты оценки, полученные разными методами; определять итоговые величины стоимостей		ОПР	КР	ПЗ

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. (ИД-2ОПК-6)				
У.2 Уметь исследовать информацию об объекте градостроительной деятельности в соответствии с выбранной методикой его оценки. (ИД-2ПК-5.9)		ОПР	КР	ПЗ
Приобретенные владения				
В.1 Владеть навыками составлением итогового документа об определении стоимостей недвижимого имущества в виде отчёта, сметы, заключения. (ИД-3ОПК-6)		ОКИЗ		КЗ
В.2 Владеть навыками инициирования дополнительных действий по сбору и уточнению сведений об объекте градостроительной деятельности в случае необходимости; навыками оформления результатов работ по проведению оценки объектов градостроительной деятельности в соответствии с установленными требованиями. (ИД-3ПК-5.9)		ОКИЗ		КЗ

ТО – теоретический опрос; ОПР – отчет по практическим работам; ОКИЗ – отчет по комплексному индивидуальному заданию; КР – контрольная работа; ТВ – теоретический вопрос; ПЗ – практическое задание; КЗ – комплексное задание зачета.

Итоговой оценкой достижения результатов обучения по дисциплине является промежуточная аттестация в виде зачета, проводимая с учётом 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 обучаемого 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 бланочного тестирования, контрольных опросов, контрольных работ (индивидуальных домашних заданий), защиты отчетов по практическим работам, отчетов по индивидуальному заданию 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 (уровня освоения компонента «знать» заданных компетенций) проводится в форме теоретического опроса студентов. 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 усвоенных знаний, освоенных умений и приобретенных владений (табл. 1.1) проводится в форме защиты отчетов по практическим работам, защиты отчета по комплексному индивидуальному заданию и выполнения рубежной контрольной работы.

2.2.1. Защита практических работ

Всего запланировано 8 практических работ. Типовые темы практических работ приведены в РПД.

Защита практической работы проводится индивидуально каждым студентом или группой студентов. Типовые шкала и критерии оценки приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.2.2. Рубежная контрольная работа

Согласно РПД для рубежного контроля запланирована рубежная контрольная работа (КР).

Типовые задания КР:

Задание 1

Объектом оценки является земельный участок и комплекс зданий, расположенных на них. Комплекс зданий представляет собой 16-ти этажный жилой многоквартирный дом, соединённый с 5-ти этажным административным зданием. К какой категории сложности относится данный объект недвижимости? Дать определение категориям сложности недвижимого имущества.

Задание 2

Объектом оценки является здание муниципальной библиотеки. Ответьте на следующие вопросы и обоснуйте ответы:

1. Можно ли допустить отказ от использования затратного подхода?

Ответ обосновать.

2. Можно ли допустить отказ от использования сравнительного подхода?

Ответ обосновать.

3. Можно ли допустить отказ от использования доходного подхода?

Ответ обосновать.

4. Можно ли отказаться от использования сразу нескольких подходов?

Задание 3

Оцениваемый объект представляет собой земельный участок сельскохозяйственного назначения. Какие подходы и методы оценки применимы? Ответ обосновать.

Полный перечень заданий контрольной работы представлен в приложении 1.

Типовые шкала и критерии оценки результатов рубежной контрольной работы приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.2.3. Выполнение комплексного индивидуального задания.

Для оценивания навыков и опыта деятельности (владения), как результата обучения по дисциплине, не имеющей курсового проекта или работы, используется комплексное индивидуальное задание студенту, по которому каждым студентом готовится итоговый документ об определении стоимости недвижимого имущества в виде отчёта.

Типовые задания комплексного индивидуального 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 заданий представлен в приложении 2.

Типовые шкала и критерии оценки результатов защиты индивидуального комплексного задания приведены в общей части ФОС образовательной программы.

2.3. Промежуточная аттестация (итоговый контроль)

2.3.1. Процедура промежуточной аттестации без дополнительного аттестационного испытания

Промежуточная аттестация проводится в форме зачета. Зачет по дисциплине основывается на результатах текущего, промежуточного и рубежного контроля 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 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 усвоенных 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.

2.3.3. Типовые вопросы и задания для зачета по дисциплине

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 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 для проверки знаний, умений и владений представлен в приложении 3.

Полный перечень теоретических вопросов, практических и комплексных заданий в форме утвержденного комплекта билетов на зачет хранится на выпускающей кафедре.

2.3.4. 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 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 на 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 экзамена используются типовые критерии, приведенные в общей части ФОС образовательной программы

Типовые задания рубежной контрольной работы:**Задание 1**

Объектом оценки является земельный участок и комплекс зданий, расположенных на них. Комплекс зданий представляет собой 16-ти этажный жилой многоквартирный дом, соединённый с 5-ти этажным административным зданием. К какой категории сложности относится данный объект недвижимости? Дать определение категориям сложности недвижимого имущества.

Задание 2

Объектом оценки является здание муниципальной библиотеки. Ответьте на следующие вопросы и обоснуйте ответы:

1. Можно ли допустить отказ от использования затратного подхода? Ответ обосновать.
2. Можно ли допустить отказ от использования сравнительного подхода? Ответ обосновать.
3. Можно ли допустить отказ от использования доходного подхода? Ответ обосновать.
4. Можно ли отказаться от использования сразу нескольких подходов?

Задание 3

Оцениваемый объект представляет собой земельный участок сельскохозяйственного назначения. Какие подходы и методы оценки применимы? Ответ обосновать.

Задание 4

Оцениваемый объект недвижимости представлен отдельно стоящим зданием. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, физический износ составляет 10%, функциональный износ составляет 5%, внешний (экономический) износ составляет 11%. Определить совокупный износ здания в относительном и денежном выражении.

Задание 5

На оцениваемом земельном участке площадью 1000 кв.м. согласно разрешённым вариантам использования можно построить административное здание. Коэффициент застройки 0,7. Ограничение на этажность здания составляет 6 этажей. Сравнить и определить наиболее эффективное использование земельного участка при строительстве офисного здания или торгового центра. Строительство офисного здания составляет 23 000 рублей за квадратный метр. Строительство торгового здания составляет 28 000 рублей за квадратный метр. Средняя арендная ставка 1 кв.м. торгового помещения в районе, где расположен земельный участок, составляет 1500 руб. за 1 кв.м. в месяц, офисного помещения – 800 рублей за 1 кв.м. в месяц. Наиболее эффективное использование земельного участка определить методом остатка. Дополнительные допущения, принятые в расчётах, обосновать.

Задание 6

Представьте одной формулой метод прямой капитализации. Для определения ставки дисконтирования используйте аддитивный метод кумулятивного построения, а для определения ставки рекапитализации метод Хоскольда.

Задание 7

Оцениваемый объект недвижимости представлен отдельно стоящим зданием. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, физический износ составляет 10%, функциональный износ составляет 5%, внешний (экономический) износ составляет 11%. Определить совокупный износ здания в денежном выражении.

Задание 8

Оцениваемый объект представляет собой право собственности на $\frac{1}{2}$ долю в жилой квартире. Объекты аналоги были подобраны так, что один объект-аналог представляет собой жилую квартиру с 100% долей права собственности, другой право собственности на $\frac{1}{2}$ долю в жилой квартире. Помимо этого, оцениваемый объект имеет стандартный улучшенный ремонт, а объекты аналоги «евро» и простой обыкновенный. Ответьте на вопрос – достаточно ли двух объектов-аналогов для оценки?

Задание 9

Оцениваемый объект представляет собой право собственности на $\frac{1}{2}$ долю в жилой квартире. Объекты аналоги были подобраны так, что один объект-аналог представляет собой жилую квартиру с 100% долей права собственности, другой право собственности на $\frac{1}{2}$ долю в жилой квартире. Помимо этого, оцениваемый объект имеет стандартный улучшенный ремонт, а объекты аналоги «евро» и простой обыкновенный. Ответьте на следующие вопросы – какие поправки необходимо внести (понижающие или повышающие)?

Задание 10

Оцениваемый объект представляет собой право собственности на $\frac{1}{2}$ долю в жилой квартире. Объекты аналоги были подобраны так, что один объект-аналог представляет собой жилую квартиру с 100% долей права собственности, другой право собственности на $\frac{1}{2}$ долю в жилой квартире. Помимо этого, оцениваемый объект имеет стандартный улучшенный ремонт, а объекты аналоги «евро» и простой обыкновенный. Ответьте на следующий вопрос – какие поправки необходимо внести (понижающие или повышающие)?

Задание 11

Объект недвижимости был оценен для целей оспаривания кадастровой стоимости, спустя 2 месяца собственник решил получить кредит под залог объекта недвижимости. Можно ли использовать данный отчет об оценке? Ответ обосновать и перечислить все причины «за» и/или «против».

Задание 12

По результатам оценки объекта недвижимости с помощью различных методов рыночная стоимость составила: Затратный подход – 15 000 000 рублей; Сравнительный подход – 16 000 000 рублей; Доходный подход – 14 000 000 рублей. Оценщик, сравнил подходы по ряду критериев и сформировал следующую таблицу:

Критерии сравнения подходов	Подходы к определению рыночной стоимости		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Достоверность информации	0,33	0,33	0,33
Полнота информации	0,40	0,40	0,20

Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0,30	0,35	0,35
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0,25	0,40	0,35
Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	0,20	0,40	0,40
Допущения, принятые в расчетах	0,40	0,40	0,20

Определить согласованную стоимость объекта недвижимости.

Задание 13

Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 11 млн. рублей, обнаружены признаки физического износа. Стоимость воспроизводства оценена на уровне 10 500 000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?

Задание 14

Оцениваемый объект недвижимости представлен отдельно стоящим зданием. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 15 000 000 рублей, физический износ составляет 2%, функциональный износ составляет 15%, внешний (экономический) износ составляет 11%. Определить совокупный износ здания в относительном выражении.

Задание 15

Представьте одной формулой метод дисконтированных денежных доходов. Для определения ставки дисконтирования используйте аддитивный метод кумулятивного построения, а для определения ставки рекапитализации метод Инвуда.

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

**Типовые вопросы и задания для зачета по дисциплине
«Основы оценки недвижимого имущества»**

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.
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.

Типовые 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.
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.

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

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.