

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Гнатюк Сергей Иванович
Должность: Первый проректор
Дата подписания: 07.08.2025 08:56:04
Уникальный идентификатор:
Sede28fe5b714e680817c5c132d4ba793a6b4432

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ЛУГАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ
К.Е.ВОРОШИЛОВА»**

«Утверждаю»
Декан факультета землеустройства и кадастров

Бреус Р.В. _____

«___» _____ 2023 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

по дисциплине «Основы оценки земли и недвижимости»
для направления подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Год начала подготовки – 2023

Квалификация выпускника – бакалавр

Рабочая программа составлена с учетом требований:

- порядка организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры, утвержденного приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 06.04.2021 № 245;
- федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки (специальности) 21.03.02 Землеустройство и кадастры, утвержденный приказом Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 12.08.2020, № 978.

Преподаватели, подготовившие рабочую программу:

доцент кафедры ПСО

Р.В. Бреус

Рабочая программа рассмотрена на заседании кафедры проектирования сельскохозяйственных объектов (протокол № 10 от 22.05.2023).

Заведующий кафедрой

В.П. Матвеев

Рабочая программа рекомендована к использованию в учебном процессе методической комиссией факультета землеустройства и кадастров (протокол № 12 от 02.06.2023).

Председатель методической комиссии

Е.В. Богданов

Руководитель основной профессиональной образовательной программы

И.Д. Заруцкий

1. Предмет. Цели и задачи дисциплины, её место в структуре образовательной программы

Предметом дисциплины «Основы оценки земли и недвижимости» является комплекс вопросов, касающихся формирования навыков будущих специалистов в области оценочной деятельности.

Целью изучения дисциплины является получение обучающимися теоретических знаний о принципах, подходах и методах оценки земельных участков и иных объектов недвижимости, а также практических навыков (формирование) и готовности к самостоятельной разработке и их применении для решения задач, связанных с индивидуальной и массовой оценкой недвижимости в профессиональной сфере.

Задачи изучения дисциплины:

1. Научиться определять ценообразующие параметры недвижимого имущества, осуществлять расчеты при определении стоимостей недвижимости в соответствии с заданием на оценку, разрабатывать итоговый документ (отчет) об определении стоимости.

2. Формирование у обучающихся следующих практических навыков: анализа информации о недвижимом имуществе и совокупности прав на него; изучения и анализа правоустанавливающих документов на недвижимое имущество; установления технических и правовых параметров, влияющих на стоимость недвижимого имущества; описания недвижимого имущества; изучения рынка недвижимого имущества; подбора объектов-аналогов недвижимого имущества; выбора методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества; установления допущений и ограничивающих условий при определении стоимостей недвижимого имущества; проведения расчетов при определении стоимости; определения итоговых величин стоимостей недвижимого имущества.

Место дисциплины в структуре образовательной программы.

Дисциплина «Оценка объектов недвижимости» (Б1.В.09) относится к части, формируемой участниками образовательных отношений основной профессиональной образовательной программы высшего образования (далее - ОПОП ВО).

Основывается на базе дисциплин: «Экономика и финансовая грамотность».

Дисциплина читается в 4 семестре, предшествует дисциплине: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», а также предшествует блоку 3 Государственная итоговая аттестация: «Государственный экзамен» и «Подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы».

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

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине
ПК-5. Способен определять стоимость недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости	ПК-5.1. Способен проводить мониторинг конъюнктуры рынка недвижимости	Знать: - нормативные правовые акты в области оценочной деятельности; стандарты, правила и методологию определения стоимостей; Уметь: - применять методы организации работ по определению стоимостей недвижимого имущества, включая порядок составления задания на определение стоимостей и заключения договоров с заказчиком; - применять знания особенностей ценообразования на рынке недвижимого имущества, влияние различных видов износа на стоимость недвижимого имущества; Владеть:

		<ul style="list-style-type: none"> - методами анализа информации о недвижимом имуществе (включая осмотр и фотографирование недвижимого имущества) и совокупности прав на него (изучение и анализ правоустанавливающих документов на недвижимое имущество). - методами анализа рынка недвижимого имущества.
	<p>ПК-5.2. Осуществляет сбор информации о состоянии недвижимого имущества, проводит переговоры с заказчиком об определении стоимости недвижимого имущества</p>	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества, влияние различных видов износа на стоимость недвижимого имущества; <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявлять основные особенности и характеристики недвижимого имущества в переговорах с заказчиками, использовать установленную форму при составлении задания на определение стоимостей; - пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы недвижимого имущества и его аналогов; <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками ведения переговоров с заказчиками об определении стоимостей недвижимого имущества; - навыками исследования состояния (в том числе технического) недвижимого имущества и его описания.
	<p>ПК-5.3. Способен проводить расчеты при определении стоимости недвижимого имущества и составление итоговой документации об определении стоимости недвижимого имущества</p>	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - формулы для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей недвижимого имущества, применяя вычислительную и иную вспомогательную технику, средства связи; <p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - структурировать и хранить документы, получаемые от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей; - использовать установленную форму при составлении итогового документа об определении стоимостей в виде отчета, сметы, заключения. <p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками выбора для оценки методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества, проведения расчетов при определении стоимости и определения итоговых величин стоимостей недвижимого имущества.

3. Объём дисциплины и виды учебной работы

Виды работ	Очная форма обучения		Заочная форма обучения	Очно-заочная форма обучения	
	всего	в т.ч. по семестрам		всего	всего
				4 семестр	4 семестр
Общая трудоёмкость дисциплины, зач.ед./часов, в том числе:	3/108			-	-
Контактная работа, часов:	56		56	10	-
- лекции	18		18	4	-
- практические (семинарские) занятия	38		38	6	-
- лабораторные работы	-		-	-	-
Самостоятельная работа, часов	52		52	98	-
Контроль, часов	-		-	-	-
Вид промежуточной аттестации (зачёт, экзамен)			зачет	зачет	-

4. Содержание дисциплины

4.1. Разделы дисциплины и виды занятий (тематический план).

№ п/п	Раздел дисциплины	Л	ПЗ	ЛР	СРС
Очная форма обучения					
1.	Тема 1. Рынок недвижимости и его участники	2	4	-	8
2.	Тема 2. Ценообразование на рынке недвижимости	4	4	-	8
3.	Тема 3. Подходы к оценке объектов недвижимости.	4	6	-	10
4.	Тема 4. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости	2	4	-	10
5.	Тема 5. Государственная кадастровая оценка	2	4	-	8
6.	Тема 6. Налогообложение недвижимости.	2	4	-	8
	Всего	18	38	-	52
заочная форма обучения					
1.	Тема 1. Рынок недвижимости и его участники	0,5	1		16
2.	Тема 2. Ценообразование на рынке недвижимости	1	1		16
3.	Тема 3. Подходы к оценке объектов недвижимости.	1	1		18
4.	Тема 4. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости	0,5	1		16
5.	Тема 5. Государственная кадастровая оценка	0,5	1		16
6.	Тема 6. Налогообложение недвижимости.	0,5	1		16
	Всего	4	6	-	98

4.2. Содержание разделов учебной дисциплины.

Тема 1. Рынок недвижимости и его участники.

Определение рынка недвижимости. Функции рынка недвижимости. Виды рынка недвижимости. Объекты рынка недвижимости в современных условиях. Субъекты рынка недвижимости. Инфраструктура рынка недвижимости.

Тема 2. Ценообразование на рынке недвижимости.

Стоимостные аспекты на рынке недвижимости. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости. Время жизни и износ объектов недвижимости.

Тема 3. Подходы к оценке объектов недвижимости.

Основные положения процесса оценки объектов недвижимости. Виды подходов к оценке объектов недвижимости.

Тема 4. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости.

Общие положения рыночной оценки. Порядок и механизм определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

Тема 5. Государственная кадастровая оценка.

Общие понятия государственной кадастровой оценки. Порядок проведения государственной кадастровой оценки. Механизм проведения государственной кадастровой оценки.

Тема 6. Налогообложение недвижимости.

Плата за землю. Налог на имущество физических лиц.

4.3. Перечень тем лекций.

№ п/п	Тема лекции	Объём, ч	
		форма обучения	
		очная	заочная
1.	Тема 1. Рынок недвижимости и его участники	2	0,5
2.	Тема 2. Ценообразование на рынке недвижимости	4	1
3.	Тема 3. Подходы к оценке объектов недвижимости.	4	1
4.	Тема 4. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости	2	0,5
5.	Тема 5. Государственная кадастровая оценка	2	0,5
6.	Тема 6. Налогообложение недвижимости.	2	0,5
Итого		12	18

4.4. Перечень тем практических занятий (семинаров)

№ п/п	Тема практического занятия (семинара)	Объём, ч	
		форма обучения	
		очная	заочная
1.	Тема 1. Поиск тематики для РГР. Описание структуры работы. Обзор нормативных документов, необходимых при выполнении оценочных работ.	4	0,5
2.	Тема 2. Описание теоретических и методических положений оценки объектов недвижимости	4	1
3.	Тема 3. Анализ рынка недвижимости. Типизация объектов в целях анализа.	6	0,5

4.	Тема 4. Описание объекта оценки и района его местоположения	4	1
5.	Тема 5. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов	4	1
6.	Тема 6. Выполнение расчёта стоимости недвижимости методом количественных корректировок	4	1
7.	Тема 7. Обоснование вносимых корректировок. Расчет средневзвешенной стоимости объекта оценки.	4	1
Итого		38	4

4.5. Перечень тем лабораторных работ.

Лабораторные работы не предусмотрены.

4.6. Виды самостоятельной работы студентов и перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся.

4.6.1. Подготовка к аудиторным занятиям

Материалы лекций являются основой для изучения теоретической части дисциплины и подготовки студента к практическим занятиям.

При подготовке к аудиторным занятиям студент должен:

- изучить рекомендуемую литературу;
- просмотреть самостоятельно дополнительную литературу и интернет-источники по изучаемой теме.

Основной целью практических занятий является изучение методики разработки архитектурно-конструктивной части проекта промышленных и сельскохозяйственных зданий, а также контроль за степенью усвоения пройденного материала и ходом выполнения студентами самостоятельной работы.

4.6.2. Перечень тем курсовых работ (проектов).

Выполнение курсовых работ не предусмотрено.

4.6.3. Перечень тем рефератов, расчетно-графических работ.

Расчетно-графические работы осуществляется по индивидуальному заданию, согласно методических указаний. Примерная тематика:

- Оценка рыночной стоимости индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: «.....».
- Оценка рыночной стоимости квартиры, расположенной по адресу: «.....».
- Оценка рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: «.....».

4.6.4. Перечень тем и учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся.

№ п/п	Тема самостоятельной работы	Учебно-методическое обеспечение	Объём, ч	
			очная	заочная
1.	Тема 1. Рынок недвижимости и его участники	См. раздел 6 рабочей программы	8	16
2.	Тема 2. Ценообразование на рынке недвижимости	См. раздел 6 рабочей программы	8	16
3.	Тема 3. Подходы к оценке объектов недвижимости.	См. раздел 6 рабочей программы	10	18
4.	Тема 4. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости	См. раздел 6 рабочей программы	10	16
5.	Тема 5. Государственная кадастровая оценка	См. раздел 6 рабочей программы	8	16
6.	Тема 6. Налогообложение недвижимости.	См. раздел 6 рабочей программы	8	16
Всего			38	98

4.6.5. Другие виды самостоятельной работы студентов.

Выполнение расчетно-графической работы. Подготовка к экзамену.

4.7. Перечень тем и видов занятий, проводимых в интерактивной форме

№ п/п	Форма занятия	Тема занятия	Интерактивный метод	Объем, ч
1.	Лекции	Все рассматриваемые темы лекционных курсов	Интерактивная лекция	18
2.	Практические занятия	Все рассматриваемые темы практических занятий.	Проведение занятий, соединяющие в себе традиционную форму занятий и способы взаимодействия путем дискуссии, разбора, демонстрации слайдов	38

5. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации

Полное описание фонда оценочных средств текущей и промежуточной аттестации обучающихся с перечнем компетенций, описанием показателей и критериев оценивания компетенций, шкал оценивания, типовые контрольные задания и методические материалы представлены в приложении к настоящей программе.

6. Учебно-методическое обеспечение дисциплины.

6.1. Рекомендуемая литература

6.1.1. Основная литература

№ п/п	Автор, название, место издания, изд-во, год издания, количество страниц	Кол-во экз. в библ.
1.	А.Н. Асаул Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости: учебник/под ред. засл. деятеля науки РФ, д-ра экон. наук, профессора А.Н. Асаула. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2012., - 472 с. ISBN 978-5-91460-028-7.	11

6.1.2. Дополнительная литература

№ п/п	Автор, название, место издания, изд-во, год издания, количество страниц
1.	Оценка земли и объектов недвижимости в поселениях. Учебное пособие (сборник задач) для студентов // Севостьянов А.В., Севостьянов В.А., Ближнюкова Т.В. М.: Редакционно-издательский отдел ГУЗ, 2012. – 80 с.
2.	Коланьков, С. В. Оценка недвижимости : учебник / С. В. Коланьков. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 444 с. — ISBN 978-5-4486-0475-1. — URL: http://www.iprbookshop.ru/78734.html

№ п/п	Автор, название, место издания, изд-во, год издания, количество страниц
3	Чевычелов, В.А. Словарь-справочник экономических и юридических терминов В. А. Чевычелов. - М., 2015. - https://nashol.com/2017101596914/slovar-spravochnikekonomicheskikh-i-uridicheskikh-terminov-chevichelov-v-a-2015.html .
4	Цуканов, И.Л. Подходы и методы оценки недвижимого имущества. Практика их применения [Текст]: учебно-метод. пособ. для профессионального обучения оценщиков. / И.Л. Цуканов [и др.]. – М.: ГУЗ, 2016. - 128с.
5	Конституция Российской Федерации принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года // Российская газета – 25.12.1993 – № 237.
6	Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ – 05.12.1994 – № 32.
7	Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ //Собрание законодательства РФ – 29.10.2001 – № 44.
8	Градостроительный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон от 29.12.2004 г., № 190-ФЗ] // Собрание законодательства РФ – 03.01.2005. - № 1.
9	Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ [Электронный ресурс] – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ .
10	Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки ФСО № I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», (приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200).
11	Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки ФСО № II «Виды стоимости», (приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200)
12	Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки ФСО № III «Процесс оценки», (приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200).
13	Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки ФСО № IV «Задание на оценку», (приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200).
14	Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки ФСО № V «Подходы и методы оценки», (приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200).
15	Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки ФСО № VI «Отчет об оценке», (приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200).
16	Российская Федерация. Правительство. Федеральный стандарт оценки ФСО № VII «Оценка недвижимости», (приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611).

6.1.3. Периодические издания

Периодические издания при изучении дисциплины не предусмотрены.

6.1.4. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

№ п/п	Автор, название, место издания, изд-во, год издания, количество страниц
1.	Оценка объектов недвижимости (сравнительный подход). Методические рекомендации к выполнению расчетно-графической работы для студентов бакалавриата, обучающихся по направлению 21.03.02 Землеустройство и кадастры профиль подготовки: Кадастр недвижимости. / Сост.: Р.В. Бреус. – Луганск: ЛГАУ. 2024. – 38 с.

6.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет»), необходимых для освоения дисциплины

№ п/п	Название интернет-ресурса, адрес и режим доступа
1.	Википедия – свободная энциклопедия. [Электронный ресурс]. URL: https://ru.wikipedia.org/wiki (дата обращения: 21.04.2024).
2.	Последняя актуализированная редакция строительных норм и правил Российской Федерации.. URL: https:// sniprf.ru/ (дата обращения: 21.04.2024).
3.	Федеральный портал «Российское образование». [Электронный ресурс]. URL: https://www.edu.ru/ (дата обращения: 21.04.2024).
4.	Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам». [Электронный ресурс]. URL: http://window.edu.ru/ (дата обращения: 21.04.2024).
5.	Федеральный центр информационно-образовательных ресурсов – http://fcior.edu.ru/
6.	Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека онлайн». [Электронный ресурс]. URL: https://biblioclub.ru/ (дата обращения: 21.04.2024).
7.	Научная электронная библиотека «e-Library». [Электронный ресурс]. URL: https://elibrary.ru/ (дата обращения: 21.04.2024).
8.	Официальный сайт «Консультант плюс». – Режим доступа: http://www.consultant.ru/
9.	Официальный сайт «Гарант». – Режим доступа: http://www.garant.ru/
10.	Сайт Оценщик.ру. – Режим доступа: http://www.ocenchik.ru/
11.	Портал для специалистов в области оценки и не только - http://www.appraiser.ru/
12.	Библиотека оценщика - http://www.labrate.ru/

6.3. Средства обеспечения освоения дисциплины.

6.3.1. Компьютерные обучающие и контролирующие программы.

№ п/п	Вид учебного занятия	Наименование программного обеспечения	Функция программного обеспечения		
			контроль	моделирующая	обучающая
1	Лекционные, практические занятия, самостоятельная работа	http://moodle.lnau.su	+	+	+

6.3.2. Аудио- и видеопособия

Не предусмотрены

6.3.3. Компьютерные презентации учебных курсов.

См. пункт 4.7. настоящей рабочей программы.

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

№ п/п	Наименование оборудованных учебных кабинетов, объектов для проведения занятий	Перечень основного оборудования, приборов и материалов
1	2С-303 – учебная аудитория для проведения лекционных, лабораторных, практических и семинарских занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля, промежуточной аттестации, самостоятельной работы и учебной практики	Стол преподавательский – 1 шт., стул – 1 шт., доска меловая – 1 шт., парты с лавками – 30 шт., видеопроекционное оборудование для презентаций, экран.
2	2С-103 – аудитория для проведения практических занятий и лекций	Доска меловая – 1 шт., стол преподавательский – 1 шт., стул – 1 шт., парты – 12 шт., стулья ученические – 24 шт., плакаты, стенды, видеопроекционное оборудование для презентаций, экран.

8. Междисциплинарные связи

Протокол
согласования рабочей программы с другими дисциплинами

Наименование дисциплины, с которой проводилось согласование	Кафедра, с которой проводилось согласование	Предложения об изменениях в рабочей программе. Заключение об итогах согласования
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»	Кафедра кадастра недвижимости и геодезии	согласовано

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЛУГАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ
УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ К.Е. ВОРОШИЛОВА»

Кафедра проектирования сельскохозяйственных объектов

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по дисциплине модулю «Оценка объектов недвижимости»

Направление подготовки: 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Уровень профессионального образования: «бакалавр»

Год начала подготовки: 2023

Луганск, 2023

1. ПЕРЕЧЕНЬ КОМПЕТЕНЦИЙ, СООТНЕСЕННЫХ С ИНДИКАТОРАМИ ДОСТИЖЕНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ, С УКАЗАНИЕМ ЭТАПОВ ИХ ФОРМИРОВАНИЯ В ПРОЦЕССЕ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Код контролируемой компетенции	Формулировка контролируемой компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Этап (уровень) освоения компетенции	Планируемые результаты обучения	Наименование модулей и (или) разделов дисциплины	Наименование оценочного средства	
						Текущий контроль	Промежуточная аттестация
ПК-5	Способен определять стоимость недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости	ПК-5.1. Способен проводить мониторинг конъюнктуры рынка недвижимости	Первый этап (пороговый уровень)	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нормативные правовые акты в области оценочной деятельности; стандарты, правила и методологию определения стоимостей 	<p>Тема 1. Рынок недвижимости и его участники</p> <p>Тема 2. Ценообразование на рынке недвижимости</p> <p>Тема 3. Подходы к оценке объектов недвижимости.</p> <p>Тема 4. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости</p>	Гесты закрытого типа	Экзамен
			Второй этап (продвинутый уровень)	<p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - применять методы организации работ по определению стоимостей недвижимого имущества, включая порядок составления задания на определение стоимостей и заключения договоров с заказчиком; - применять знания особенностей ценообразования на рынке недвижимого имущества, влияние различных видов износа на стоимость недвижимого имущества. 	<p>Тема 5. Государственная кадастровая оценка</p> <p>Тема 6. Налогообложение недвижимости.</p>	Гесты открытого типа	Экзамен

Код контролируемой компетенции	Формулировка контролируемой компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Этап (уровень) освоения компетенции	Планируемые результаты обучения	Наименование модулей и (или) разделов дисциплины	Наименование оценочного средства	
			Текущий контроль	Промежуточная аттестация			
			Третий этап (высокий уровень)	<p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - методами анализа информации о недвижимом имуществе (включая осмотр и фотографирование недвижимого имущества) и совокупности прав на него (изучение и анализ правоустанавливающих документов на недвижимое имущество). - методами анализа рынка недвижимого имущества. 		Практические задания	Экзамен
		ПК-5.2. Осуществляет сбор информации о состоянии недвижимого имущества, проводит переговоры с заказчиком об определении стоимости недвижимого имущества	Первый этап (пороговый уровень)	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества, влияние различных видов износа на стоимость недвижимого имущества; 	Тема 1. Рынок недвижимости и его участники Тема 2. Ценообразование на рынке недвижимости Тема 3. Подходы к оценке объектов недвижимости. Тема 4. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости	Тесты закрытого типа	Экзамен
			Второй этап (продвинутый уровень)	<p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявлять основные особенности и характеристики недвижимого имущества в переговорах с заказчиками, использовать 	Тема 5. Государственная кадастровая оценка недвижимости. Тема 6. Налогообложение недвижимости.	Тесты открытого типа	Экзамен

Код контролируемой компетенции	Формулировка контролируемой компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Этап (уровень) освоения компетенции	Планируемые результаты обучения	Наименование модулей и (или) разделов дисциплины	Наименование оценочного средства	
						Текущий контроль	Промежуточная аттестация
				установленную форму при составлении задания на определение стоимостей; - пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы недвижимого имущества и его аналогов;			
			Третий этап (высокий уровень)	Владеть: - навыками ведения переговоров с заказчиками об определении стоимостей недвижимого имущества; - навыками исследования состояния (в том числе технического) недвижимого имущества и его описания.		Практические задания	Экзамен
		ПК-5.3. Способен проводить расчеты при определении стоимости недвижимого имущества и составление итоговой документации об	Первый этап (пороговый уровень)	Знать: - формулы для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей недвижимого имущества, применяя	Тема 1. Рынок недвижимости и его участники Тема 2. Ценообразование на рынке недвижимости Тема 3. Подходы к оценке объектов недвижимости. Тема 4. Оценка рыночной стоимости объектов	Тесты закрытого типа	Экзамен

Код контролируемой компетенции	Формулировка контролируемой компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Этап (уровень) освоения компетенции	Планируемые результаты обучения	Наименование модулей и (или) разделов дисциплины	Наименование оценочного средства	
						Текущий контроль	Промежуточная аттестация
		определении стоимости недвижимого имущества		вычислительную и иную вспомогательную технику, средства связи;	недвижимости Тема 5. Государственная кадастровая оценка Тема 6. Налогообложение недвижимости.		
	Второй этап (продвинутый уровень)		<p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - структурировать и хранить документы, получаемые от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей; - использовать установленную форму при составлении итогового документа об определении стоимостей в виде отчета, сметы, заключения. 	Тесты открытого типа		Экзамен	
	Третий этап (высокий уровень)		<p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками выбора для оценки методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества, проведения расчетов при определении стоимости и определения итоговых величин стоимостей недвижимого имущества. 	Практические задания		Экзамен	

2. ОПИСАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И КРИТЕРИЕВ ОЦЕНИВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ, ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВАНИЯ

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде	Критерии оценивания	Шкала оценивания
1.	Тест	Система стандартизированных заданий, позволяющая измерить уровень знаний.	Тестовые задания	В тесте выполнено 90-100% заданий	Оценка «Отлично» (5)
				В тесте выполнено более 75-89% заданий	Оценка «Хорошо» (4)
				В тесте выполнено 60-74% заданий	Оценка «Удовлетворительно» (3)
				В тесте выполнено менее 60% заданий	Оценка «Неудовлетворительно» (2)
				Большая часть определений не представлена, либо представлена с грубыми ошибками.	Оценка «Неудовлетворительно» (2)
2.	Опрос	Форма работы, которая позволяет оценить кругозор, умение логически построить ответ, умение продемонстрировать монологическую речь и иные коммуникативные навыки. Устный опрос обладает большими возможностями воспитательного воздействия, создавая условия для неформального общения.	Вопросы к опросу	Продемонстрированы предполагаемые ответы; правильно использован алгоритм обоснований во время рассуждений; есть логика рассуждений.	Оценка «Отлично» (5)
				Продемонстрированы предполагаемые ответы; есть логика рассуждений, но неточно использован алгоритм обоснований во время рассуждений и не все ответы полные.	Оценка «Хорошо» (4)
				Продемонстрированы предполагаемые ответы, но неправильно использован алгоритм обоснований во время рассуждений; отсутствует логика рассуждений; ответы не полные.	Оценка «Удовлетворительно» (3)
				Ответы не представлены.	Оценка «Неудовлетворительно» (2)
3.	Практические задания	Направлено на овладение методами и методиками изучаемой дисциплины. Для решения предлагается решить конкретное задание (ситуацию) без применения математических расчетов.	Практические задания	Продемонстрировано свободное владение профессионально-понятийным аппаратом, владение методами и методиками дисциплины. Показаны способности самостоятельного мышления, творческой активности. Задание выполнено в полном объеме.	Оценка «Отлично» (5)
				Продемонстрировано владение профессионально-понятийным аппаратом, при применении методов и методик дисциплины незначительные неточности, показаны способности самостоятельного мышления, творческой активности. Задание выполнено в полном объеме, но с некоторыми неточностями.	Оценка «Хорошо» (4)

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде	Критерии оценивания	Шкала оценивания
				Продемонстрировано владение профессионально-понятийным аппаратом на низком уровне; допускаются ошибки при применении методов и методик дисциплины. Задание выполнено не полностью.	Оценка «Удовлетворительно» (3)
				Не продемонстрировано владение профессионально-понятийным аппаратом, методами и методиками дисциплины. Задание не выполнено.	Оценка «Неудовлетворительно» (2)
4.	Зачет	Зачет выставляется в результате подведения итогов текущего контроля. Зачет в форме итогового контроля проводится для обучающихся, которые не справились с частью заданий текущего контроля.	Вопросы к зачету	Показано знание теории вопроса, понятийного аппарата; умение содержательно излагать суть вопроса; владение навыками аргументации и анализа фактов, явлений, процессов в их взаимосвязи. Выставляется обучающемуся, который освоил не менее 60% программного материала дисциплины.	«Зачтено»
				Знание понятийного аппарата, теории вопроса, не продемонстрировано; умение анализировать учебный материал не продемонстрировано; владение аналитическим способом изложения вопроса и владение навыками аргументации не продемонстрировано. Обучающийся освоил менее 60% программного материала дисциплины.	«Не зачтено»
5.	Экзамен	Контрольное мероприятие, которое проводится по окончании изучения дисциплины.	Вопросы к экзамену	Показано знание теории вопроса, понятийно-терминологического аппарата дисциплины; умение анализировать проблему, содержательно и стилистически грамотно излагать суть вопроса; глубоко понимать материал; владение аналитическим способом изложения вопроса, научных идей; навыками аргументации и анализа фактов, событий, явлений, процессов. Выставляется обучающемуся, полно, подробно и грамотно ответившему на вопросы билета и вопросы экзаменатора.	Оценка «Отлично» (5)
				Показано знание основных теоретических положений вопроса; умение анализировать	Оценка «Хорошо» (4)

№ п/п	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде	Критерии оценивания	Шкала оценивания
				<p>явления, факты, действия в рамках вопроса; содержательно и стилистически грамотно излагать суть вопроса, но имеет место недостаточная полнота ответов по излагаемому вопросу. Продемонстрировано владение аналитическим способом изложения вопроса и навыками аргументации.</p> <p>Выставляется обучающемуся, полностью ответившему на вопросы билета и вопросы экзаменатора, но допустившему при ответах незначительные ошибки, указывающие на наличие несистемности и пробелов в знаниях.</p>	

3. ТИПОВЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ ИЛИ ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИХ ЭТАПЫ ФОРМИРОВАНИЯ КОМПЕТЕНЦИЙ В ПРОЦЕССЕ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Оценочные средства для проведения текущего контроля

Текущий контроль осуществляется преподавателем дисциплины при проведении занятий в форме тестовых заданий, устного опроса и практических заданий (курсовых работ).

ПК-5. Способен определять стоимость недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости

ПК-5.1. Способен проводить мониторинг конъюнктуры рынка недвижимости

Первый этап (пороговой уровень) – показывает сформированность показателя компетенции «знать»:

Тестовые задания закрытого типа

- 1. В процессе определения стоимости объектов недвижимости, как правило, взаимодействуют:** (выберете один вариант ответа):
 - а) собственники (пользователи)
 - б) оцениваемые объекты
 - в) рыночная среда
 - г) все перечисленное
- 2. В Российской Федерации используется классификация методов оценки недвижимости** (выберете один вариант ответа):
 - а) американская
 - б) европейская
 - в) немецкая
 - г) голландская
- 3. При анализе продаж застроенных участков, как правило, используются следующие единицы сравнения** (выберете один вариант ответа):
 - а) цена за 1 м² общей площади
 - б) цена за комнату
 - в) цена за 1 м³ здания или сооружения
 - г) все перечисленное
- 4. Согласно Налоговому кодексу РФ, базой налогообложения является оценка** (выберете один вариант ответа):
 - а) рыночная
 - б) кадастровая
 - в) налогооблагаемая
 - г) потребительская
- 5. Специальный подход к упрощенной оценке большой группы однородных объектов (например, квартир)** (выберете один вариант ответа):
 - а) групповая оценка
 - б) массовая оценка
 - в) комплексная оценка
 - г) системная оценка

Ключи

1.	а
2.	а
3.	г
4.	б
5.	б

Второй этап (продвинутый уровень) показывает сформированность показателя компетенции «уметь»:

Задания открытого типа (вопросы для опроса):

1. Какие объекты недвижимости относятся к естественным (природным)?
2. Кто на рынке недвижимости может выступать в качестве продавца?
3. Что такое «ликвидационная стоимость»?
4. Дайте определение рыночной стоимости объекта недвижимости.
5. Перечислите, что относится к макроэкономическим факторам, влияющим на стоимость недвижимости?

Ключи

1.	Естественные (природные) объекты – это земельные участки, участки недр и фонды недр.
2.	В качестве продавца (арендодателя) выступает любое юридическое или физическое лицо, имеющее право собственности на объект, в том числе государство в лице своих специализированных органов управления
3.	Чистая денежная сумма, которую собственник объекта недвижимости может получить при ликвидации объекта недвижимости или при его вынужденной продаже.
4.	Рыночная стоимость объекта недвижимости – расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести, иначе, это наиболее вероятная цена, по которой объект недвижимости может быть реализован на открытом рынке в условиях конкуренции. При этом предполагается, что стороны, располагая всей необходимой информацией, действуют разумно, без принуждения, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
5.	Это факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка: налоги, пошлины, динамика курса валют, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости и др.

Третий этап (высокий уровень) – показывает сформированность показателя компетенции «владеть»:

Практические задания:

1. Участок земли стоимостью 10 000 д.е. будет продан через 2 года за 12 000 д.е. Рассчитайте внутреннюю норму доходности (IRR).
2. Объект недвижимости приобретен за 40 000 д.е. Договор аренды с выкупом заключен на 10 лет. Арендная плата вносится в конце каждого года в размере 5 000 д.е. В конце 10-го года объект выкупается за 40000 д.е. Рассчитайте срок окупаемости без учета стоимости денег во времени.
3. Текущая отдача по проекту инвестора составляет 24%. Конечная отдача планируется на уровне 12%. На основе данной информации сделайте вывод о цене перепродажи объекта.
4. Объект недвижимости, приносящий доход по ставке 16% годовых, будет продан через 4 года за 40% его нынешней стоимости. Рассчитайте коэффициент капитализации при условии формирования фонда возмещения по ставке дохода на капитал.

5. Рассчитайте рыночную стоимость объекта доходным методом при условии, что отдача по нему составит в течение 5 лет 15%, стоимость к концу 5-го года снизится на 20%, землеотвод под данный объект оформлен на 2 года. Чистый операционный доход по объекту 38 000 д.е.

Ключи

1.	9,5%.
2.	8 лет
3.	цена перепродажи ниже цены покупки
4.	27,8%
5.	200 000 д.е.

ПК-5.2. Осуществляет сбор информации о состоянии недвижимого имущества, проводит переговоры с заказчиком об определении стоимости недвижимого имущества

Первый этап (пороговой уровень) – показывает сформированность показателя компетенции «знать»:

Тестовые задания закрытого типа

1. Ориентация итоговой величины стоимости на рыночные цены купли-продажи аналогичных объектов, а также на собственные затраты при создании (покупке) объекта недвижимости характерна для (выберете один вариант ответа):

- а) сравнительного подхода
- б) затратного подхода
- в) доходного подхода
- г) имущественного подхода

2. К физическим факторам относятся (выберете один вариант ответа):

- а) наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водо-, теплоснабжение и др.)
- б) транспортное сообщение и развитость инфраструктуры в районе
- в) социальная однородность в доме
- г) все перечисленное

3. Оценку полного воспроизводства или стоимости полного замещения оцениваемого объекта недвижимости за вычетом стоимости физического, морального и экономического износа предусматривает (выберете один вариант ответа):

- а) затратный подход
- б) рыночный подход
- в) доходный подход
- г) сравнительный подход

4. Утрата зданиями и сооружениями в целом, а также их отдельными элементами, конструкциями и инженерными системами первоначально заданных эксплуатационных свойств под влиянием внутренних процессов и внешних воздействий – это износ (выберете один вариант ответа):

- а) физический
- б) моральный (функциональный)
- в) внешний (экономический)
- г) все перечисленное

5. Корректировка, учитывающая изменение цен на рынке со времени сопоставимой продажи до даты оценки (выберете один вариант ответа):

- а) корректировка на рыночные условия
- б) корректировка на условия сделки
- в) корректировка на экономические характеристики
- г) все перечисленное

Ключи

1	а
2	г
3	а
4	а
5	а

Второй этап (продвинутый уровень) показывает сформированность показателя компетенции «уметь»:

Задания открытого типа (вопросы для опроса):

1. Дайте определение физическому сроку жизни объекта недвижимости.
2. Что понимается под оценочной деятельностью?
3. В каких случаях применяется затратный подход?
4. Кто такой оценщик, согласно законодательства?
5. Дайте определение, что такое сравнительный подход?

Ключи

1.	Типичный срок физической жизни объекта недвижимости (нормативный срок службы) – определяется периодом эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т. п.). Физическая жизнь заканчивается, когда объект сносится.
2.	Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.
3.	Затратный подход применяется для налогообложения имущества физических лиц или ареста объектов недвижимости, когда необходимо выделить объекты налогообложения (здание и земельный участок) или часть имущественного комплекса, на который будет наложен арест.
4.	Оценщик – это физическое лицо, являющийся членом саморегулируемой организации оценщиков и застраховавший свою ответственность.
5.	Сравнительный подход – это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами

Третий этап (высокий уровень) – показывает сформированность показателя компетенции «владеть»:

Практические задания:

1. Стоимость здания, определенная в рамках затратного подхода, составляет 15 млн. руб., срок эксплуатации здания 80 лет, ставка дохода 15% годовых. Коэффициент капитализации для земли равен 10%. Чистый операционный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 2 850 000 рублей в год. Определить стоимость земельного участка.

2. Стоимость здания составляет 500 000 руб., срок эксплуатации здания – 50 лет. Ожидаемая ставка дохода, относимая на здание - 12% годовых. Коэффициент капитализации для земельного участка равен 0,102. Чистый операционный доход, генерируемый единым объектом недвижимости в год, равен 83 тыс. рублей. Определить стоимость земельного участка методом остатка.

3. Определить стоимость земельного массива площадью 30 га. Предполагается, что на 1 га будет построено 3 коттеджа. Предполагаемая цена продажи благоустроенного участка 10 000 д.е. Издержки на планировку, подготовку и благоустройство относятся к настоящему времени и составляют 150 000 д.е. за весь массив. Все остальные затраты и поступления от продажи отнесены к концу каждого соответствующего года. Административные расходы и накладные расходы равны 25% от общей цены продажи. Плата за кредит, расходы на содержание и прибыль составят 40% от цены продажи. Ежегодно планируется продавать 30 участков по 1/3 га каждый. С учетом стоимости капитала и ожидаемого риска ставка дисконтирования определена в 10%.

4. Сделать вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка. При исследовании возможностей использования были получены следующие данные (при этом застройка земельного участка является физически возможной, законодательно допустимой и финансово реализуемой):

Вариант А - стоимость земельного участка как свободного на рынке составляет 10 млн. рублей. Вариант Б – при строительстве на данном участке нового коттеджа: стоимость земельного участка с коттеджем составит 30 млн. руб; затраты на новое строительство составят 22 млн. руб.

5. Сделать вывод о наиболее эффективном использовании коттеджа на земельном участке 10 соток. При исследовании возможностей альтернативного использования были получены следующие данные (при этом варианты использования являются физически возможными, законодательно допустимыми и финансово реализуемыми):

Вариант А - стоимость объекта в текущем использовании составляет 15 млн. рублей.

Вариант Б - при альтернативном использовании с учетом ремонта: - стоимость объекта после ремонта составит 20 млн. руб., - затраты на ремонт составят 3,5 млн. руб.

Ключи

1.	рыночная стоимость земельного участка, определенная методом остатка составила 4 125 000 рублей
2.	стоимость земельного участка составила 127,45 тыс. рублей
3.	111 120 д.е.
4.	Вариант А
5.	Вариант Б

ПК-5.3. Способен проводить расчеты при определении стоимости недвижимого имущества и составление итоговой документации об определении стоимости недвижимого имущества

Первый этап (пороговой уровень) – показывает сформированность показателя компетенции «знать»:

Тестовые задания закрытого типа

1. Дата оценки имущества это (выберете один вариант ответа):
 - а) дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества;
 - б) дата заключения контракта на услуги по оценке;
 - в) дата сдачи отчета об оценке;
 - г) дата, на которую запланирована продажа объекта оценки

2. При оценке влияния местоположения на рыночную стоимость жилого дома не учитывается (выберете один вариант ответа):
- а) радиус обслуживания учреждениями культурно-бытового назначения;
 - б) средний размер семьи по населению;
 - в) загрязнение территории;
 - г) близость транспорта.

3. Для оценки какого из перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени соответствует метод сравнения продаж? (выберете один вариант ответа):
- а) индивидуальные жилые дома;
 - б) церкви;
 - в) больницы;
 - г) офисные комплексы.

4. Под экономическим износом понимается потеря объектом стоимости вследствие (выберете один вариант ответа):
- а) старения в результате физического и химического воздействия;
 - б) старения в результате эксплуатации;
 - в) несоответствия объекта современным рыночным стандартам;
 - г) действия внешних по отношению к нему факторов.

5. Что не подлежит рассмотрению при анализе местоположения объекта оценки (выберете один вариант ответа):
- а) характер окружающего типа землепользования;
 - б) основные макроэкономические показатели;
 - в) транспортная доступность;
 - г) экологическое состояние района.

Ключи

1	а
2	б
3	а
4	в
5	б

Второй этап (продвинутый уровень) показывает сформированность показателя компетенции «уметь»:

Задания открытого типа (вопросы для опроса):

1. Что такое кадастровая стоимость?
2. Какие нормативно-правовые акты используются при проведении государственной кадастровой оценки?
3. Что является базой для расчета земельного налога?
4. На чем основывается оценочное зонирование для целей государственной кадастровой оценки?
5. Укажите общую формулу расчета земельного налога (за год).

Ключи

1.	Кадастровая стоимость – это вероятная сумма типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке.
2.	Проведение государственной кадастровой оценки осуществляется на основании

	статей закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (закон № 135-ФЗ) и закона № 237-ФЗ от 03.07.2016 «О государственной кадастровой оценке» (закон № 237-ФЗ).
3.	Кадастровая стоимость.
4.	Оценочное зонирование для целей ГКО должно основываться на кадастровом плане территории субъекта РФ или муниципального образования (на дату оценки), схемах территориального планирования и данных различных официальных геоинформационных систем.
5.	Общая формула расчета земельного налога (за год) следующая: $ЗН = (КС - Л) \cdot Ст,$ где ЗН – земельный налог, руб.; КС – кадастровая стоимость, руб.; Л – для физических лиц льгота при уменьшении налоговой базы согласно п. 5 ст. 391 НК РФ; Ст – ставка земельного налога, %;

Третий этап (высокий уровень) – показывает сформированность показателя компетенции «владеть»:

Практические задания:

1. Сопоставимый объект недвижимости был продан за 3 млн. руб. От оцениваемого объекта он имеет отличия по пяти основным параметрам: уступает оцениваемому на 5%; лучше оцениваемого на 7%; лучше оцениваемого на 4%; лучше оцениваемого на 2%; уступает оцениваемому на 10%. Определить стоимость объекта, полагая, что:

- а) отличия не имеют взаимного влияния;
- б) отличия оказывают взаимное влияние.

2. Необходимо оценить однокомнатную квартиру площадью 36 м² с балконом, расположенную в 5-ти минутах ходьбы до станции метро, на 4-м этаже без лифта. Известно, что средняя стоимость аналогичной однокомнатной квартиры площадью 30 м² с лифтом, без балкона, находящейся на средних этажах (не первый и не последний) и расположенной в 10 мин. ходьбы до станции метро, составляет 4 500 000 руб. Дополнительная площадь увеличивает стоимость квартиры на 120 000 руб. за 1 м². Наличие лифта оценивается в 350 000 руб., наличие балкона – в 150 000 руб. Близость со станцией метро в пределах 10-ти минут ходьбы на стоимость не влияет.

3. Оцениваемый объект – загородный коттедж площадью 200 м², без гаража, с земельным участком 15 соток. Сопоставимый объект площадью 250 м², с подземным гаражом и земельным участком 10 соток был продан за 10 000 000 руб. Из анализа рынка объектов недвижимости установлено, что наличие большего земельного участка дает поправку 5% на сотку, наличие гаража – 500 000 руб., 1 м² большей площади – 80 000 руб. Определить стоимость коттеджа.

4. Определить стоимость объекта недвижимости, если известно что: цена реализации проданного сопоставимого объекта — 700 тыс. руб.; время сделки по проданному объекту — 6 месяцев до даты оценки; площадь проданного и оцениваемого объекта — 100 м². Анализ рынка недвижимости показал устойчивую тенденцию роста цен на данный тип недвижимости на 0,5% ежемесячно.

5. Объект оценки – двухкомнатная квартира площадью 52 м² вблизи метро в доме без лифта, с балконом, отдельным санузлом, которой требуется косметический ремонт. Анализ рынка недвижимости в этом районе показал, что средняя стоимость двухкомнатной квартиры площадью 50 м² после ремонта, с лифтом, двумя балконами, совмещенным санузлом в трех остановках от станции метро составляет 6 млн. руб. Определить стоимость оцениваемого

объекта, используя информацию по корректировкам, полученным в результате анализа рынка, и учитывая, что поправки вносятся на кумулятивной основе:

- дополнительная площадь увеличивает стоимость квартиры на 100 000 руб./м²;
- наличие лифта увеличивает стоимость на 4%;
- наличие балкона увеличивает стоимость на 5%;
- отдельный санузел увеличивает стоимость на 4%;
- проведенный ремонт увеличивает стоимость квартиры на 10%;
- близость от станции метро увеличивает стоимость на 7%.

Ключи

1.	а) 3 060 000 руб.; б) 3 031 680 руб.
2.	5 020 тыс. руб.
3.	7 млн. руб.
4.	721 тыс. руб.
5.	5 663 тыс. руб.

Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации

Промежуточная аттестация проводится в виде экзамена.

Вопросы для экзамена

1. Сущность и особенности рынка недвижимости.
2. Функции рынка недвижимости.
3. Преимущества и недостатки рынка недвижимости.
4. Виды рынка недвижимости.
5. Объекты рынка недвижимости.
6. Классификация объектов недвижимости.
7. Характеристика субъектов рынка недвижимости.
8. Инфраструктура рынка недвижимости.
9. Стоимость объектов недвижимости.
10. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости.
11. Износ объектов недвижимости.
12. Классификация износа объектов недвижимости.
13. Понятие «срок жизни объекта недвижимости».
14. Основные подходы к оценке объектов недвижимости.
15. Сущность затратного подхода к оценке объектов недвижимости.
16. Сущность доходного подхода к оценке объектов недвижимости.
17. Сущность сравнительного (рыночного) подхода к оценке объектов недвижимости.
18. Понятия «цена объекта оценки» и «стоимость объекта оценки».
19. Федеральные стандарты оценки, регулирующие оценку рыночной стоимости.
20. Федеральные стандарты оценки, регулирующие оценку кадастровой стоимости.
21. Перечень случаев, когда оценка стоимости объекта является обязательной.
22. Нормативно-правовые акты, используемые при проведении государственной кадастровой оценки.
23. Уполномоченный орган, проводящий государственную кадастровую оценку.
24. Принципы проведения государственной кадастровой оценки.
25. Этапы проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.
26. Группы ценообразующих факторов используемых в государственной кадастровой оценке.
27. Основные мероприятия государственной кадастровой оценки.
28. Земельные платежи принятые в РФ.
29. Основные положения по земельному налогу.
30. Базы для расчетов арендной платы за использования участков, находящихся в частной собственности и находящихся в государственной или муниципальной собственности. Базы для расчетов налога на имущество организаций и налога на имущество физических лиц.

МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ПРОЦЕДУРЫ ОЦЕНИВАНИЯ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ, НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Текущий контроль

Тестирование для проведения текущего контроля проводится с помощью Системы дистанционного обучения или путем выдачи тестовых заданий. На тестирование отводится 20 минут. Тестовые задания включает 50 вопросов. Количество возможных вариантов ответов – от 1 до 4. Студенту необходимо выбрать либо один правильный ответ, либо несколько правильных

ответов. За каждый правильный ответ на вопрос присваивается такое количество баллов, чтобы максимально выходило 100. Шкала перевода: 60-100 баллов – «зачтено», ниже 60 баллов – «не зачтено». Опрос как средство текущего контроля проводится в форме устных ответов на вопросы с применением компьютера и без. Студент отвечает на поставленный вопрос сразу, время на подготовку к ответу не предоставляется.

Практические задания как средство текущего контроля проводятся в основном в графической форме. Студенту выдается задание и предоставляется 30 минут для подготовки к ответу.

Промежуточная аттестация

Экзамен проводится в устной форме. Из экзаменационных вопросов составляется 20 экзаменационных билетов. Каждый билет состоит из двух теоретических вопросов.

Комплект экзаменационных билетов представлен в учебно-методическом комплексе дисциплины.

На подготовку к ответу студенту предоставляется 30 минут.