

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Воронежский государственный технический университет»

УТВЕРЖДАЮ  
Декан факультета \_\_\_\_\_ Панфилов Д.В.  
«31» августа 2021 г.



**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**  
дисциплины

«Теоретические основы строительно-технической экспертизы»

**Направление подготовки** 08.04.01 Строительство

**Программа** «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости»

**Квалификация выпускника** магистр

**Нормативный период обучения** 2 года / 2 года и 4 м.

**Форма обучения** очная / заочная

**Год начала подготовки** 2021

**Автор программы**

\_\_\_\_\_/Шипилова И.А./

**Заведующий кафедрой  
Технологии, организации  
строительства, экспертизы и  
управления недвижимостью**

\_\_\_\_\_/Мищенко В.Я./

**Руководитель ОПОП**

\_\_\_\_\_/Круглякова В.М./

Воронеж 2021

## **1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **1.1. Цели дисциплины**

Судебная экспертиза, направленная на установление стоимости объекта исследования, является одной из важных составляющих инструментария обеспечения эффективного владения, пользования и распоряжения активами в условиях судебных процессуальных действий. Процесс проведения судебных экспертиз, направленных на установление стоимости объекта исследования, регулируется рядом нормативных актов в сфере судопроизводства. Процесс сбора доказательств, а также применение методов исследования при определении стоимости объектов недвижимости характеризуется важными отличиями от процесса оценки недвижимости.

Целью данного курса является формирование устойчивых знаний и практических навыков по основным принципам, подходам и методам проведения экспертных исследований в рамках судебных и иных экспертиз, связанных с установлением стоимости объекта исследования.

### **1.2. Задачи освоения дисциплины**

- усвоить основные понятия, связанные с классификацией судебных экспертиз и нормативно-правовой базой, регулирующей экспертную и оценочную деятельность;
- изучить требования законодательства в сфере судебной экспертизы и стоимостной экспертизы к принципам составления заключения о результатах судебной экспертизы, а также экспертизы отчета об оценке в соответствии с законодательством об оценочной деятельности для различных типов недвижимости;
- сформировать теоретические и практические навыки в проведении анализа рынка недвижимости, исследования степени влияния различных ценообразующих факторов на ретроспективную дату, а также обосновании выбора и применении подходов и методов оценки с учетом современной системы стандартизации и регулирования.

## **2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП**

Дисциплина «Теоретические основы судебной экспертизы стоимостной оценки» относится к дисциплинам части, формируемой участниками образовательных отношений блока Б1.

## **3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

Процесс изучения дисциплины «Теоретические основы судебной экспертизы стоимостной оценки» направлен на формирование следующих компетенций:

УК-1 - Способен осуществлять критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, выработать стратегию действий

ПК-1 - Владение методами сбора и обработки доказательств в рамках

процессуальных действий, связанных с проведением судебной экспертизы

ПК-2 - Владение комплексом знаний в сфере нормативно-правового регулирования оценочной, проектно-строительной и судебно-экспертной деятельности

ПК-3 - Умение использовать информационные технологии для сбора, хранения и обработки справочных и иных информационных ресурсов, содержащих аналитические данные о рынке недвижимости

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции
УК-1	Знать факторы, причинно-следственные связи, роли элементов системы в развитии проблемной ситуации
	Уметь подбирать и сравнивать методы решения проблемной ситуации с учетом имеющихся ограничений
	Владеть стратегией разрешения и прогнозировать развитие проблемной ситуации на основе априорной информации
ПК-1	ИД-1 <sub>ПК-1</sub> знать основные положения, нормативные акты, регулирующие строительную деятельность, технические условия, строительные нормы и правила и другие нормативные документы по проектированию, технологии, организации строительного производства, а также функционированию рынка недвижимости
	ИД-2 <sub>ПК-1</sub> Уметь анализировать и использовать нормативно-техническую и проектную документацию в процессе организационно-технического и технологического сопровождения строительного производства
	ИД-4 <sub>ПК-1</sub> Владеть подходами к определению принципов функционирования рынка строительства и недвижимости с позиций нормативно-правового регулирования сделок и контрольных процедур в строительстве в современных условиях
ПК-2	ИД-1 <sub>ПК-2</sub> знать инвестиционный механизм в строительстве; основы ценообразования и сметного дела; способы и методы определения экономической эффективности капитальных вложений
	ИД-2 <sub>ПК-2</sub> Уметь применять современные информационные технологии при проектировании и исследовании технологических процессов в строительстве и исследовании показателей рынка недвижимости
	ИД-3 <sub>ПК-2</sub> Знать методики расчета и анализа экономических и технико-экономических показателей деятельности в строительстве
	ИД-4 <sub>ПК-2</sub> Владеть основами экономического анализа деятельности строительной организации, а также методами обработки аналитики рынка строительства и недвижимости
ПК-3	ИД-1 <sub>ПК-3</sub> знать формы и методы финансирования развития рынка строительства и недвижимости
	ИД-2 <sub>ПК-3</sub> Уметь калькулировать и анализировать себестоимость работ, в том числе по видам работ и по статьям затрат, а также уметь применять экономические и технико-экономические показатели при формировании бюджета и отчетных материалов по отдельным договорам, объектам, подразделениям и по строительной организации и проектам в целом
	ИД-3 <sub>ПК-3</sub> Знать основы сметного нормирования и ценообразования в

	строительстве и на рынке недвижимости
	ИД-4ПК-3 Владеть методами поиска, а также систематизации и обработки данных о рынке строительства и недвижимости, в том числе, в рамках проведения экспертных исследований

#### 4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Теоретические основы судебной экспертизы стоимостной оценки» составляет 4 з.е.

Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий  
**очная форма обучения**

Виды учебной работы	Всего часов	Семестр
		ы
		3
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>	54	54
В том числе:		
Лекции	18	18
Практические занятия (ПЗ)	36	36
<b>Самостоятельная работа</b>	90	90
<b>Курсовой проект</b>	+	+
Виды промежуточной аттестации - зачет	+	+
Общая трудоемкость:		
академические часы	144	144
зач.ед.	4	4

**заочная форма обучения**

Виды учебной работы	Всего часов	Семестр
		ы
		4
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>	12	12
В том числе:		
Лекции	4	4
Практические занятия (ПЗ)	8	8
<b>Самостоятельная работа</b>	128	128
<b>Курсовой проект</b>	+	+
Часы на контроль	4	4
Виды промежуточной аттестации - зачет	+	+
Общая трудоемкость:		
академические часы	144	144
зач.ед.	4	4

#### 5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

**5.1 Содержание разделов дисциплины и распределение трудоемкости по видам занятий**

**очная форма обучения**

№	Наименование	Содержание раздела	Лекц	СРС	Всего,
---	--------------	--------------------	------	-----	--------

п/п	темы			час	
1	Понятие судебной экспертизы, направленной на определение стоимости объекта недвижимости	Нормативно-правовое регулирование судебно-экспертной деятельности – особенности назначения эксперта при необходимости производства судебной экспертизы по определению стоимости объекта недвижимости	4	14	24
2	Основные этапы исследования по определению стоимости объекта и требования к заключению эксперта	Структура судебного дела. Содержание и особенности формулировок при вынесении определения о производстве судебной экспертизы по определению стоимости объекта недвижимости. Ознакомление с материалами дела и ограничения в использовании внешней информации.	4	14	24
3	Состав данных для проведения исследования и ограничения по сбору данных в статусе эксперта и специалиста	Особенности сбора и обработки данных, необходимых для проведения исследования с учетом процессуальных ограничений. Ходатайство о проведении осмотра объекта недвижимости. Право эксперта на направление ходатайства о предоставлении дополнительных, необходимых для производства экспертизы	4	14	24
4	Методология определения стоимости объекта с учетом поставленного перед экспертом вопроса	Теоретические основы выбора подходов и методов исследования при определении стоимости объекта недвижимости. Особенности применения доходного и сравнительного подходов на текущую и ретроспективную дату исследования.	2	16	24
5	Проведение исследования на основании постановления следователя в уголовном процессе	Процедура назначения экспертизы, особенности сбора и обработки данных. Составление заключения эксперта. Допрос эксперта - процессуальные нормы и особенности ответов по результатам стоимостной экспертизы.	2	16	24
6	Рецензирование Отчета об оценке как одно из направлений	Анализ отчета об оценке как часть оценочной деятельности – нормативно-правовое регулирование и этапы анализа отчета об оценке.	2	16	24

	деятельности судебного эксперта	Формулировка вопроса по Отчету об оценке, поставленного перед экспертом. Структура и содержание Заключения эксперта по результатам исследования отчета об оценке.			
<b>Итого</b>			<b>18</b>	<b>90</b>	<b>144</b>

**заочная форма обучения**

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	СРС	Всего, час
1	Понятие судебной экспертизы, направленной на определение стоимости объекта недвижимости	Нормативно-правовое регулирование судебно-экспертной деятельности – особенности назначения эксперта при необходимости производства судебной экспертизы по определению стоимости объекта недвижимости	2	20	22
2	Основные этапы исследования по определению стоимости объекта и требования к заключению эксперта	Структура судебного дела. Содержание и особенности формулировок при вынесении определения о производстве судебной экспертизы по определению стоимости объекта недвижимости. Ознакомление с материалами дела и ограничения в использовании внешней информации.	2	20	22
3	Состав данных для проведения исследования и ограничения по сбору данных в статусе эксперта и специалиста	Особенности сбора и обработки данных, необходимых для проведения исследования с учетом процессуальных ограничений. Ходатайство о проведении осмотра объекта недвижимости. Право эксперта на направление ходатайства о предоставлении дополнительных, необходимых для производства экспертизы	-	22	24
4	Методология определения стоимости объекта с учетом поставленного перед экспертом вопроса	Теоретические основы выбора подходов и методов исследования при определении стоимости объекта недвижимости. Особенности применения доходного и сравнительного подходов на текущую и ретроспективную дату исследования.	-	22	24

5	Проведение исследования на основании постановления следователя в уголовном процессе	Процедура назначения экспертизы, особенности сбора и обработки данных. Составление заключения эксперта. Допрос эксперта - процессуальные нормы и особенности ответов по результатам стоимостной экспертизы.	-	22	24
6	Рецензирование Отчета об оценке как одно из направлений деятельности судебного эксперта	Анализ отчета об оценке как часть оценочной деятельности – нормативно-правовое регулирование и этапы анализа отчета об оценке. Формулировка вопроса по Отчету об оценке, поставленного перед экспертом. Структура и содержание Заключения эксперта по результатам исследования отчета об оценке.	-	22	24
<b>Итого</b>			<b>4</b>	<b>128</b>	<b>140</b>

## 5.2 Перечень лабораторных работ

Не предусмотрено учебным планом

## 6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ ПРОЕКТОВ (РАБОТ) И КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ

В соответствии с учебным планом освоение дисциплины предусматривает выполнение курсового проекта в 3 семестре для очной формы обучения, в 4 семестре для заочной формы обучения.

Примерная тематика курсового проекта: «Определение рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу..., кадастровый номер ....., при производстве судебной экспертизы в арбитражном процессе»

Задачи, решаемые при выполнении курсового проекта:

- Формирование навыков выполнения работы с ограниченным объемом данных при производстве судебной экспертизы на ретроспективную дату.
- Апробация знаний по процедурам производства судебной экспертизы и оформлению Заключения эксперта.
- Формирование умений по идентификации исследуемого объекта при производстве судебной экспертизы.

Курсовой проект включают в себя расчетно-пояснительную записку.

## 7. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

### 7.1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

#### 7.1.1 Этап текущего контроля

Результаты текущего контроля знаний и межсессионной аттестации

оцениваются по следующей системе:

«аттестован»;

«не аттестован».

<b>Компетенция</b>	<b>Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции</b>	<b>Критерии оценивания</b>	<b>Аттестован</b>	<b>Не аттестован</b>
УК-1	Знать факторы, причинно-следственные связи, роли элементов системы в развитии проблемной ситуации	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь подбирать и сравнивать методы решения проблемной ситуации с учетом имеющихся ограничений	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть стратегией разрешения и прогнозировать развитие проблемной ситуации на основе априорной информации	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-1	ИД-1ПК-1 знать основные положения, нормативные акты, регулирующие строительную деятельность, технические условия, строительные нормы и правила и другие нормативные документы по проектированию, технологии, организации строительного производства, а также функционированию рынка недвижимости	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	ИД-2ПК-1 Уметь анализировать и использовать нормативно-техническую и проектную документацию в процессе организационно-технического и технологического сопровождения строительного производства	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	ИД-4ПК-1 Владеть подходами к определению принципов функционирования рынка строительства и недвижимости с позиций нормативно-правового регулирования сделок и	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах



	контрольных процедур в строительстве в современных условиях			
ПК-2	ИД-1ПК-2 знать инвестиционный механизм в строительстве; основы ценообразования и сметного дела; способы и методы определения экономической эффективности капитальных вложений	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	ИД-2ПК-2 Уметь применять современные информационные технологии при проектировании и исследовании технологических процессов в строительстве и исследовании показателей рынка недвижимости	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	ИД-3ПК-2 Знать методики расчета и анализа экономических и технико-экономических показателей деятельности в строительстве	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	ИД-4ПК-2 Владеть основами экономического анализа деятельности строительной организации, а также методами обработки аналитики рынка строительства и недвижимости	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы		
ПК-3	ИД-1ПК-3 знать формы и методы финансирования развития рынка строительства и недвижимости	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	ИД-2ПК-3 Уметь калькулировать и анализировать себестоимость работ, в том числе по видам работ и по статьям затрат, а также уметь применять экономические и технико-экономические показатели при формировании бюджета и отчетных материалов по отдельным договорам, объектам, подразделениям и	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

по строительной организации и проектам в целом			
ИД-3ПК-3 Знать основы сметного нормирования и ценообразования в строительстве и на рынке недвижимости	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ИД-4ПК-3 Владеть методами поиска, а также систематизации и обработки данных о рынке строительства и недвижимости, в том числе, в рамках проведения экспертных исследований	Задачи решены в полном объеме и получены верные ответы		

### 7.1.2 Этап промежуточного контроля знаний

Результаты промежуточного контроля знаний оцениваются в 3 семестре для очной формы обучения, 4 семестре для заочной формы обучения по двухбалльной системе:

«зачтено»

«не зачтено»

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Зачтено	Не зачтено
УК-1	Знать факторы, причинно-следственные связи, роли элементов системы в развитии проблемной ситуации	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь подбирать и сравнивать методы решения проблемной ситуации с учетом имеющихся ограничений	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть стратегией разрешения и прогнозировать развитие проблемной ситуации на основе априорной информации	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ПК-1	ИД-1ПК-1 знать основные положения, нормативные акты, регулирующие строительную деятельность, технические условия, строительные нормы и правила и другие нормативные документы по	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%

	проектированию, технологии, организации строительного производства, а также функционированию рынка недвижимости			
	ИД-2 <sub>ПК-1</sub> Уметь анализировать и использовать нормативно-техническую и проектную документацию в процессе организационно-технического и технологического сопровождения строительного производства	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	ИД-4 <sub>ПК-1</sub> Владеть подходами к определению принципов функционирования рынка строительства и недвижимости с позиций нормативно-правового регулирования сделок и контрольных процедур в строительстве в современных условиях	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ПК-2	ИД-1 <sub>ПК-2</sub> Знать инвестиционный механизм в строительстве; основы ценообразования и сметного дела; способы и методы определения экономической эффективности капитальных вложений	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	ИД-2 <sub>ПК-2</sub> Уметь применять современные информационные технологии при проектировании и исследовании технологических процессов в строительстве и исследовании показателей рынка недвижимости	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	ИД-3 <sub>ПК-2</sub> Знать методики расчета и анализа экономических и технико-экономических показателей деятельности в строительстве	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	ИД-4 <sub>ПК-2</sub> Владеть основами экономического анализа деятельности строительной организации, а также методами обработки	Решение прикладных задач в конкретной предметной	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве	Задачи не решены

	аналитики рынка строительства и недвижимости	области	задач	
ПК-3	ИД-1ПК-3 Знать формы и методы финансирования развития рынка строительства и недвижимости	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	ИД-2ПК-3 Уметь калькулировать и анализировать себестоимость работ, в том числе по видам работ и по статьям затрат, а также уметь применять экономические и технико-экономические показатели при формировании бюджета и отчетных материалов по отдельным договорам, объектам, подразделениям и по строительной организации и проектам в целом	Решение стандартных практических задач	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	ИД-3ПК-3 Знать основы сметного нормирования и ценообразования в строительстве и на рынке недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	ИД-4ПК-3 Владеть методами поиска, а также систематизации и обработки данных о рынке строительства и недвижимости, в том числе, в рамках проведения экспертных исследований	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

## 7.2 Примерный перечень оценочных средств (типичные контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности)

### 7.2.1 Примерный перечень заданий для подготовки к тестированию

1. Понятие оценочной деятельности в Российской Федерации – основное законодательное регулирование, понятие оценщика, понятие объекта оценки.
2. Основания для проведения оценки. Требования к отчету об оценке как результату оказания оценочной услуги – нормативное регулирование, особенности оформления, возможности сбора данных.
3. Понятие судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации – основное законодательное регулирование, понятие эксперта и специалиста.
4. Основания для проведения судебной экспертизы. Требования к Заключение эксперта как результату производства судебной экспертизу – нормативное регулирование, особенности оформления, основные источники данных.

5. Права и обязанности судебного эксперта и профессионального оценщика в соответствии с законодательством РФ (сравнительный анализ).
6. Сравнительный анализ содержания судебных процессов и состава участников в соответствии с АПК РФ, ГПК РФ и КАС РФ. Привести примеры судебных споров по каждому из процессуальных нормативных актов.
7. Подписка судебного эксперта – суть и процедура. Какие конкретно статьи УК должны упоминаться в подписке эксперта. Указать на статьи в каждом процессуальном кодексе, отражающие необходимость подписки эксперта при производстве экспертизы и опросе эксперта в судебном заседании.
8. Особенности оценки для целей залога (ипотеки) – процедура, нормативно-правовое регулирование (закон об ипотеке, ФСО).
9. Основные подходы и методы оценки объектов незавершенного строительства. Какие документы позволяют установить точные характеристики объекта незавершенного строительства в судопроизводстве.
10. Чем отличается оценка имущества, являющегося предметом залога, от права требования по неисполненным обязательствам по кредитному договору.

### 7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач

1. Какой документ является результатом производства судебной экспертизы при определении стоимости объекта?
  - А. Отчет об оценке объекта
  - Б. Аналитическая записка эксперта
  - В. Заключение эксперта**
  - Г. Экспертное заключение
2. Кто предупреждается при даче показаний в суде об уголовной ответственности?
  - А. Оценщик
  - Б. Эксперт**
  - В. Специалист
  - Г. Любой выступающий
3. Должно ли содержание Заключения эксперта соответствовать требованиям ФСО №3?
  - А. Нет**
  - Б. Да, если об этом сказано в Определении суда
  - В. Да в любом случае
  - Г. Да, если участники процесса настаивают на этом
4. Каким образом определяется дата, по состоянию на которую проводится исследование по определению стоимости объекта:
  - А. Дата определяется истцом.
  - Б. Дата определяется экспертом самостоятельно.
  - В. Дата зависит от даты государственной регистрации прав на объект.
  - Г. Дата указывается судом в Определении о назначении экспертизы.**
5. Должен ли эксперт проводить осмотр объекта недвижимости при определении его стоимости?
  - А. Да, если на это прямо указано в Определении суда.**
  - Б. Да, если исследование проводится на ретроспективную дату.
  - В. Нет, если эксперт ограничен во времени проведения экспертизы.
  - Г. Нет, если эксперт постоянно работает в регионе, отличном от расположения

исследуемого объекта.

6. Имеет ли право эксперт направить запрос на предоставление ему дополнительных данных?

А. Нет, необходимо использовать исключительно материалы дела.

Б. Нет, необходимо использовать только те данные, которые предоставил суд из материалов дела (но не все дело).

**В. Да в любом случае.**

Г. Нет в любом случае.

7. Чем отличается экспертиза отчета об оценке от судебной экспертизы?

А. Отличий нет.

**Б. Первое относится к оценочной деятельности, второе – к судебной экспертизе.**

В. Объемом текста.

Г. Продолжительностью исследования.

8. Какой документ не может быть принят в качестве доказательства при определении технического состояния объекта на дату исследования?

А. Технический паспорт БТИ на дату, предшествующую дате исследования.

Б. Акт технического состояния на дату исследования.

**В. Отчет о результатах технического состояния объекта после пожара, произошедшего после даты исследования.**

Г. Акт обследования объекта на дату за один месяц до даты исследования.

9. Может ли эксперт поручить проведение экспертизы другому эксперту в случае болезни или командировки.

**А. Нет в любом случае.**

Б. Да в любом случае.

В. Да, если продолжительность болезни превышает 1 месяц

Г. Нет за исключением двухстороннего согласия экспертов на такую замену.

10. Какие ФСО должны приниматься за основу при определении методологии расчета стоимости объекта недвижимости при производстве судебной экспертизы?

А. ФСО №1,2,3,7,8,9.

**Б. ФСО №1,2,7.**

В. ФСО носят рекомендательный характер и могут не использоваться.

Г. ФСО №1,2,3.

### **7.2.3 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач**

1. Оценка для целей изъятия земельных участков – положения ЗК РФ, понятие реального ущерба, методы оценки – привести примеры, рассмотреть ситуации.

2. Понятие инвестиционной и ликвидационной стоимости недвижимости, область применения, методы оценки – привести примеры, рассмотреть ситуации.

3. Понятие предпринимательского дохода и методы оценки. Способ расчета стоимости объекта недвижимости в применении затратного подхода – привести примеры, рассмотреть ситуации.

4. Требования к анализу рынка при оценке объекта недвижимости – какие данные являются результатом анализа рынка и каким образом они могут применяться в дальнейших расчетах. Привести примеры, рассмотреть ситуации.

5. Анализ НЭИ единого объекта недвижимости – описание двух этапов анализа для оценки ЕОН (единого объекта недвижимости). Привести примеры, рассмотреть

ситуации.

6. Перечислите три основных метода доходного подхода в оценке недвижимости и опишите их области применения, а также основные методы определения соответствующих расчетных величин – привести примеры, рассмотреть ситуации.

7. Понятие, этапы и критерии выбора объектов-аналогов, рекомендуемые ФСО №7 группы элементов сравнения объекта оценки и объектов-аналогов, единицы сравнения объектов, формы и методы определения поправок в сравнительном подходе к оценке недвижимости – примеры использования различных справочных данных.

8. Методы оценки стоимости земельных участков в составе сравнительного подхода. Область применения, суть каждого метода – привести примеры, рассмотреть ситуации.

9. Понятие обременения в оценке недвижимости. Привести примеры влияния обременений на стоимость объекта на стоимость земельных участков городских территорий (г.Воронеж).

10. Состав документации и информации, необходимой для проведения оценки объекта недвижимости как земельного участка с улучшениями – привести примеры получения данных об объекте из публичных источников.

#### **7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету**

1. Понятие судебно-экспертной деятельности – нормативно-правовое обеспечение производства судебной экспертизы.

2. Понятие оценочной деятельности – нормативно-правовое обеспечение оценки недвижимости.

3. Требования базовых федеральных стандартов оценки к процессу определения стоимости объекта (ФСО №1, №2, №3).

4. Требования специального федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7).

5. Анализ НЭИ при определении рыночной стоимости объекта недвижимости – основные этапы и методы анализа.

6. Анализ рынка на ретроспективную дату – основные этапы, сегментация, аналитика, генеральная выборка.

7. Сравнительный подход к расчету стоимости недвижимости – основные методы оценки и этапы расчета.

8. Особенности применения современных справочных данных и анализ их достоверности.

9. Методы оценки земельных участков – виды прав, ограничения в обороте, обременения, группировка методов - сравнительный и доходный подходы.

10. Стоимость в обмене и стоимость в пользовании – сравнительный анализ и особенности применения различных методов оценки для допущений, связанных с использованием объекта.

11. Особенности применения доходного подхода для коммерческой недвижимости.

12. Особенности применения доходного подхода для специализированной складской недвижимости.

13. Основные этапы расчета стоимости гостиничной недвижимости с применением доходного подхода.

14. Процесс выделения стоимости земельного участка из состава единого объекта недвижимости в сравнительном и доходном подходах к оценке недвижимости.

15. Методы расчета корректировок при оценке недвижимости в составе доходного и сравнительного подходов.

#### **7.2.5 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач**

1. Провести сбор и анализ публичных данных по заданным параметрам

квартиры в многоквартирном жилом доме.

2. Провести сбор и анализ публичных данных по заданным параметрам индивидуального жилого дома с земельным участком.

3. Провести сбор и анализ публичных данных по заданным параметрам земельного участка категории населенных пунктов.

4. Провести сбор и анализ публичных данных по заданным параметрам объекта дорожного сервиса.

5. Провести сбор и анализ публичных данных по заданным параметрам встроенного торгового помещения.

6. Провести сбор и анализ публичных данных по заданным параметрам встроенного офисного помещения.

7. Провести сбор и анализ публичных данных по заданным параметрам здания склада с земельным участком.

8. Провести сбор и анализ публичных данных по заданным параметрам отдельно стоящего нежилого здания с земельным участком.

9. Провести сбор и анализ публичных данных по заданным параметрам гостиничного комплекса.

10. Провести сбор и анализ публичных данных по заданным параметрам комплекса объектов недвижимости (производственно-складской базы).

### **7.2.5 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач**

Не предусмотрено учебным планом

### **7.2.6. Методика выставления оценки при проведении промежуточной аттестации**

*Зачет проводится по тест-билетам, каждый из которых содержит 10 вопросов. Каждый правильный ответ на вопрос в тесте оценивается 2 баллами. Максимальное количество набранных баллов – 20.*

*1. Оценка «Неудовлетворительно» ставится в случае, если студент набрал менее 6 баллов.*

*2. Оценка «Удовлетворительно» ставится в случае, если студент набрал от 6 до 10 баллов*

*3. Оценка «Хорошо» ставится в случае, если студент набрал от 11 до 15 баллов.*

*4. Оценка «Отлично» ставится, если студент набрал от 16 до 20 баллов.)*

### **7.2.7 Паспорт оценочных материалов**

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции	Наименование оценочного средства
1	Нормативно-правовое регулирование судебно-экспертной деятельности – особенности	УК-1, ПК-1, ПК-2, ПК-3	Тест, контрольная работа, защита лабораторных работ, защита реферата, требования к курсовому



	назначения эксперта при необходимости производства судебной экспертизы по определению стоимости объекта недвижимости		проекту....
2	Структура судебного дела. Содержание и особенности формулировок при вынесении определения о производстве судебной экспертизы по определению стоимости объекта недвижимости. Ознакомление с материалами дела и ограничения в использовании внешней информации.	УК-1, ПК-1, ПК-2, ПК-3	Тест, контрольная работа, защита лабораторных работ, защита реферата, требования к курсовому проекту....
3	Особенности сбора и обработки данных, необходимых для проведения исследования с учетом процессуальных ограничений. Ходатайство о проведении осмотра объекта недвижимости. Право эксперта на направление ходатайства о предоставлении дополнительных, необходимых для производства экспертизы	УК-1, ПК-1, ПК-2, ПК-3	Тест, контрольная работа, защита лабораторных работ, защита реферата, требования к курсовому проекту....
4	Теоретические основы выбора подходов и методов исследования при определении стоимости объекта недвижимости. Особенности применения доходного и сравнительного подходов на текущую и ретроспективную дату исследования.	УК-1, ПК-1, ПК-2, ПК-3	Тест, контрольная работа, защита лабораторных работ, защита реферата, требования к курсовому проекту....
5	Процедура назначения экспертизы, особенности сбора и обработки данных. Составление заключения эксперта. Допрос эксперта - процессуальные нормы и особенности ответов по результатам стоимостной экспертизы.	УК-1, ПК-1, ПК-2, ПК-3	Тест, контрольная работа, защита лабораторных работ, защита реферата, требования к курсовому проекту....
6	Анализ отчета об оценке как часть оценочной деятельности – нормативно-правовое регулирование и этапы анализа отчета об оценке. Формулировка вопроса по Отчету об оценке, поставленного перед экспертом. Структура и содержание Заключения эксперта по	УК-1, ПК-1, ПК-2, ПК-3	Тест, контрольная работа, защита лабораторных работ, защита реферата, требования к курсовому проекту....

	результатам исследования отчета об оценке.		
--	--	--	--

### **7.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности**

Тестирование осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных тест-заданий на бумажном носителе. Время тестирования 30 мин. Затем осуществляется проверка теста экзаменатором и выставляется оценка согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение стандартных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение прикладных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Защита курсовой работы, курсового проекта или отчета по всем видам практик осуществляется согласно требованиям, предъявляемым к работе, описанным в методических материалах. Примерное время защиты на одного студента составляет 20 мин.

## **8 УЧЕБНО МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ**

### **8.1 Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины**

1. Озеров Е.С. Экономическая оценка недвижимой собственности [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Озеров Е.С.— Электрон. текстовые данные.— СПб.: Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, 2013.— 367 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/43987.html>.— ЭБС «IPRbooks»

2. Асват Дамодаран Инвестиционная оценка [Электронный ресурс]: инструменты и методы оценки любых активов/ Асват Дамодаран— Электрон. текстовые данные.— М.: Альпина Паблишер, 2017.— 1339 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/68013.html>.— ЭБС «IPRbooks»

3. Круглякова В.М. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие к выполнению курсового проекта/ Круглякова В.М., Мищенко В.Я. и др. - Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016.— 107 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/72931.html>.— ЭБС «IPRbooks».

4. Асаул А.Н. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебник/ А.Н. Асаул [и др.].— Электрон. текстовые данные.— СПб.: Институт проблем экономического возрождения, 2012.— 270 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18207.html>.— ЭБС «IPRbooks».

5. Оценка и управление стоимостью собственности [Электронный ресурс]: методические указания к выполнению практических занятий и курсовых работ (проектов) по дисциплинам: «Экономическая теория стоимости и базовые концепции оценки»,

«Основы управления стоимостью при воспроизводстве объектов недвижимости», «Земельно-имущественные отношения и оценка рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса» для студентов магистратуры всех форм обучения направления подготовки 08.04.01 Строительство/ — Электрон. текстовые данные.— М.: Московский государственный строительный университет, Ай Пи Эр Медиа, ЭБС АСВ, 2016.— 83 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/58238.html>.— ЭБС «IPRbooks»

## **8.2 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного программного обеспечения, ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем:**

1. Справочная правовая система Консультант Плюс,
2. Компьютерная правовая система ГАРАНТ,
3. Сайт Федеральной службы государственной статистики <https://www.gks.ru/>.
4. Сайт Минэкономразвития РФ <http://economy.gov.ru/minec/main>
5. Сайт Росреестра <https://rosreestr.ru/site/>
6. Публичная кадастровая карта <https://pk5.rosreestr.ru>
7. Internet-ресурсы информационно-аналитических агентств Авито, Инфолайн, Росриэлт, Циан и другие.
8. Сайт Правительства Воронежской области <https://www.govvrn.ru/>
9. Информационный банк оценщика <http://sraroo.ru/evaluators/bank/>
10. Сайт Минюста РФ, а также сайты арбитражных судов и судов общей юрисдикции на территории РФ

## **9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА**

Материально-техническое обеспечение дисциплины включает:

- лекционную аудиторию, оборудованную экраном для показа слайдов через проектор;
- специализированные классы, оснащенные персональными компьютерами с выходом в Интернет.

## **10. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

По дисциплине «Теоретические основы судебной экспертизы стоимостной оценки» читаются лекции, проводятся практические занятия, выполняется курсовой проект.

Основой изучения дисциплины являются лекции, на которых излагаются наиболее существенные и трудные вопросы, а также вопросы, не нашедшие отражения в учебной литературе.

Практические занятия направлены на приобретение практических навыков расчета стоимости объектов недвижимости с применением различных методов оценки в условия ретроспективной даты оценки. Занятия проводятся путем решения конкретных задач в аудитории, в том числе, с применением

стандартных офисных программ.

Методика выполнения курсового проекта изложена в учебно-методическом пособии. Выполнять этапы курсового проекта должны своевременно и в установленные сроки.

Контроль усвоения материала дисциплины производится проверкой курсового проекта, защитой курсового проекта.

Вид учебных занятий	Деятельность студента
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; пометать важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначение вопросов, терминов, материала, которые вызывают трудности, поиск ответов в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на лекции или на практическом занятии.
Практическое занятие	Конспектирование рекомендуемых источников. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы. Прослушивание аудио- и видеозаписей по заданной теме, выполнение расчетно-графических заданий, решение задач по алгоритму.
Самостоятельная работа	Самостоятельная работа студентов способствует глубокому усвоению учебного материала и развитию навыков самообразования. Самостоятельная работа предполагает следующие составляющие: <ul style="list-style-type: none"><li>- работа с текстами: учебниками, справочниками, дополнительной литературой, а также проработка конспектов лекций;</li><li>- выполнение домашних заданий и расчетов;</li><li>- работа над темами для самостоятельного изучения;</li><li>- участие в работе студенческих научных конференций, олимпиад;</li><li>- подготовка к промежуточной аттестации.</li></ul>
Подготовка к промежуточной аттестации	Готовиться к промежуточной аттестации следует систематически, в течение всего семестра. Интенсивная подготовка должна начаться не позднее, чем за месяц-полтора до промежуточной аттестации. Данные перед зачетом три дня эффективнее всего использовать для повторения и систематизации материала.