

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

УТВЕРЖДАЮ

Декан строительного факультета _____

/ Д.В. Панфилов /

«17» января 2025 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ
«Методология оценки недвижимости»

Направление подготовки 08.04.01 Строительство

Профиль Девелопмент в инвестиционно-строительной деятельности

Квалификация выпускника магистр

Нормативный период обучения 2 года

Форма обучения очная

Год начала подготовки 2025

Автор программы

С.Ю. Нерозина

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

В.Я. Мищенко

Руководитель ОПОП

Е.П. Горбанева

Воронеж 2025

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Цели дисциплины

Формирование у студентов теоретических знаний и практических навыков, необходимых для профессиональной оценки объектов недвижимости в соответствии с действующими стандартами и законодательством. В рамках курса изучаются основные методы оценки, подходы к анализу рынка недвижимости, принципы определения стоимости объектов, а также особенности оценки в различных условиях и для различных целей. Дисциплина направлена на развитие у обучающихся способности критически анализировать информацию, применять современные инструменты оценки и обосновывать полученные результаты, что способствует подготовке квалифицированных специалистов в области оценки недвижимости.

1.2. Задачи освоения дисциплины

- освоение теоретических основ и методологических подходов к оценке недвижимости, включая затратный, сравнительный и доходный методы, а также понимание их применения в различных ситуациях;
- формирование навыков анализа рынка недвижимости, включая сбор, обработку и интерпретацию данных, необходимых для проведения объективной оценки;
- развитие умения применять современные инструменты и технологии оценки недвижимости, включая специализированное программное обеспечение и нормативно-правовые акты;
- подготовка к профессиональной деятельности, включая умение обосновывать и защищать результаты оценки, а также учитывать риски и особенности различных объектов недвижимости в процессе их оценки.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина «Методология оценки недвижимости» относится к дисциплинам части, формируемой участниками образовательных отношений (дисциплина по выбору) блока Б1.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Процесс изучения дисциплины «Методология оценки недвижимости» направлен на формирование следующих компетенций:

ПК-1 - Способен осуществлять планирование, организацию и управление инвестиционно-строительным проектом на всех этапах жизненного цикла объекта капитального строительства

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции
ПК-1	знать основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность, а также

	стандарты и методы оценки недвижимости, включая их теоретические основы и практическое применение
	уметь применять полученные знания для проведения оценки объектов недвижимости, используя соответствующие методы (затратный, сравнительный, доходный) и анализируя рыночные данные для обоснования стоимости объекта
	владеть навыками самостоятельного проведения оценки недвижимости, включая подготовку отчетов, интерпретацию результатов и их защиту в соответствии с профессиональными стандартами и требованиями законодательства

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Методология оценки недвижимости» составляет 3 з.е.

Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий
очная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		3
Аудиторные занятия (всего)	36	36
В том числе:		
Лекции	18	18
Практические занятия (ПЗ)	18	18
в том числе в форме практической подготовки	18	18
Самостоятельная работа	72	72
Виды промежуточной аттестации - зачет	+	+
Общая трудоемкость: академические часы	108	108
зач.ед.	3	3

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

5.1 Содержание разделов дисциплины и распределение трудоемкости по видам занятий

очная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Теоретические основы оценки недвижимости.	Понятие и сущность недвижимости как объекта оценки. Принципы оценки недвижимости. Нормативно-правовая база оценочной деятельности. Виды стоимости недвижимости (рыночная, инвестиционная, ликвидационная и др.). Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.	4	2	12	18
		<i>практическая подготовка</i>	-	2	-	2
2	Затратный подход к	Основные этапы затратного подхода. Методы	4	2	12	18

	оценке недвижимости.	расчета стоимости замещения и восстановления. Учет износа при оценке недвижимости. Расчет стоимости земельного участка в рамках затратного подхода. Преимущества и ограничения затратного подхода.				
		<i>практическая подготовка</i>	-	2	-	2
3	Сравнительный подход к оценке недвижимости.	Принципы и этапы сравнительного подхода. Методы сбора и анализа рыночных данных. Корректировка цен аналогов. Методы прямого сравнительного анализа продаж. Ограничения и особенности применения сравнительного подхода.	4	2	12	18
		<i>практическая подготовка</i>	-	2	-	2
4	Доходный подход к оценке недвижимости.	Основные концепции доходного подхода. Методы капитализации доходов. Дисконтирование денежных потоков (ДДП). Расчет ставок капитализации и дисконтирования. Ограничения и риски доходного подхода.	2	4	12	18
		<i>практическая подготовка</i>	-	4	-	4
5	Особенности оценки различных видов недвижимости.	Оценка жилой недвижимости. Оценка коммерческой недвижимости. Оценка земельных участков. Оценка объектов незавершенного строительства. Оценка недвижимости в условиях нестабильных рынков (т.е. кризисный рынок, дефицит данных, нишевые рынки, рынки с высокой волатильностью, локальные рынки).	2	4	12	18
		<i>практическая подготовка</i>	-	4	-	4
6	Подготовка отчета об оценке недвижимости.	Структура и требования к отчету об оценке. Сбор и анализ исходных данных для оценки. Применение методов оценки на практике (затратный, сравнительный, доходный подходы). Расчет итоговой стоимости объекта недвижимости. Оформление и защита отчета об оценке.	2	4	12	18
		<i>практическая подготовка</i>	-	4	-	4
Итого			18	18	72	108

Практическая подготовка при освоении дисциплины (модуля) проводится путем непосредственного выполнения обучающимися отдельных элементов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью, способствующих формированию, закреплению и развитию практических навыков и компетенций по профилю соответствующей образовательной программы на практических занятиях и (или) лабораторных работах:

№ п/п	Перечень выполняемых обучающимися отдельных элементов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью	Формируемые профессиональные компетенции
1	Анализ нормативно-правовой базы оценочной деятельности.	ПК-1
2	Расчет стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода.	ПК-1
3	Проведение оценки недвижимости с использованием сравнительного подхода.	ПК-1
4	Расчет стоимости объекта недвижимости с использованием доходного подхода.	ПК-1
5	Оценка специфических объектов недвижимости.	ПК-1

6	Разработка и защита отчета об оценке недвижимости.	ПК-1
---	--	------

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 не предусматривает выполнение курсового проекта (работы) или контрольной работы.

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».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Аттестован	Не аттестован
ПК-1	знать основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность, а также стандарты и методы оценки недвижимости, включая их теоретические основы и практическое применение	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	уметь применять полученные знания для проведения оценки объектов недвижимости, используя соответствующие методы (затратный, сравнительный, доходный) и анализируя рыночные данные для обоснования стоимости объекта	Решение стандартных практических задач	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	владеть навыками самостоятельного проведения оценки недвижимости, включая подготовку отчетов, интерпретацию результатов и их защиту в соответствии с профессиональными стандартами и требованиями законодательства	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

7.1.2 Этап промежуточного контроля знаний

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

«зачтено»

«не зачтено»

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Зачтено	Не зачтено
ПК-1	знать основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность, а также стандарты и методы оценки недвижимости, включая их теоретические основы и практическое применение	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	уметь применять полученные знания для проведения оценки объектов недвижимости, используя соответствующие методы (затратный, сравнительный, доходный) и анализируя рыночные данные для обоснования стоимости объекта	Решение стандартных практических задач	Продemonстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	владеть навыками самостоятельного проведения оценки недвижимости, включая подготовку отчетов, интерпретацию результатов и их защиту в соответствии с профессиональными стандартами и требованиями законодательства	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продemonстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

7.2 Примерный перечень оценочных средств (типовые 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

- Что включает в себя понятие «недвижимость»?
 - только земельные участки;
 - земельные участки и здания;
 - объекты, которые невозможно переместить без ущерба;
 - все объекты, которые можно продать.
- Какой из перечисленных методов относится к затратному подходу?
 - метод капитализации доходов;
 - метод сравнительного анализа продаж;
 - метод расчета стоимости замещения;
 - метод дисконтирования денежных потоков.
- Какой вид стоимости используется при оценке для целей налогообложения?
 - рыночная стоимость;
 - инвестиционная стоимость;
 - кадастровая стоимость;
 - ликвидационная стоимость.
- Какой из факторов не влияет на стоимость недвижимости?
 - местоположение;
 - состояние объекта;
 - наличие мебели в помещении;
 - экономическая ситуация в регионе.
- Какой подход к оценке недвижимости основан на анализе доходов?
 - затратный;
 - сравнительный;

- c) доходный;
 - d) статистический.
6. Какой метод используется в сравнительном подходе?
- a) метод капитализации;
 - b) метод прямого сравнительного анализа продаж;
 - c) метод дисконтирования денежных потоков;
 - d) метод расчета износа.
7. Какой из перечисленных видов износа относится к функциональному износу?
- a) физический износ здания;
 - b) устаревание планировки;
 - c) снижение стоимости из-за ухудшения экологии;
 - d) износ из-за естественного старения материалов.
8. Какой документ регулирует оценочную деятельность в России?
- a) Гражданский кодекс РФ;
 - b) Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - c) Налоговый кодекс РФ;
 - d) Земельный кодекс РФ.
9. Какой из перечисленных методов используется в доходном подходе?
- a) метод сравнительного анализа продаж;
 - b) метод капитализации доходов;
 - c) метод расчета стоимости замещения;
 - d) метод расчета износа.
10. Какой из перечисленных факторов учитывается при оценке земельного участка?
- a) наличие коммуникаций;
 - b) архитектурный стиль здания;
 - c) количество комнат в здании;
 - d) высота потолков.
11. Какой из перечисленных видов стоимости используется при оценке для целей залога?
- a) рыночная стоимость;
 - b) инвестиционная стоимость;
 - c) ликвидационная стоимость;
 - d) кадастровая стоимость.
12. Какой из перечисленных методов не относится к доходному подходу?
- a) метод капитализации доходов;
 - b) метод дисконтирования денежных потоков;
 - c) метод валового рентного мультипликатора;
 - d) метод сравнительного анализа продаж.
13. Какой из перечисленных факторов учитывается при оценке коммерческой недвижимости?
- a) доходность объекта;
 - b) количество этажей в здании;
 - c) наличие мебели;
 - d) архитектурный стиль.
14. Какой из перечисленных документов является обязательным при подготовке отчета об оценке?
- a) фотографии объекта;
 - b) договор купли-продажи;
 - c) заключение оценочной компании;
 - d) отчет об оценке, соответствующий стандартам ФСО.
15. Какой из перечисленных методов используется для оценки уникальных объектов?
- a) сравнительный подход;
 - b) затратный подход;

- c) доходный подход;
- d) статистический подход.

7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач

1. Какой метод затратного подхода используется для расчета стоимости нового строительства объекта?
 - a) метод сравнительного анализа продаж;
 - b) метод расчета стоимости замещения;
 - c) метод капитализации доходов;
 - d) метод дисконтирования денежных потоков.
2. Какой из перечисленных факторов учитывается при расчете физического износа здания?
 - a) устаревание планировки;
 - b) естественный износ материалов;
 - c) снижение стоимости из-за ухудшения экологии;
 - d) изменение рыночных условий.
3. Какой метод сравнительного подхода используется для корректировки цен аналогов?
 - a) метод парных продаж;
 - b) метод капитализации доходов;
 - c) метод дисконтирования денежных потоков;
 - d) метод расчета износа.
4. Какой из перечисленных показателей используется в доходном подходе для расчета стоимости объекта?
 - a) ставка капитализации;
 - b) стоимость замещения;
 - c) величина физического износа;
 - d) цена аналога.
5. Какой из перечисленных методов используется для оценки земельного участка?
 - a) метод капитализации доходов;
 - b) метод сравнения продаж;
 - c) метод дисконтирования денежных потоков;
 - d) метод расчета стоимости замещения.
6. Какой из перечисленных факторов учитывается при оценке коммерческой недвижимости?
 - a) доходность объекта;
 - b) количество комнат;
 - c) наличие мебели;
 - d) архитектурный стиль.
7. Какой из перечисленных методов используется для оценки уникальных объектов?
 - a) сравнительный подход;
 - b) затратный подход;
 - c) доходный подход;
 - d) статистический подход.
8. Какой из перечисленных показателей используется для расчета ставки капитализации?
 - a) чистый операционный доход;
 - b) стоимость замещения;
 - c) величина физического износа;
 - d) цена аналога.
9. Какой из перечисленных методов используется для оценки объектов незавершенного строительства?
 - a) метод сравнительного анализа продаж;

- b) метод расчета стоимости замещения;
 - c) метод капитализации доходов;
 - d) метод дисконтирования денежных потоков.
10. Какой из перечисленных факторов учитывается при оценке жилой недвижимости?
- a) местоположение;
 - b) доходность объекта;
 - c) наличие мебели;
 - d) архитектурный стиль.
11. Какой из перечисленных методов используется для оценки объектов культурного наследия?
- a) сравнительный подход;
 - b) затратный подход;
 - c) доходный подход;
 - d) статистический подход.
12. Какой из перечисленных показателей используется для расчета стоимости объекта методом дисконтирования денежных потоков?
- a) ставка капитализации;
 - b) стоимость замещения;
 - c) величина физического износа;
 - d) дисконтированная стоимость будущих доходов.
13. Какой из перечисленных методов используется для оценки объектов в условиях кризиса?
- a) метод сравнительного анализа продаж;
 - b) метод расчета стоимости замещения;
 - c) метод капитализации доходов;
 - d) метод дисконтирования денежных потоков.
14. Какой из перечисленных факторов учитывается при оценке земельного участка?
- a) наличие коммуникаций;
 - b) архитектурный стиль здания;
 - c) количество комнат в здании;
 - d) высота потолков.
15. Какой из перечисленных методов используется для оценки объектов в условиях дефицита данных?
- a) сравнительный подход;
 - b) затратный подход;
 - c) доходный подход;
 - d) статистический подход.

7.2.3 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач

1. Объект недвижимости имеет стоимость замещения 10 млн. рублей, физический износ составляет 20%, а стоимость земельного участка — 2 млн. рублей. Какова итоговая стоимость объекта по затратному подходу?
- a) 8 млн. рублей;
 - b) 10 млн. рублей;
 - c) 12 млн. рублей;
 - d) 14 млн. рублей.
2. При оценке объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж выявлено три аналога:
- Аналог 1: цена 5 млн. рублей, площадь 100 кв. м.
 - Аналог 2: цена 6 млн. рублей, площадь 120 кв. м.
 - Аналог 3: цена 7 млн. рублей, площадь 140 кв. м.

Какова стоимость 1 кв. м. объекта оценки, если его площадь составляет 110 кв. м.?

- a) 50 000 рублей;
 - b) 55 000 рублей;
 - c) 60 000 рублей;
 - d) 65 000 рублей.
3. Чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 1 млн. рублей в год, а ставка капитализации — 10%. Какова стоимость объекта по доходному подходу?
- a) 5 млн. рублей;
 - b) 10 млн. рублей;
 - c) 15 млн. рублей;
 - d) 20 млн. рублей.
4. При оценке объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков прогнозируемые доходы за 5 лет составляют: 1 млн., 1,2 млн., 1,5 млн., 1,8 млн. и 2 млн. рублей. Ставка дисконтирования — 12%. Какова текущая стоимость объекта?
- a) 5,5 млн. рублей;
 - b) 6,2 млн. рублей;
 - c) 7,1 млн. рублей;
 - d) 8,0 млн. рублей.
5. Стоимость строительства объекта недвижимости составляет 15 млн. рублей, физический износ — 30%, а стоимость земельного участка — 3 млн. рублей. Какова итоговая стоимость объекта по затратному подходу?
- a) 10,5 млн. рублей;
 - b) 12 млн. рублей;
 - c) 13,5 млн. рублей;
 - d) 15 млн. рублей.
6. При оценке объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж выявлено два аналога:
- Аналог 1: цена 8 млн. рублей, площадь 160 кв. м.
 - Аналог 2: цена 9 млн. рублей, площадь 180 кв. м.
- Какова стоимость 1 кв. м. объекта оценки, если его площадь составляет 170 кв. м.?
- a) 50 000 рублей;
 - b) 52 500 рублей;
 - c) 55 000 рублей;
 - d) 57 500 рублей.
7. Чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 2 млн. рублей в год, а ставка капитализации — 8%. Какова стоимость объекта по доходному подходу?
- a) 20 млн. рублей;
 - b) 25 млн. рублей;
 - c) 30 млн. рублей;
 - d) 35 млн. рублей.
8. При оценке объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков прогнозируемые доходы за 3 года составляют: 1 млн., 1,5 млн. и 2 млн. рублей. Ставка дисконтирования — 10%. Какова текущая стоимость объекта?
- a) 3,5 млн. рублей;
 - b) 4,0 млн. рублей;
 - c) 4,5 млн. рублей;
 - d) 5,0 млн. рублей.
9. Стоимость строительства объекта недвижимости составляет 20 млн. рублей, физический износ — 25%, а стоимость земельного участка — 5 млн. рублей. Какова итоговая стоимость объекта по затратному подходу?
- a) 15 млн. рублей;

- b) 17,5 млн. рублей;
 - c) 20 млн. рублей;
 - d) 22,5 млн. рублей.
10. При оценке объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж выявлено три аналога:
- Аналог 1: цена 10 млн. рублей, площадь 200 кв. м.
 - Аналог 2: цена 12 млн. рублей, площадь 240 кв. м.
 - Аналог 3: цена 14 млн. рублей, площадь 280 кв. м.
- Какова стоимость 1 кв. м. объекта оценки, если его площадь составляет 220 кв. м.?
- a) 50 000 рублей;
 - b) 55 000 рублей;
 - c) 60 000 рублей;
 - d) 65 000 рублей.
11. Чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 3 млн. рублей в год, а ставка капитализации — 12%. Какова стоимость объекта по доходному подходу?
- a) 20 млн. рублей;
 - b) 25 млн. рублей;
 - c) 30 млн. рублей;
 - d) 35 млн. рублей.
12. При оценке объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков прогнозируемые доходы за 4 года составляют: 1 млн., 1,2 млн., 1,5 млн. и 2 млн. рублей. Ставка дисконтирования — 15%. Какова текущая стоимость объекта?
- a) 4,0 млн. рублей;
 - b) 4,5 млн. рублей;
 - c) 5,0 млн. рублей;
 - d) 5,5 млн. рублей.
13. Стоимость строительства объекта недвижимости составляет 25 млн. рублей, физический износ — 20%, а стоимость земельного участка — 7 млн. рублей. Какова итоговая стоимость объекта по затратному подходу?
- a) 20 млн. рублей;
 - b) 22 млн. рублей;
 - c) 25 млн. рублей;
 - d) 27 млн. рублей.
14. При оценке объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж выявлено два аналога:
- Аналог 1: цена 15 млн. рублей, площадь 300 кв. м.
 - Аналог 2: цена 18 млн. рублей, площадь 360 кв. м.
- Какова стоимость 1 кв. м. объекта оценки, если его площадь составляет 330 кв. м.?
- a) 50 000 рублей;
 - b) 55 000 рублей;
 - c) 60 000 рублей;
 - d) 65 000 рублей.
15. Чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 4 млн. рублей в год, а ставка капитализации — 10%. Какова стоимость объекта по доходному подходу?
- a) 30 млн. рублей;
 - b) 35 млн. рублей;
 - c) 40 млн. рублей;
 - d) 45 млн. рублей.

7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету

1. Дайте определение недвижимости как объекта оценки.
2. Перечислите основные принципы оценки недвижимости.
3. Назовите виды стоимости недвижимости и поясните их различия.
4. Какие факторы влияют на стоимость недвижимости?
5. Опишите основные этапы затратного подхода к оценке недвижимости.
6. В чем суть сравнительного подхода к оценке недвижимости?
7. Какие методы используются в доходном подходе к оценке недвижимости?
8. Что такое физический, функциональный и экономический износ?
9. Какие нормативно-правовые акты регулируют оценочную деятельность в России?
10. Какие особенности учитываются при оценке коммерческой недвижимости?
11. Как рассчитать стоимость объекта недвижимости по затратному подходу, если известны стоимость строительства, износ и стоимость земельного участка?
12. Как определить стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости методом сравнительного анализа продаж?
13. Как рассчитать стоимость объекта недвижимости по доходному подходу, если известен чистый операционный доход и ставка капитализации?
14. Как определить текущую стоимость объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков?
15. Как оценить объект незавершенного строительства?
16. Какие методы используются для оценки земельных участков?
17. Как учесть рыночные условия при оценке недвижимости в условиях кризиса?
18. Как подготовить отчет об оценке недвижимости в соответствии с требованиями ФСО?
19. Какие особенности учитываются при оценке жилой недвижимости?
20. Как оценить объект недвижимости в условиях дефицита рыночных данных?

7.2.5 Примерный перечень заданий для подготовки к экзамену

Не предусмотрено учебным планом

7.2.6. Методика выставления оценки при проведении промежуточной аттестации

Критерии оценки:

- оценка «Зачтено», ставится если допущено не более пяти ошибок (правильные ответы – до 75%);
- оценка «Не зачтено», ставится если допущено более пяти ошибок (правильных ответов – менее 75% от общего количества).

7.2.7 Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции	Наименование оценочного средства
1	Теоретические основы оценки недвижимости.	ПК-1	Тест, зачет
2	Затратный подход к оценке недвижимости.	ПК-1	Тест, зачет
3	Сравнительный подход к оценке недвижимости.	ПК-1	Тест, зачет
4	Доходный подход к оценке недвижимости.	ПК-1	Тест, зачет
5	Особенности оценки различных видов	ПК-1	Тест, зачет

	недвижимости.		
6	Подготовка отчета об оценке недвижимости.	ПК-1	Тест, зачет

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.

8 УЧЕБНО МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ)

8.1 Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

1. Алексеева, Н. А. Государственный учет, регулирование и оценка недвижимости : учебное пособие / Н. А. Алексеева. — Ижевск : УдГАУ, 2019. — 48 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/158626>
2. Боровских, О.Н. Типология, регистрация и налогообложение объектов недвижимости : учебное пособие / Боровских О.Н., Евстафьева А.Х., Матвеева Е.С.. — Казань : Казанский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2019. — 216 с. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/105754.html>
3. Ершова, М. Л. Оценка недвижимости : учебно-методическое пособие / М. Л. Ершова. — Кострома : КГУ, 2020. — 20 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/160113>
4. Ильиных, А. Л. Оценка недвижимости: практикум : учебное пособие / А. Л. Ильиных. — Новосибирск : СГУГиТ, 2023. — 40 с. — ISBN 978-5-907711-27-3. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/393707>
5. Морозова, Т. В. Экономическое обоснование проектных решений.

Оценка рисков и эффективности проектов : учебное пособие / Морозова Т.В..
— Омск : Омский государственный технический университет, 2023. — 114 с.
— ISBN 978-5-8149-3711-7. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/140882.html>

6. Сироткин, С. А. Экономическая оценка инвестиционных проектов : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Экономика и управление на предприятиях (по отраслям)» / С. А. Сироткин, Н. Р. Кельчевская. — 3-е изд. — Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2023. — 311 с. — ISBN 978-5-238-01944-4. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/141812.html>

7. Трифонов, Н. Ю. Комплексная оценка недвижимости : учебное пособие / Н. Ю. Трифонов. — Минск : Вышэйшая школа, 2022. — 238 с. — ISBN 978-985-06-3453-5. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/275684>

8. Холомеева, Н. В. Оценка стоимости объекта недвижимости : учебно-методическое пособие / Н. В. Холомеева, Н. М. Иванова. — Новосибирск : СГУПС, 2020. — 46 с. — ISBN 978-5-00148-125-6. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/164653>

9. Чубаркина, И. Ю. Экономика недвижимости : учебно-методическое пособие / Чубаркина И.Ю.. — Москва : МИСИ-МГСУ, ЭБС АСВ, 2023. — 40 с. — ISBN 978-5-7264-3254-0. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/134639.html>

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:

8.2.1. Лицензированное программное обеспечение:

1. MicrosoftOfficeWord 2013/2007
2. MicrosoftOfficeExcel 2013/2007
3. MicrosoftOfficePowerPoint 2013/2007
4. Microsoft Office Project 2013/2007
5. Acrobat Pro 2017 Multiple Platforms Russian AOO License TLP (1-4,999)
6. nanoCAD

8.2.2. Свободное ПО:

1. LibreOffice
2. 7zip
3. AdobeAcrobatReader
4. GoogleChrome

5. Moodle
6. FoxitReader
7. ProjectLibre-1.9.0
8. Trello

8.2.3. Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет":

1. <http://www.edu.ru/> Образовательный портал ВГТУ
2. <https://fgiscs.minstroyrf.ru/> Портал Федеральной государственной информационной системы ценообразования в строительстве
3. <http://www.vestnikmgsu.ru/> Научно-технический журнал по строительству и архитектуре «Вестник МГСУ»
4. <https://www.cchgeu.ru/university/library/> Научная библиотека ВГТУ

8.2.4. Информационные справочные системы:

<http://window.edu.ru/> Единое окно доступа к образовательным ресурсам

<http://wiki.cchgeu.ru/> Единое окно доступа к образовательным ресурсам

8.2.5. Современные профессиональные базы данных:

08.00.00 Техника и технологии строительства

Стройпортал.ру Адрес ресурса: <https://www.stroyportal.ru/>

Строительный портал — социальная сеть для строителей. «Мы Строители» Адрес ресурса: <http://stroitelnnii-portal.ru/>

38.00.00 Экономика и управление

АК&М — экономическое информационное агентство. Адрес ресурса: <http://www.akm.ru/>

Bloomberg -Информационно-аналитическое агентство. Адрес ресурса: <https://www.bloomberg.com/europe>

CATBACK.RU — Справочник для экономистов. Адрес ресурса: <http://www.catback.ru/>

Центральный банк Российской Федерации. Адрес ресурса: <http://www.cbr.ru/>

STPLAN.RU — Экономика и управление. Адрес ресурса: <http://www.stplan.ru/>

Федеральная служба государственной статистики. Адрес ресурса: <http://www.gks.ru/>

9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

№ п/п	Наименование учебных предметов, курсов, дисциплин (модулей), практики, иных видов учебной деятельности, предусмотренных учебным планом образовательной программы	Наименование помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом, в том числе помещения для самостоятельной работы, с указанием перечня основного оборудования, учебно-наглядных пособий и используемого программного обеспечения	Адрес (местоположение) помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом (в случае реализации образовательной программы в сетевой форме дополнительно указывается наименование организации, с которой заключен договор)
1	2	3	4
	Методология оценки недвижимости	2204-Учебная Комплект учебной мебели: -рабочее место преподавателя (стол, стул); -рабочие места обучающихся (столы, стулья) на 54 человека проектор	394006, Воронежская область, г. Воронеж, ул. 20-летия Октября д. 84 (Здание – учебный корпус №2)

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

По дисциплине «Методология оценки недвижимости» читаются лекции, проводятся практические занятия.

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 в реальных условиях оценки недвижимости, включая анализ данных, расчет стоимости и подготовку отчетов, что способствует профессиональной подготовке обучающихся. Занятия проводятся путем решения конкретных задач в аудитории.

Вид учебных занятий	Деятельность студента
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; помечать 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: - работа с текстами: учебниками, справочниками, дополнительной литературой, а также проработка конспектов лекций; - выполнение домашних заданий и расчетов; - работа над темами для самостоятельного изучения; - участие в работе студенческих научных конференций, олимпиад; - подготовка к промежуточной аттестации.
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.

ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ

№ п/п	Перечень вносимых изменений	Дата внесения изменений	Подпись заведующего кафедрой, ответственной за реализацию ОПОП
----------	-----------------------------	----------------------------	--