

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



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

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
дисциплины (модуля)
«Оценка собственности»**

Направление подготовки (специальность) 21.03.02 Землеустройство и кадастры
код и наименование направления подготовки/специальности

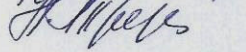
Профиль (специализация) Городской кадастр
название профиля/программы

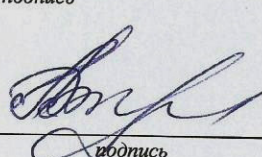
Квалификация выпускника бакалавр


Нормативный период обучения 4 года / 4 года и 11 м.
Очная/заочная

Форма обучения очная / заочная

Год начала подготовки 2021г.

Автор(ы) программы  Н.И. Трухина
подпись

Заведующий кафедрой
Кадастра недвижимости,
землеустройства и геодезии  В.Н. Баринов
подпись

Руководитель ОПОП  Н.И. Трухина
подпись

Воронеж 2021

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Цели дисциплины

Основная цель изучения курса «Оценка собственности» сформировать у студентов целостную систему знаний о теоретических, методологических и практических подходах к оценке собственности. В условиях динамично развивающегося российского законодательства важным является ознакомление с российскими и международными стандартами оценки, а также возможность привить студентам навыки для проведения квалифицированной оценки рыночной или иной стоимости объектов собственности.

1.2. Задачи освоения дисциплины

Образовательные задачи освоения дисциплины:

- раскрыть теоретические, методологические и практические вопросы оценки собственности;
- изучение структуры и состава имущества и имущественных прав, принципа оценки различных видов имущества;
- сформировать у студентов целостную систему в области оценки объектов собственности;
- освоить основные подходы к оценке объектов собственности;
- научить студентов выполнять основные расчеты в области оценки собственности.

Практические задачи состоят в том, чтобы привить студентам навыки оценки различных видов собственности, проведения исследования нормативно-правовой базы, регулирующей оценку собственности, применения передового зарубежного опыта для решения задач, стоящих перед хозяйствующими субъектами России.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

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

3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Процесс изучения дисциплины «Оценка собственности» направлен на формирование следующих компетенций:

ПК-3 - Способность определять стоимость недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции
ПК-3	Знать актуальные проблемы и тенденции развития оценочной деятельности, методы сбора, анализ и систематизация информации, отечественного и зарубежного опыта по проведению оценки различного вида недвижимого имущества, прав работ и услуг для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией, а также особенности ценообразования и оценки земельной собственности.
	Уметь планировать научные исследования в оценочной деятельности, выявлять основные особенности, характеристики и состояние объектов собственности, применять существующие подходы и методы к оценке собственности, использовать установленную форму при составлении итогового документа об определении стоимости в виде отчета, сметы, заключения, осуществлять согласование результатов оценки.
	Владеть анализом и определением методов информационного обеспечения оценки собственности, навыками по использованию формул для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей объектов собственности.

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Общая трудоемкость дисциплины «Оценка собственности» составляет 5 зачетных единиц.

Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий

Очная форма обучения

Вид учебной работы	Всего часов	Семестры
		7
Аудиторные занятия (всего)	48	48
В том числе:	-	-
Лекции	16	16
Практические занятия (ПЗ), в том числе в форме практической подготовки (<i>при наличии</i>)	32	32
Лабораторные работы (ЛР), в том числе в форме практической подготовки (<i>при наличии</i>)	-	-
Самостоятельная работа	96	96
Курсовой проект	+	+
Часы на контроль	36	36
Вид промежуточной аттестации - экзамен	+	+
Общая трудоемкость	час	180
	зач. ед.	5

Заочная форма обучения

Вид учебной работы	Всего часов	Семестры
		9
Аудиторные занятия (всего)	12	12
В том числе:	-	-
Лекции	6	6
Практические занятия (ПЗ), в том числе в форме практической подготовки (<i>при наличии</i>)	6	6
Лабораторные работы (ЛР), в том числе в форме практической подготовки (<i>при наличии</i>)	-	-
Самостоятельная работа	159	159
Курсовой проект/работа (есть)	+	+
Часы на контроль	9	9
Вид промежуточной аттестации - экзамен	+	+
Общая трудоемкость	час	180
	зач. ед.	5

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	Основы оценки собственности. Правовое регулирование оценочной деятельности	Цели, задачи, принципы оценки собственности. Понятие стоимости объекта оценки. Правовое регулирование и организация процесса оценки. Стандарты оценки	4	4	16	24
2	Оценка собственности	Базовые подходы к оценке собственности. Три подхода к оценке. Согласование результатов оценки. Информационное обеспечение оценки	2	2	16	24
3	Оценка стоимости зданий и сооружений	Затратный подход. Техническая экспертиза объектов капитального строительства. Оценка восстановительной стоимости, износа. Виды индексов цен. Доходный подход к оценке. Метод прямой капитализации, дисконтированных денежных потоков. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Техника выполнения корректировок.	2	6	16	24
4	Оценка земельной собственности	Правовой режим земельного участка. Особенности земельной собственности как объекта оценки. Методы оценки земельной собственности: распределения, выделения, остатка, предполагаемого использования, земельной ренты и тд.	2	6	16	24
5	Предприятие земельно-имущественного комплекса как разновидности собственности.	Предприятие как разновидность собственности. Понятие имущества и имущественного комплекса предприятия. Подходы к оценке. Классификация нематериальных активов. Особенности оценки нематериальных активов	2	6	16	24
6	Согласование результатов оценки	Процедура и критерии согласования. Метод экспертных оценок. Метод анализа иерархии.	2	6	8	16
7	Регулирование оценочной деятельности	Стандартизация в сфере оценки. Международные стандарты оценки (США, Европейские стандарты оценки). Проблемы стандартизации в оценке.	2	2	8	12
контроль						36
Итого			16	32	96	180

заочная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Основы оценки собственности. Правовое регулирование оценочной деятельности	Цели, задачи, принципы оценки собственности. Понятие стоимости объекта оценки. Правовое регулирование и организация процесса оценки. Стандарты оценки	2	-	26	28
2	Оценка собственности	Базовые подходы к оценке собственности. Три подхода к оценке. Согласование результатов оценки. Информационное обеспечение оценки	2	-	26	28
3	Оценка стоимости зданий и сооружений	Затратный подход. Техническая экспертиза объектов капитального строительства. Оценка восстановительной стоимости, износа. Виды индексов цен. Доходный подход к оценке. Метод прямой капитализации, дисконтированных денежных потоков. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Техника выполнения корректировок.	2	-	26	28
4	Оценка земельной собственности	Правовой режим земельного участка. Особенности земельной собственности как объекта оценки. Методы оценки земельной собственности: распределения, выделения, остатка, предполагаемого использования, земельной ренты и тд.	-	2	26	28
5	Предприятие земельно-	Предприятие как разновидность собственности. Понятие имущества и имущественного комплекса	-	2	14	15

	имущественного комплекса как разновидности собственности.	предприятия. Подходы к оценке. Классификация нематериальных активов. Особенности оценки нематериальных активов				
6	Согласование результатов оценки	Процедура и критерии согласования. Метод экспертных оценок. Метод анализа иерархии.	-	1	27	29
7	Регулирование оценочной деятельности	Стандартизация в сфере оценки. Международные стандарты оценки (США, Европейские стандарты оценки). Проблемы стандартизации в оценке.	-	1	14	15
контроль						9
Итого			6	6	159	180

5.2 Перечень лабораторных работ

Не предусмотрено учебным планом

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

Примерная тематика курсового проекта: «Оценка земельного участка и объекта недвижимости» В соответствии с учебным планом освоение дисциплины предусматривает выполнение курсового проекта в 7 семестре для очной формы обучения, в 8 семестре для заочной формы обучения.

Примерная тематика курсового проекта: «Оценка земельного участка и объекта недвижимости»

Задачи, решаемые при выполнении курсового проекта:

- а) Рассмотрение теоретических вопросов;
- б) Анализ рынка недвижимости

- описание рассматриваемого объекта недвижимости (район, город, улица, количество этажей в здании, классификация объектов); Оценка объекта 3-мя подходами

В процессе выполнения курсовой работы изучается теоретическая часть дисциплины и выполняется практический расчет. Тема теоретического вопроса согласно индивидуальному заданию.

7. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

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-3	Знать особенности ценообразования на рынке объектов недвижимости	Полное или частичное посещение лекционных и практических занятий. Выполненные КР, контрольная работа на оценку «отлично», «хорошо», «удовлетворительно»	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь выявлять основные особенности, характеристики и состояние объектов недвижимости	Полное или частичное посещение лекционных и практических занятий. Выполненные КР, контрольная работа на оценку «отлично», «хорошо», «удовлетворительно»	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть формулами для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей объектов недвижимости; Владеть установленной формой при составлении итогового документа об определении стоимостей в виде отчета, сметы, заключения.	Полное или частичное посещение лекционных и практических занятий. Выполненные КР, контрольная работа на оценку «отлично», «хорошо», «удовлетворительно»	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 7 семестре для очной формы обучения, в 8 семестре для заочной формы обучения по системе:

- «отлично»;
- «хорошо»;
- «удовлетворительно»;
- «неудовлетворительно»

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Отлично	Хорошо	Удовл	Неудовл
ПК-3	Знать особенности ценообразования на рынке объектов недвижимости	Тест	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов
	Уметь выявлять	Решение	Выполнение	Выполнение	Выполнение	В тесте

основные особенности, характеристики и состояние объектов недвижимости	стандартных практических задач	теста на 90-100%	теста на 80-90%	е теста на 70-80%	менее 70% правильных ответов
Владеть формулами для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей объектов недвижимости; Владеть установленной формой при составлении итогового документа об определении стоимостей в виде отчета, сметы, заключения.	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Выполнение теста на 90-100%	Выполнение теста на 80-90%	Выполнение теста на 70-80%	В тесте менее 70% правильных ответов

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

1. Имущество делится на:

- А) движимое и недвижимое
- Б) материальное и нематериальное
- В) все ответы правильные

2. Формы собственности делятся на:

- А) государственную, муниципальную, частную
- Б) государственную, личную собственность граждан, собственность юридических лиц
- В) все ответы неверны

3. Право пользования означает

- А) возможность эксплуатации, хозяйственного, коммерческого использования имущества
- Б) возможность изменения состояния или назначения, отчуждения по договору
- В) все ответы неверны

4. Отчуждение земельного участка без здания, находящегося на нем, невозможно, если:

- А) здание является капитальным
- Б) здание и участок принадлежат одному собственнику
- В) здание является строящимся

5. Собственник земельного участка не может осуществлять свои правомочия, если это

- А) ущемляет интересы соседних земельных участков
- Б) деятельность, осуществляемая на земельном участке, убыточна
- В) все ответы неверны

6. В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» к объектам оценки относятся:

- а) отдельные материальные объекты (вещи)
- б) совокупность вещей, составляющих имущество лица
- в) право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества
- г) права, требования, обязательства (долги)
- д) работы, услуги, информация

Ответы: I) а, б, в, г II) а, б, в, д III) а, б, в IV) а, б, в, г, д

7. Стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке не возможна, определяется как:

- А) Стоимость замещения
- Б) Стоимость объекта с ограниченным рынком
- В. Иной вид стоимости

8. Для какой группы стоимостей, используемых в процессе оценки земельных участков, предполагается возможность изменения варианта использования участка на более эффективный:

- а) в пользовании
- б) в обмене
- в) для обеих групп.

9. К основным признакам недвижимого имущества относят:

- А) высокая доходность и ликвидность недвижимости, короткий жизненный цикл
- Б) низкая ликвидность и уникальность
- В) нет правильного ответа

10. Документ, регулирующий отношения в оценочной деятельности, права и обязанности субъектов оценочной деятельности

- А) стандарты оценки
- Б) договор на оценку
- В) закон об оценочной деятельности

11. Субъектами оценочной деятельности в РФ является:

- А) физические лица
- Б) индивидуальные предприниматели
- В) физические лица, являющиеся членами саморегулируемых организации оценщиков

12. Стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора - это стоимость:

- А) Рыночная
- Б) Инвестиционная
- В) Воспроизводства

- Г) Ликвидационная
- Д) нет правильного ответа

13. Выберите правильное утверждение:

- А) «Утилизационная стоимость – это стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке не возможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке объектов;
- Б) «Утилизационная стоимость - это стоимость объекта оценки в случае, если объект должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов;
- В) нет правильного ответа

14. К принципам оценки предприятия, обусловленным эксплуатацией собственности и связанным с представлением производителей, относятся следующие принципы:

- а) полезности, замещения, ожидания, предвидения
- б) вклада, остаточной продуктивности, предельной производительности, сбалансированности
- в) соответствия, конкуренции, наилучшего и наиболее эффективности использования

15. Подход к оценке бизнеса, который состоит в том, чтобы определять стоимость предприятия на основе доходов, которые оно способно принести своему владельцу, включая выручку от продажи нефункционирующих активов, называется:

- а) рыночным (сравнительным) подходом
- б) доходным подходом
- в) имущественным (затратным) подходом

16. Постепенная утрата технико-эксплуатационных качеств, в связи с техническими неполадками и утраты срока эксплуатации – это:

- А) физический износ
- Б) функциональный износ
- В) внешний износ

17. Коэффициент капитализации в доходном подходе, может рассчитываться методом:

- А) кумулятивным
- Б) методом связанных инвестиций: собственного и заемного капитала
- В) все вышеперечисленное

18. Срок экспозиции – это:

- А) время ввода в эксплуатацию объекта недвижимости
- Б) время, которое объект должен находиться на рынке для того, чтобы быть проданным
- В) эффективный возраст

19. Какой из методов оценки земли относится к методам сравнительного подхода:

- А) метод выделения
- Б) метод предполагаемого использования

В) метод остатка

20. В каком разделе отчета об оценке должна быть приведена информация о текущем использовании объекта оценки?

А) Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Б) Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

В) согласование результатов

Г) Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

21. Какой из методов оценки земли относится к методам доходного подхода:

А) метод выделения

Б) метод распределения

В) метод остатка

22. Определение ставки дисконта для дисконтирования бездолговых денежных потоков осуществляется с использованием:

а) модели оценки капитальных активов;

б) метода кумулятивного построения;

в) метода средневзвешенной стоимости капитала.

23. Определение ставки дисконта для дисконтирования денежных потоков для собственного капитала осуществляется с использованием:

а) модели оценки капитальных активов;

б) метода кумулятивного построения;

в) метода средневзвешенной стоимости капитала

Ответы:

I) а–г

II) а, б

III) а, в

IV) б, в

24. Выберите правильное утверждение: «Принцип соответствия характеризует степень, в которой потребительские свойства объекта недвижимости (архитектурный стиль и уровни предлагаемых удобств и услуг) отвечают

А) потребностям и ожиданиям рынка».

Б) потребностям и ожиданиям конкретного потребителя».

25. Перечислите факторы, не влияющие на рыночную стоимость объекта недвижимости:

А. Особые условия финансирования

Б. Вынужденная продажа

В. Неинформированность сторон

Г. Все перечисленные факторы

26. Величина суммарного годового дохода от основного вида деятельности и дополнительных сопутствующих услуг при условии 90% использования мощностей и отсутствия неплатежей составляет:

- А. Потенциальный валовой доход
- Б. Действительный валовой доход
- В. Чистый операционный доход

27. Проект считается приемлемым, если чистая текущая стоимость при данной ставке доходности будет:

- А) величина положительная
- Б) величина отрицательная
- В) равна нулю

28. Валовой рентный мультипликатор – это:

- А) отношение продажной цены объекта к потенциальной валовой выручке;
- Б) отношение продажной цены объекта к действительной валовой выручке;
- В) все ответы верны

29. Какой метод оценки предполагает, что для каждого типа застройки земельного участка существует определенная пропорция между стоимостью земли и стоимостью улучшений:

- а) сравнения продаж,
- б) переноса,
- в) остатка для земли.

30. При необходимости определения стоимости земельного участка, пригодного для разбиения на отдельные участки, применяется метод:

- а) сравнения продаж,
- б) переноса,
- в) затрат на освоение

7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач

7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач

1. Стоимость расположенного на земельном участке здания составляет 3 000 тыс. руб., оставшийся срок его экономической жизни 25 лет. Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу. Ставка дохода на инвестиции составляет 18%. Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб. Определите рыночную стоимость земельного участка

- 1) 660 000 руб.
- 2) 600 000 руб.
- 3) 222 222 руб.
- 4) 220 000 руб.

2. Определить рыночную стоимость застроенного земельного участка, если рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет 1 млн. рублей, а для аналогичных объектов вклад стоимости улучшений в стоимость единого объекта недвижимости составляет 70%.

- 1) 0,3 млн. руб.
- 2) 0,5 млн. руб.
- 3) 0,7 млн. руб.
- 4) 1,0 млн. руб.

3. Оценить стоимость свободного земельного массива площадью 8 га, если инвестор хочет разбить его на 32 одинаковых земельных участка, построить каждый из них дачными домиками и затем продать. Планируемая цена продажи застроенного типового дачного

участка равна 25 000 руб. График продаж - 1 участок в месяц. Ставка дисконтирования равна 12%. Суммарные затраты инвестора составляют: на освоение – 400 000 рублей, на управление и охрану - 20 000 рублей, издержки по продаже – 30 000 рублей, текущие расходы – 20 000 рублей, прибыль инвестора - 60 000 рублей

1. 151 750
2. 200 000
3. 400 000
4. 150 000

4. Необходимо оценить стоимость земельного участка в объекте недвижимости в районе города, где не было продаж незастроенных земельных участков. Цена продажи всего объекта недвижимости 179 000руб. Оценщиком подобраны данные продаж объектов недвижимости по сопоставимой ценовой зоне:

Объекты	Стоимость объекта	Стоимость земли	Доля земли
1	184 000	43 000	0,234
2	200 000	52 000	0,260
3	190 000	46 000	0,242

1. 45 000
2. 43 000
3. 52 000
4. 43 800

5. Площадь земельного участка 300 м2. Участок сдается в аренду за 1000 руб./м2 в год. Потери дохода и операционные расходы составляют 30%. Коэффициент капитализации для земли 20%.

1. 1 050 000
2. 1 100 000
3. 1 500 000
4. 500 000

7.2.3 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач

1. Площадь помещения предназначенная для сдачи в аренду 1 500 кв. м, сдана в аренду по 300 д.е. за кв. м. в мес. Потери от недозагрузки и неплатежей составляют 10 %. Операционные расходы составляют 20 % от действительного валового дохода. Ставка капитализации 17 %. Рассчитать рыночную стоимость объекта недвижимости.

1. 22 870 588 д.е.
2. 21 986 567 д.е.
3. 25 643 678 д.е.
4. 17 712 234 д.е.

2. Определить общий коэффициент капитализации кумулятивным методом, если известно, что безрисковая ставка составляет 8 %, поправка на риск 3 %, поправка на неэффективное управление 1,5 %. Средний срок экспозиции для подобных объектов 6 мес. Время, необходимое для возврата капитала, 50 лет.

1. 18,5%.
2. 10 %
3. 16,6%
4. 20,1%

3. В здании общей площадью 9 000 кв. м., подлежащих аренде, из которых 180 кв. м свободны, а остальные сданы в аренду за 15 долл. за 1 кв. м в год. Операционные расходы

составляют 30% потенциального валового дохода (ПВД). Требуется определить чистый операционный доход (ЧОД).

1. 91800
2. 20000
3. 100000
4. 91000

4. Рассчитать стоимость единого объекта недвижимости (коттедж и земельный участок), если известно, что аналог был продан за 1 000 000 руб., но его площадь больше на 40 кв.м и у этого аналога был гараж. Наличие гаража увеличивает стоимость на 100 000 руб., а каждый кв.м общей площади увеличивает стоимость на 8 000 руб.

1. 320 000
2. 175 000
3. 580 000
4. 308 000

5. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 100 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 500 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12% соответственно. Рассчитать рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

- 1) 504 000 руб.
- 2) 600 000 руб.
- 3) 900 000 руб.
- 4) 1 500 000 руб.

7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету

Не предусмотрено учебным планом

7.2.5 Примерный перечень вопросов для подготовки к экзамену

1. Основные виды целей и задач оценки
2. Информационно-методологические аспекты оценки
3. Формы и структура официальной отчетности
4. Составление договора на оценку
5. Цели базовых стандартов оценки. ФСО-1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»
6. Федеральный стандарт ФСО- 2 «Цель оценки и виды стоимости»
7. Федеральный стандарт ФСО- 7 «Оценка недвижимости»
8. Федеральный стандарт ФСО- 3 «Требования к отчету об оценке»
9. Анализ наиболее эффективного использования земельных ресурсов и объектов недвижимости.
10. Факторы, определяющие наиболее эффективное использование объекта недвижимости.
11. Критерии наиболее эффективного использования объекта недвижимости: юридическая допустимость, физическая осуществляемость, финансовая обоснованность, максимальная продуктивность.
12. Варианты анализа наиболее эффективного использования земельного участка.
13. Особые ситуации при анализе наиболее эффективного использования объектов недвижимости.
14. Методы проведения анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
15. Ценовые, стоимостные и затратные категории оценки.
16. Процесс оценки недвижимости, его этапы и возникающие проблемы.

17. Элементы теории информации для целей оценки
18. Требования, предъявляемые к информационным ресурсам
19. Оценка достоверности информации, проблемы, связанные с информацией
20. Информация в оценке недвижимости: внешние и внутренние
21. Анализ рынка в процессе оценки
22. Требования к отчёту об оценке
23. Экспертиза отчетов об оценке
24. Содержание экспертизы отчёта об оценке объекта собственности (недвижимости)
25. Временная оценка денежных потоков. Накопление и дисконтирование. Период накоплений.
26. Номинальная и эффективные процентные ставки, связь между ними
27. Использование стандартных функции сложного процента для расчёта денежных потоков в оценке собственности
28. Затратный подход к оценке собственности. Экономическое содержание затратного подхода.
29. Принципы оценки, применяемые в затратном подходе: замещения, сбалансированности, оптимальной величины, оптимального разделения имущественных прав, наиболее эффективного использования
30. Основные этапы оценки недвижимости затратным подходом. Расчёт стоимости строительства типичного сооружения
31. Методы определения стоимости строительства: ресурсный (индексный), базисный, сравнительной единицы
32. Понятие износа оценки. Износ и устаревание улучшений. Понятие долговечности и капитальности.
33. Методы оценки физического, функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов недвижимости
34. Методы оценки затратного подхода в оценке стоимости предприятия как объекта собственности: метод чистых активов
35. Оценка недвижимости, машин и оборудования, нематериальных активов
36. Оценка земельной собственности. Методы оценки земельного участка: нормативный, сравнительного анализа продаж, выделения (соотношения), капитализации земельной ренты, технико- инвестиционного остатка, развития.
37. Доходный подход к оценке собственности. Принципы оценки применяемые в доходном подходе
38. Основные этапы оценки методом капитализации будущих доходов
39. Способы расчёта капитализируемого дохода: среднеарифметический, средневзвешенный, трендовый.
40. Методы расчёта ставки капитализации с учетом возврата капитала: метод Ринга, метод Инвуда, метод Хоскольда
41. Метод дисконтирования будущих доходов. Основные этапы оценки методом ДДП.
42. Модели денежного потока: денежный поток, генерируемый собственным капиталом и денежный поток, генерируемый инвестированным капиталом.
43. Выбор ставки дисконтирования: модель Гордона, модель оценки капитальных активов (САРМ), модель кумулятивного построения
44. Сравнительный подход к оценке собственности: достоинства и недостатки
45. Методы оценки недвижимости, основанные на сравнительном подходе, метод сравнения продаж, метод валового рентного мультипликатора
46. Методы сравнительного подхода к оценке стоимости предприятия как объекта собственности: метод отраслевых коэффициентов
47. Техника ипотечно-инвестиционного анализа

48. Расчёт по ипотечным обязательствам с постоянными и переменным выплатами
49. Процедура и критерии согласования результатов оценки
50. Метод экспертных оценок и анализа иерархии при согласовании результатов оценки

7.2.6 Методика выставления оценки при проведении промежуточной аттестации

Экзамен проводится по билетам, каждый из которых содержит 2 вопроса и задачу.

1. Оценка «Неудовлетворительно» ставится в случае, если студент не ответил ни на 1 вопрос, задача не решена. Студент демонстрирует непонимание вопроса. У студента нет ответа на вопрос.

2. Оценка «Удовлетворительно» ставится в случае, если студент ответил на 1 вопрос, задача не решена. Студент демонстрирует частичное понимание вопроса. Студентом представлен ответ только на часть вопроса.

3. Оценка «Хорошо» ставится в случае, если студент ответил на 2 вопроса, задача не решена. Студент демонстрирует полное понимание вопроса. На вопрос студентом представлен недостаточно развернутый (углубленный) ответ.

4. Оценка «Отлично» ставится, если студент ответил на 2 вопроса, задача решена, демонстрирует полное понимание вопроса. На вопрос студентом представлен развернутый (углубленный) ответ из нескольких литературных источников.

7.2.7 Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Контролируемые разделы дисциплины (темы)	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1	Основы оценки собственности. Правовое регулирование оценочной деятельности	ПК-3	Тест, требования к курсовому проекту, требования к курсовой работе, экзамен
2	Оценка собственности	ПК-3	Тест, требования к курсовому проекту, требования к курсовой работе, экзамен
3	Оценка стоимости зданий и сооружений	ПК-3	Тест, требования к курсовому проекту, требования к курсовой работе, экзамен
4	Оценка земельной собственности	ПК-3	Тест, требования к курсовому проекту, требования к курсовой работе, экзамен
5	Предприятие земельно-имущественного комплекса как разновидности собственности.	ПК-3	Тест, требования к курсовому проекту, требования к курсовой работе, экзамен
6	Согласование результатов оценки	ПК-3	Тест, требования к курсовому проекту, требования к курсовой работе, экзамен
7	Регулирование оценочной деятельности	ПК-3	Тест, требования к курсовому проекту, требования к курсовой работе, экзамен

			работе, экзамен
--	--	--	-----------------

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. Экономика недвижимости [Текст] : методические указания к выполнению курсовой работы для студентов, обучающихся по направлениям подготовки: 120700.62 "Землеустройство и кадастры" (профиль: Городской кадастр). 080100.62 "Экономика" (профиль: Экономика предприятий и организаций) / Воронеж. гос. архитектур.-строит. ун-т ; [сост. Н. И. Трухина, И. И. Чернышихина, Г. Ю. Лютая]. - Воронеж : [б. и.], 2013 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2013). - 27 с.

2. Экономика недвижимости [Текст]: методические указания к проведению практических занятий для студентов бакалавриата/магистратуры, обучающихся по направлениям подготовки: 21.03.02 и 21.04.02 "Землеустройство и кадастры" (профиль/программа "Городской кадастр"), для студентов бакалавриата, обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 "Экономика" (профиль: "Экономика предприятий и организаций")/ сост.: Н.И.Трухина, И.И.Чернышихина, Н.Ю. Батехова.- Воронеж:[б.и.], 2014.

3. Трухина, Наталья Игоревна. Основы экономики недвижимости: Теория и практика [Текст] : учебное пособие : допущено ВГАСУ / Трухина Наталья Игоревна, Баринов Валерий Николаевич, Чернышихина Ирина Ивановна ; Воронеж. гос. архитектур.-строит. ун-т. -

Воронеж : [б. и.], 2014 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2014). - 184 с.

4. Экономика и управление недвижимостью : Учебник для вузов / Под общ. ред. Грабового П.Г. - Смоленск : Смоллин Плюс; М.: АСВ, 2012. - 566 с. - ISBN 5-88984-080-0. - ISBN 5-93093-020-1 : 100-00.

5. Киндеева, Елена Агзамовна. Недвижимость: права и сделки. Кадастровый учет и государственная регистрация прав / Киндеева, Елена Агзамовна, Пискунова, Марианна Гирфановна. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Юрайт, 2011 (Тверь : ОАО "Тверской полиграф. комбинат"). - 805 с. - (Настольная книга специалиста). - ISBN 978-5-9916-1003-2. - ISBN 978-5-9788-0178-1 : 351-00.

6. Круглякова, Виктория Марковна. Оценка объектов недвижимости [Текст] : практикум для бакалавров и магистров / Круглякова, Виктория Марковна, Мищенко, Валерий Яковлевич, Борисов, Алексей Николаевич. - Москва : АСВ, 2012 (М. : ППП "Тип. "Наука"). - 151 с. - Библиогр.: с. 147-148 (27 назв.). - ISBN 978-5-93093-914-9 : 344-00.

7. Трухина, Наталья Игоревна. Экономика предприятия и производства [Текст] : учебное пособие. - Воронеж : [б. и.], 2014 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии изд-ва учеб. лит. и учеб.-метод. пособий Воронежского ГАСУ, 2014). - 123 с. - ISBN 978-5-89040-486-2 : 44-58.

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

Лицензионное программное обеспечение

1. Microsoft Office Word 2013/2007
2. Microsoft Office Excel 2013/2007
3. Microsoft Office Power Point 2013/2007
4. Microsoft Office Outlook 2013/2007
5. Microsoft Office Outlook Buisness 2013/2007
6. Microsoft Office Office Publisher 2013/2007
7. ABBYY FineReader 9.0
8. Windows Professional

Бесплатное программное обеспечение

1. 7zip
2. Adobe Acrobat Reader
3. Adobe Flash Player NPAPI
4. Adobe Flash Player PPAPI
5. PDF24 Creator
6. WinDjView
7. Moodle
8. Foxit Reader

Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

1. Образовательный портал ВГТУ Адрес ресурса: <http://www.edu.ru/>
2. Официальный сайт Министерства строительства и жилищнокоммунального хозяйства Российской Федерации Адрес ресурса: <http://minstroyrf.ru/>.
3. Официальный сайт Министерства финансов Российской Федерации Адрес ресурса: <https://www.mi.nfin.ru/ru/?fu11version=1>
4. Официальный сайт Министерства промышленности и торговли Российской Федерации Адрес ресурса: <http://government.ru/department/54/events/>

5. Официальный сайт Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации (Минтруд России) Адрес ресурса <http://government.ru/department/237/events/>
 6. Официальный сайт Министерство экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) Адрес ресурса: <http://government.ru/department/85/events/>
 7. Российская национальная библиотека Адрес ресурса: <http://www.nlr.ru/> .
 8. Публичная кадастровая карта Адрес ресурса: <https://pkk5.rosreestr.ru>
- Информационные справочные системы
1. <http://window.edu.ru>
 2. <https://wiki.cchgeu.ru/>
 3. <http://www.consultant.ru/>
 4. <https://e.lanbook.com/>
 5. <http://www.iprbookshop.ru/>
 6. <https://urait.ru/>

Современные профессиональные базы данных

1. East View Адрес ресурса: <https://dlib.eastview.com/>
2. Academic Search Complete Адрес ресурса: <http://search.ebscohost.com/>
3. MINING INTELLIGENCE & TECHNOLOGY — Информационно-аналитический портал Адрес ресурса: <http://www.infomine.com/>
4. АК&М — экономическое информационное агентство Адрес ресурса: <http://www.akm.ru/>
5. Bloomberg -Информационно-аналитическое агентство Адрес ресурса: <https://www.bloomberg.com/europe>
6. Университетская информационная система Россия – тематическая электронная библиотека и база для исследований и учебных курсов в области экономики, управления, социологии, лингвистики, философии, филологии, международных отношений и других гуманитарных наук. Адрес ресурса: uisrussia.msu.ru
7. География <https://geographyofrussia.com/>
8. Старая техническая литература Адрес ресурса: http://retrolib.narod.ru/book_e1.html
9. Стройпортал.ру Адрес ресурса: <https://www.stroyportal.ru/>
10. Строительный портал — социальная сеть для строителей. «Мы Строители» Адрес ресурса: <http://stroitelnii-portal.ru/>
11. Государственная система правовой информации – официальный интернет-портал правовой информации Адрес ресурса: <http://pravo.gov.ru/>
12. Единая база данных о недвижимости Адрес ресурса: <https://www.vrx.ru/statistic/>

9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

1. Лекционная аудитория, оборудованная экраном для показа слайдов через проектор;
2. Компьютерный класс, который позволяет реализовать неограниченные образовательные возможности с доступом в сеть Интернет на скорости 6 мегабит в секунду с возможностью проводить групповые занятия с обучаемыми, а также онлайн (оффлайн) тестирование;
3. Библиотечный электронный читальный зал с доступом к электронным ресурсам библиотек страны и мира в количестве 3-х мест;
4. Персональный компьютер с предустановленным лицензионным программным обеспечением не ниже Windows XP, Office 2007, которое позволяет работать с видео-аудио материалами, создавать и демонстрировать презентации, с выходом в сеть Интернет.

10 МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

По дисциплине «Оценка собственности» 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 оценки недвижимости. Занятия проводятся путем решения конкретных задач в аудитории.


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.

По дисциплине «Оценка собственности» читаются лекции, проводятся практические занятия, выполняется курсовой проект.

Вид учебных занятий	Деятельность студента (особенности деятельности студента инвалида и лица с ОВЗ, при наличии таких обучающихся)
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.
Практические занятия	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.
Подготовка к экзамену	При подготовке к экзамену необходимо ориентироваться на конспекты лекций, рекомендуемую литературу и решение задач на практических занятиях*.

ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ

№ п/п	Перечень вносимых изменений	Дата внесения изменений	Подпись заведующего кафедрой, ответственной за реализацию ОПОП
1	Согласно приказу 01-09/2-370 от 13.05.2022 заведующим кафедрой назначена Н.И.Трухина	13.05.2022	
2	Актуализирован раздел 8.2 в части состава используемого лицензионного программного обеспечения, современных профессиональных баз данных и справочных информационных систем	31.08.2022	