

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
имени И.Т. ТРУБИЛИНА»

Землеустроительный факультет  
Землеустройства и земельного кадастра

УТВЕРЖДЕНО:

Декан, Руководитель подразделения  
Белокур К.А.  
(протокол от 20.05.2024 № 24/021)

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)  
« ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»**

Уровень высшего образования: бакалавриат

Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль): Землеустройство и кадастры

Квалификация (степень) выпускника: Бакалавр

Формы обучения: очная, заочная

Год набора: 2024

Срок получения образования: Очная форма обучения – 4 года  
Заочная форма обучения – 4 года 8 месяца(-ев)

Объем: в зачетных единицах: 4 з.е.  
в академических часах: 144 ак.ч.

**Разработчики:**

Старший преподаватель, кафедры землеустройства и земельного кадастра Зайцева Я.В.

Заведующий кафедрой, кафедры землеустройства и земельного кадастра Яроцкая Е.В.

Рабочая программа дисциплины (модуля) составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры, утвержденного приказом Минобрнауки России от 12.08.2020 №978, с учетом трудовых функций профессиональных стандартов: "Специалист в сфере кадастрового учета и государственной регистрации прав", утвержден приказом Минтруда России от 12.10.2021 № 718н; "Специалист по определению кадастровой стоимости", утвержден приказом Минтруда России от 02.09.2020 № 562н; "Землеустроитель", утвержден приказом Минтруда России от 29.06.2021 № 434н; "Специалист в области инженерно-геодезических изысканий для градостроительной деятельности", утвержден приказом Минтруда России от 21.10.2021 № 746н.

**Согласование и утверждение**

№	Подразделение или коллегиальный орган	Ответственное лицо	ФИО	Виза	Дата, протокол (при наличии)
1	Землеустройства и земельного кадастра	Заведующий кафедрой, руководитель подразделения, реализующего ОП	Яроцкая Е.В.	Согласовано	29.04.2024, № 8
2	Геодезии	Руководитель образовательной программы	Пшидатов С.К.	Согласовано	29.04.2024, № 8

## 1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)

Цель освоения дисциплины - Цель освоения дисциплины «Основы оценки объектов недвижимости» - формирование у обучающихся целостного представления о закономерностях и факторах образования стоимости объектов недвижимости, процессов, связанных с субъектами и объектами рынка недвижимости, а также формирование навыков в области определения стоимости объектов недвижимости.

Задачи изучения дисциплины:

- сформировать понятийный аппарат – основу рынка недвижимости;
- изучить нормативные документы и методическое обеспечение оценки недвижимости;
- освоить основные подходы и методы оценки объектов недвижимости;
- выявить особенности проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости;
- рассмотреть основные вопросы налогообложения недвижимости.

## 2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

*Компетенции, индикаторы и результаты обучения*

ПК-П5 Способен анализировать рынок недвижимости и проводить оценочное зонирование

ПК-П5.1 Знает законодательство Российской Федерации в области оценочной деятельности.

*Знать:*

ПК-П5.1/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке

ПК-П5.1/Зн2 Законодательство Российской Федерации о порядке рассмотрения обращений граждан

ПК-П5.1/Зн3 Законодательство Российской Федерации о персональных данных

ПК-П5.1/Зн4 Нормативные правовые акты, регулирующие порядок межведомственного взаимодействия органов государственной власти и органов местного самоуправления

ПК-П5.1/Зн5 Порядок и правила документооборота и основы делопроизводства

ПК-П5.1/Зн6 Законодательство Российской Федерации об электронной подписи

ПК-П5.1/Зн7 Этика делового общения

*Уметь:*

ПК-П5.1/Ум1 Вести учет входящих обращений и исходящих документов

ПК-П5.1/Ум2 Анализировать поступающие обращения по вопросам определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-П5.1/Ум3 Пользоваться автоматизированными системами (программными продуктами) для учета, регистрации, обработки входящих обращений и документов организации

ПК-П5.1/Ум4 Применять современные информационно-коммуникационные технологии для работы с обращениями и документами

*Владеть:*

ПК-П5.1/Нв1 Прием и первичная обработка входящих обращений, связанных с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-П5.1/Нв2 Регистрация, учет, хранение и передача соответствующим подразделениям обращений, связанных с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-П5.1/Нв3 Проверка поступивших обращений, связанных с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации

ПК-П5.1/Нв4 Направление ответов (исходящих документов) по обращениям, связанным с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-П5.1/Нв5 Ведение базы данных входящих обращений и исходящих документов

ПК-П5.2 Осуществляет сбор, систематизацию, накопление и хранение информации и документов для целей определения состава ценообразующих факторов.

*Знать:*

ПК-П5.2/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке

ПК-П5.2/Зн2 Законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности

ПК-П5.2/Зн3 Законодательство Российской Федерации о порядке рассмотрения обращений граждан

ПК-П5.2/Зн4 Законодательство Российской Федерации о персональных данных

ПК-П5.2/Зн5 Основы административного и гражданского законодательства Российской Федерации

ПК-П5.2/Зн6 Нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие порядок межведомственного взаимодействия органов государственной власти и органов местного самоуправления

ПК-П5.2/Зн7 Порядок (алгоритм) определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-П5.2/Зн8 Основы гражданского и налогового законодательства Российской Федерации

ПК-П5.2/Зн9 Антикоррупционное законодательство Российской Федерации

ПК-П5.2/Зн10 Основные меры по предупреждению коррупции в организации

ПК-П5.2/Зн11 Этика делового общения и правила ведения переговоров

*Уметь:*

ПК-П5.2/Ум1 Анализировать обращения на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации

ПК-П5.2/Ум2 Анализировать обращения по вопросам определения кадастровой стоимости объектов недвижимости и давать ответы по существу поставленных в них вопросов

ПК-П5.2/Ум3 Выявлять и предотвращать ситуации возникновения личной заинтересованности, которая приводит или может привести к конфликту интересов

ПК-П5.2/Ум4 Использовать справочные информационно-правовые системы

*Владеть:*

ПК-П5.2/Нв1 Рассмотрение обращений, связанных с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-П5.2/Нв2 Взаимодействие с третьими лицами по вопросам, связанным с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-П5.2/Нв3 Проверка исходных данных об объектах недвижимости, организация их сверки и уточнения в ходе рассмотрения обращений, связанных с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-П5.2/Нв4 Проверка качества процессов определения кадастровой стоимости в ходе рассмотрения обращений, связанных с определением кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-П5.3 Анализирует рынок недвижимости, в том числе информацию, не относящуюся непосредственно к объектам недвижимости, используя геоинформационные данные.

*Знать:*

ПК-П5.3/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке

ПК-П5.3/Зн2 Методология и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-П5.3/Зн3 Основы методов проведения аналитических исследований

ПК-П5.3/Зн4 Статистика

ПК-П5.3/Зн5 Особенности ценообразования на рынке недвижимости

ПК-П5.3/Зн6 Порядок (алгоритм) определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-П5.3/Зн7 Порядок определения ценообразующих факторов и выявления характеристик, влияющих на кадастровую стоимость объектов недвижимости

ПК-П5.3/Зн8 Гражданское и налоговое законодательство Российской Федерации в части, касающейся государственной кадастровой оценки

ПК-П5.3/Зн9 Земельное, градостроительное, водное, лесное законодательство Российской Федерации в части, касающейся государственной кадастровой оценки

ПК-П5.3/Зн10 Этика делового общения

*Уметь:*

ПК-П5.3/Ум1 Анализировать и структурировать информацию об экономических, социальных, экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки, а также о сделках (предложениях) на рынке объектов оценки

ПК-П5.3/Ум2 Проводить проверку сведений об объектах недвижимости и рыночной информации на непротиворечивость, обоснованность, достаточность и репрезентативность

ПК-П5.3/Ум3 Составлять и проводить краткий обзор об экономических факторах, социальных факторах, экологических факторах и факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки

ПК-П5.3/Ум4 Составлять обзор о состоянии рынка недвижимости (в целом) и сегмента (сегментов) рынка объектов оценки

*Владеть:*

ПК-П5.3/Нв1 Исследование и анализ информации об экономических факторах, социальных факторах, экологических факторах и факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки

ПК-П5.3/Нв2 Исследование и анализ информации о сделках (предложениях) на рынке объектов оценки, включая информацию о факторах, влияющих на цены и объем сделок (предложений)

ПК-П5.3/Нв3 Анализ и проверка информации и сведений об объектах и рынке недвижимости на непротиворечивость и объяснимость, достаточность и репрезентативность

ПК-П5.3/Нв4 Верификация данных по объектам недвижимости

ПК-П5.3/Нв5 Подготовка и проведение краткого обзора об экономических факторах, социальных факторах, экологических факторах и факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки

ПК-П5.3/Нв6 Подготовка и проведение обзора состояния рынка недвижимости (в целом) и обзора сегмента (сегментов) рынка объектов оценки

ПК-П5.4 Выделяет и устанавливает ценовые зоны с различными основными видами использования и характеристик объектов недвижимости с учётом перспектив развития территории.

*Знать:*

ПК-П5.4/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке

ПК-П5.4/Зн2 Методология и способы определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

ПК-П5.4/Зн3 Порядок определения ценообразующих факторов и выявления характеристик, влияющих на кадастровую стоимость объектов недвижимости

ПК-П5.4/Зн4 Особенности ценообразования на рынке недвижимости

ПК-П5.4/Зн5 Статистика

ПК-П5.4/Зн6 Порядок выявления разночтений и исправления сведений об объектах недвижимости

ПК-П5.4/Зн7 Земельное, градостроительное, водное, лесное законодательство Российской Федерации в части, касающейся государственной кадастровой оценки

ПК-П5.4/Зн8 Этика делового общения

*Уметь:*

ПК-П5.4/Ум1 Исследовать и анализировать сведения о ценообразующих факторах в семантическом и графическом виде

ПК-П5.4/Ум2 Применять методы, используемые при установлении ценовых зон

ПК-П5.4/Ум3 Проводить типологизацию населенных пунктов и межселенных территорий на основании их основных характеристик

ПК-П5.4/Ум4 Устанавливать границы территориальных зон в соответствии с функциональным зонированием территории, с учетом градостроительных регламентов и границ зон с особыми условиями использования территорий

ПК-П5.4/Ум5 Систематизировать на дату определения кадастровой стоимости рыночную информацию о сделках (предложениях) с типовыми объектами недвижимости исходя из их местоположения и вида использования, с учетом существующего и перспективного развития

ПК-П5.4/Ум6 Выделять и устанавливать ценовые зоны с различными основными видами использования объектов недвижимости

ПК-П5.4/Ум7 Определять характеристики типовых объектов недвижимости исходя из наиболее распространенных видов использования, основных разрешенных видов использования, предельных размеров и параметров, которые соответствуют градостроительному регламенту

ПК-П5.4/Ум8 Устанавливать удельные показатели средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости с учетом характеристик объектов недвижимости

ПК-П5.4/Ум9 Определять метод (методы) расчета средних рыночных цен типовых объектов недвижимости в ценовых зонах

*Владеть:*

ПК-П5.4/Нв1 Мониторинг факторов, влияющих на ценообразование на рынке недвижимости

ПК-П5.4/Нв2 Определение ценообразующих факторов, характеризующих внешнюю среду объектов недвижимости, непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости

ПК-П5.4/Нв3 Анализ сведений о значениях ценообразующих факторов на полноту, достоверность и непротиворечивость

ПК-П5.4/Нв4 Проведение типологизации населенных пунктов и межселенных территорий на основании их основных характеристик

ПК-П5.4/Нв5 Установление границ территориальных зон (в соответствии с функциональным зонированием территории, с учетом градостроительных регламентов и границ зон с особыми условиями использования территорий)

ПК-П5.4/Нв6 Анализ фактического использования объектов недвижимости, а также характеристик планируемого развития соответствующих зон

ПК-П5.4/Нв7 Выделение ценовых зон с различными основными видами использования объектов недвижимости с учетом перспектив развития (будущей застройки), финансовых и временных затрат

ПК-П5.4/Нв8 Определение характеристики типовых объектов недвижимости, исходя из наиболее распространенных видов использования, основных разрешенных видов использования, предельных размеров и параметров, которые соответствуют градостроительному регламенту

ПК-П5.4/Нв9 Установление ценовых зон и удельных показателей средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости с учетом характеристик объектов недвижимости

ПК-П5.4/Нв10 Выбор применяемого метода (методов) расчета средних рыночных цен типовых объектов недвижимости в ценовых зонах

ПК-П6 Способен разрабатывать цифровые тематические карты (схемы) с использованием специализированных программных продуктов

ПК-П6.1 Владеет инструментами отображения информации в графическом и семантическом виде, преобразования файлов цифровых карт (схем) из векторных в растровые форматы.

*Знать:*

ПК-П6.1/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке

ПК-П6.1/Зн2 Законодательство Российской Федерации о геодезии, картографии и пространственных данных

ПК-П6.1/Зн3 Основы земельного, градостроительного, водного, лесного законодательства Российской Федерации

ПК-П6.1/Зн4 Технология и методы создания, использования, преобразования и отображения пространственных данных, в том числе с использованием информационных систем

ПК-П6.1/Зн5 Требования к созданию цифровых тематических карт (схем)

ПК-П6.1/Зн6 Специализированные программные продукты для создания, использования, преобразования и отображения пространственных данных и цифровых тематических карт (схем)

ПК-П6.1/Зн7 Особенности ценообразования на рынке недвижимости и основы статистики

ПК-П6.1/Зн8 Порядок определения ценообразующих факторов и выявления характеристик, влияющих на кадастровую стоимость объектов недвижимости

*Уметь:*

ПК-П6.1/Ум1 Применять методы и инструменты систематизации рыночной информации об объектах недвижимости

ПК-П6.1/Ум2 Систематизировать и структурировать геоинформационные данные

ПК-П6.1/Ум3 Подготавливать карты (схемы) с помощью специализированных визуальных редакторов

ПК-П6.1/Ум4 Разрабатывать и создавать различные слои цифровых тематических карт (схем)

ПК-П6.1/Ум5 Наполнять геоинформационную систему сведениями, необходимыми для проведения государственной кадастровой оценки

ПК-П6.1/Ум6 Составлять карту (схему) ценовых зон и устанавливать удельные показатели средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости в расчете на единицу площади, объема, характеристик типовых объектов недвижимости в ценовых зонах, в разрезе видов использования

ПК-Пб.1/Ум7 Преобразовывать файлы графических карт (схем) из векторных форматов в растровые форматы

ПК-Пб.1/Ум8 Применять специализированные программные продукты и инструменты для разработки цифровых тематических карт (схем)

*Владеть:*

ПК-Пб.1/Нв1 Систематизация рыночной информации о сделках (предложениях) с типовыми объектами недвижимости исходя из их местоположения и вида использования, с учетом существующего и перспективного развития, а также затрат на создание указанных объектов недвижимости

ПК-Пб.1/Нв2 Составление в графическом и семантическом виде информации о сложившейся на дату определения кадастровой стоимости ситуации в различных сегментах рынка недвижимости, представленных в конкретных ценовых зонах

ПК-Пб.1/Нв3 Создание в цифровых тематических картах (схемах) различных слоев, в том числе слоев населенных пунктов, улиц в составе населенных пунктов, кадастровых кварталов, слоев с границами территориальных зон (в соответствии с функциональным зонированием территории и с учетом градостроительных регламентов и границ зон с особыми условиями использования территорий), слоев оценочных зон, слоев, содержащих значения ценообразующих факторов

ПК-Пб.1/Нв4 Наполнение геоинформационной системы сведениями, необходимыми для проведения государственной кадастровой оценки

ПК-Пб.1/Нв5 Составление (разработка) карты (схемы) ценовых зон и установление удельных показателей средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости в расчете на единицу площади, объема, характеристик типовых объектов недвижимости в ценовых зонах, в разрезе видов использования

ПК-Пб.1/Нв6 Визуализация ценового зонирования

ПК-Пб.1/Нв7 Осуществление разработки геоинформационной системы или модернизация (совершенствование) существующей системы

ПК-Пб.2 Разрабатывает и создает различные слои цифровых карт: населенных пунктов, улиц в составе населенных пунктов, кадастровых кварталов, слои с границами территориальных зон (в соответствии с функциональным зонированием территории и с учетом; градостроительных регламентов и границ зон с особыми условиями использования территорий), слои оценочных зон, слои, содержащих значения ценообразующих факторов.

*Знать:*

ПК-Пб.2/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке

ПК-Пб.2/Зн2 Законодательство Российской Федерации об информации, информационных технологиях и о защите информации

ПК-Пб.2/Зн3 Законодательство Российской Федерации о геодезии, картографии и пространственных данных

ПК-Пб.2/Зн4 Основы земельного, градостроительного, водного, лесного законодательства Российской Федерации

ПК-Пб.2/Зн5 Технология и методы создания, использования, преобразования и отображения пространственных данных, в том числе с использованием информационных систем

ПК-Пб.2/Зн6 Специализированные программные продукты для отображения данных и картографического материала в цифровых тематических картах (схем)

*Уметь:*

ПК-Пб.2/Ум1 Применять методы оценочного зонирования объектов недвижимости

ПК-Пб.2/Ум2 Использовать инструменты отображения информации в графическом и семантическом виде

ПК-Пб.2/Ум3 Визуализировать объекты недвижимости с учетом ценового зонирования

*Владеть:*

ПК-Пб.2/Нв1 Графическое отображение объектов недвижимости с указанием их стоимостных характеристик на картографическом материале

ПК-Пб.2/Нв2 Графическое отображение границ населенных пунктов, слоев улиц в составе населенных пунктов, слоев кадастровых кварталов, слоев с границами территориальных зон (в соответствии с функциональным зонированием территории и с учетом градостроительных регламентов и границ зон с особыми условиями использования территорий), слоев оценочных зон, слоев, содержащих значения ценообразующих факторов, на картографическом материале

ПК-Пб.2/Нв3 Графическое отображение ценовых зон и удельных показателей средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости в расчете на единицу площади, объема, характеристик типовых объектов недвижимости в ценовых зонах, в разрезе видов использования на картографическом материале

ПК-Пб.2/Нв4 Графическая (пространственная) визуализация объектов недвижимости с учетом ценового зонирования

ПК-Пб.2/Нв5 Графическое отображение технической информации, данных об объектах недвижимости на картографическом материале

ПК-Пб.3 Составляет цифровую карту (схему) ценовых зон с учетом удельных показателей средних рыночных цен

*Знать:*

ПК-Пб.3/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке

ПК-Пб.3/Зн2 Законодательство Российской Федерации о геодезии, картографии и пространственных данных

ПК-Пб.3/Зн3 Основы земельного, градостроительного, водного, лесного законодательства Российской Федерации

ПК-Пб.3/Зн4 Технология и методы создания, использования, преобразования и отображения пространственных данных, в том числе с использованием информационных систем

ПК-Пб.3/Зн5 Требования к созданию цифровых тематических карт (схем)

ПК-Пб.3/Зн6 Специализированные программные продукты для создания, использования, преобразования и отображения пространственных данных и цифровых тематических карт (схем)

ПК-Пб.3/Зн7 Особенности ценообразования на рынке недвижимости и основы статистики

ПК-Пб.3/Зн8 Порядок определения ценообразующих факторов и выявления характеристик, влияющих на кадастровую стоимость объектов недвижимости

*Уметь:*

ПК-Пб.3/Ум1 Применять методы и инструменты систематизации рыночной информации об объектах недвижимости

ПК-Пб.3/Ум2 Систематизировать и структурировать геоинформационные данные

ПК-Пб.3/Ум3 Подготавливать карты (схемы) с помощью специализированных визуальных редакторов

ПК-Пб.3/Ум4 Разрабатывать и создавать различные слои цифровых тематических карт (схем)

ПК-Пб.3/Ум5 Наполнять геоинформационную систему сведениями, необходимыми для проведения государственной кадастровой оценки

ПК-Пб.3/Ум6 Составлять карту (схему) ценовых зон и устанавливать удельные показатели средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости в расчете на единицу площади, объема, характеристик типовых объектов недвижимости в ценовых зонах, в разрезе видов использования

ПК-Пб.3/Ум7 Преобразовывать файлы графических карт (схем) из векторных форматов в растровые форматы

ПК-Пб.3/Ум8 Применять специализированные программные продукты и инструменты для разработки цифровых тематических карт (схем)

*Владеть:*

ПК-Пб.3/Нв1 Систематизация рыночной информации о сделках (предложениях) с типовыми объектами недвижимости исходя из их местоположения и вида использования, с учетом существующего и перспективного развития, а также затрат на создание указанных объектов недвижимости

ПК-Пб.3/Нв2 Составление в графическом и семантическом виде информации о сложившейся на дату определения кадастровой стоимости ситуации в различных сегментах рынка недвижимости, представленных в конкретных ценовых зонах

ПК-Пб.3/Нв3 Создание в цифровых тематических картах (схемах) различных слоев, в том числе слоев населенных пунктов, улиц в составе населенных пунктов, кадастровых кварталов, слоев с границами территориальных зон (в соответствии с функциональным зонированием территории и с учетом градостроительных регламентов и границ зон с особыми условиями использования территорий), слоев оценочных зон, слоев, содержащих значения ценообразующих факторов

ПК-Пб.3/Нв4 Наполнение геоинформационной системы сведениями, необходимыми для проведения государственной кадастровой оценки

ПК-Пб.3/Нв5 Составление (разработка) карты (схемы) ценовых зон и установление удельных показателей средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости в расчете на единицу площади, объема, характеристик типовых объектов недвижимости в ценовых зонах, в разрезе видов использования

ПК-Пб.3/Нв6 Визуализация ценового зонирования

ПК-Пб.3/Нв7 Осуществление разработки геоинформационной системы или модернизация (совершенствование) существующей системы

ПК-Пб.4 Графически визуализирует объекты недвижимости и их характеристики на цифровых картах (схемах) с учетом ценового зонирования.

*Знать:*

ПК-Пб.4/Зн1 Законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке

ПК-Пб.4/Зн2 Законодательство Российской Федерации об информации, информационных технологиях и о защите информации

ПК-Пб.4/Зн3 Законодательство Российской Федерации о геодезии, картографии и пространственных данных

ПК-Пб.4/Зн4 Основы земельного, градостроительного, водного, лесного законодательства Российской Федерации

ПК-Пб.4/Зн5 Технология и методы создания, использования, преобразования и отображения пространственных данных, в том числе с использованием информационных систем

ПК-Пб.4/Зн6 Специализированные программные продукты для отображения данных и картографического материала в цифровых тематических картах (схем)

*Уметь:*

ПК-Пб.4/Ум1 Применять методы оценочного зонирования объектов недвижимости

ПК-Пб.4/Ум2 Использовать инструменты отображения информации в графическом и семантическом виде

ПК-Пб.4/Ум3 Визуализировать объекты недвижимости с учетом ценового зонирования

*Владеть:*

ПК-Пб.4/Нв1 Графическое отображение объектов недвижимости с указанием их стоимостных характеристик на картографическом материале

ПК-Пб.4/Нв2 Графическое отображение границ населенных пунктов, слоев улиц в составе населенных пунктов, слоев кадастровых кварталов, слоев с границами территориальных зон (в соответствии с функциональным зонированием территории и с учетом градостроительных регламентов и границ зон с особыми условиями использования территорий), слоев оценочных зон, слоев, содержащих значения ценообразующих факторов, на картографическом материале

ПК-Пб.4/Нв3 Графическое отображение ценовых зон и удельных показателей средних рыночных цен и величин затрат на создание объектов недвижимости в расчете на единицу площади, объема, характеристик типовых объектов недвижимости в ценовых зонах, в разрезе видов использования на картографическом материале

ПК-Пб.4/Нв4 Графическая (пространственная) визуализация объектов недвижимости с учетом ценового зонирования

ПК-Пб.4/Нв5 Графическое отображение технической информации, данных об объектах недвижимости на картографическом материале

### 3. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина (модуль) «Основы оценки объектов недвижимости» относится к формируемой участниками образовательных отношений части образовательной программы и изучается в семестре(ах): Очная форма обучения - 6, Заочная форма обучения - 6.

В процессе изучения дисциплины студент готовится к видам профессиональной деятельности и решению профессиональных задач, предусмотренных ФГОС ВО и образовательной программой.

### 4. Объем дисциплины и виды учебной работы

*Очная форма обучения*

Период обучения	Общая трудоемкость (часы)	Общая трудоемкость (ЗЕТ)	Контактная работа (часы, всего)	Внеаудиторная контактная работа (часы)	Лабораторные занятия (часы)	Лекционные занятия (часы)	Самостоятельная работа (часы)	Промежуточная аттестация (часы)
Шестой семестр	144	4	67	5	36	26	50	Курсовая работа Экзамен (27)
Всего	144	4	67	5	36	26	50	27

*Заочная форма обучения*

Период обучения	Общая трудоемкость (часы)	Общая трудоемкость (ЗЕТ)	Контактная работа (часы, всего)	Внеаудиторная контактная работа (часы)	Лабораторные занятия (часы)	Лекционные занятия (часы)	Самостоятельная работа (часы)	Промежуточная аттестация (часы)
Шестой семестр	144	4	19	5	10	4	125	Курсовая работа Экзамен
Всего	144	4	19	5	10	4	125	

## 5. Содержание дисциплины

### 5.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий

(часы промежуточной аттестации не указываются)

#### Очная форма обучения

Наименование раздела, темы	Всего	Внеаудиторная контактная работа	Лабораторные занятия	Лекционные занятия	Самостоятельная работа	Планируемые результаты обучения, соответствующие результатам освоения программы
<b>Раздел 1. Основы оценки объектов недвижимости</b>	<b>112</b>		<b>36</b>	<b>26</b>	<b>50</b>	ПК-П5.1 ПК-П5.2
Тема 1.1. Рынок недвижимо-сти и его участники	8		2	2	4	ПК-П5.3 ПК-П5.4
Тема 1.2. Правовые основы оценки объектов не-движимости	8		2	2	4	ПК-П6.1 ПК-П6.2
Тема 1.3. Цель, функции и принципы оценки недвижимости	8		2	2	4	ПК-П6.3 ПК-П6.4
Тема 1.4. Понятие стоимост-ной оценки объектов недвижимости	8		2	2	4	
Тема 1.5. Зонирование терри-торий	8		4	2	2	
Тема 1.6. Государственная кадастровая оценка объектов недвижимо-сти	8		2	2	4	
Тема 1.7. Основания для про-ведения оценки объ-ектов недвижимости	10		4	2	4	
Тема 1.8. Подходы к оценке объектов недвижимо-сти	8		2	2	4	

Тема 1.9. Сравнительный подход в оценке не-движимости	12		6	2	4	
Тема 1.10. Затратный подход в оценке недвижимо-сти	10		4	2	4	
Тема 1.11. Доходный подход в оценке недвижимо-сти	8		2	2	4	
Тема 1.12. Налогообложение недвижимости	8		2	2	4	
Тема 1.13. Требования к квалификации оценщика недвижимости	8		2	2	4	
<b>Раздел 2. Курсовая работа (проект)</b>	<b>2</b>	<b>2</b>				ПК-П5.1 ПК-П5.2 ПК-П5.3 ПК-П5.4
Тема 2.1. Защита курсовой работы (проекта)	2	2				ПК-П6.1 ПК-П6.2 ПК-П6.3 ПК-П6.4
<b>Раздел 3. Промежуточная аттестация</b>	<b>3</b>	<b>3</b>				ПК-П5.1 ПК-П5.2 ПК-П5.3 ПК-П5.4
Тема 3.1. Экзамен	3	3				ПК-П6.1 ПК-П6.2 ПК-П6.3 ПК-П6.4
<b>Итого</b>	<b>117</b>	<b>5</b>	<b>36</b>	<b>26</b>	<b>50</b>	

### *Заочная форма обучения*

Наименование раздела, темы	Всего	Внеаудиторная контактная работа	Лабораторные занятия	Лекционные занятия	Самостоятельная работа	Планируемые результаты обучения, соответствующие результатам освоения программы
<b>Раздел 1. Основы оценки объектов недвижимости</b>	<b>139</b>		<b>10</b>	<b>4</b>	<b>125</b>	ПК-П5.1 ПК-П5.2 ПК-П5.3 ПК-П5.4
Тема 1.1. Рынок недвижимо-сти и его участники	14		2	2	10	ПК-П5.3 ПК-П5.4
Тема 1.2. Правовые основы оценки объектов не-движимости	12		2		10	ПК-П6.1 ПК-П6.2
Тема 1.3. Цель, функции и принципы оценки недвижимости	9				9	ПК-П6.3 ПК-П6.4
Тема 1.4. Понятие стоимост-ной оценки объектов недвижимости	9				9	
Тема 1.5. Зонирование терри-торий	9				9	

Тема 1.6. Государственная кадастровая оценка объектов недвижимо-сти	12		2		10	
Тема 1.7. Основания для про-ведения оценки объ-ектов недвижимости	8				8	
Тема 1.8. Подходы к оценке объектов недвижимо-сти	10				10	
Тема 1.9. Сравнительный подход в оценке не-движимости	12			2	10	
Тема 1.10. Затратный подход в оценке недвижимо-сти	12		2		10	
Тема 1.11. Доходный подход в оценке недвижимо-сти	10				10	
Тема 1.12. Налогообложение недвижимости	10				10	
Тема 1.13. Требования к квалификации оценщика недвижимости	12		2		10	
<b>Раздел 2. Курсовая работа (проект)</b>	<b>2</b>	<b>2</b>				ПК-П5.1 ПК-П5.2 ПК-П5.3 ПК-П5.4
Тема 2.1. Защита курсовой работы (проекта)	2	2				ПК-П6.1 ПК-П6.2 ПК-П6.3 ПК-П6.4
<b>Раздел 3. Промежуточная аттестация</b>	<b>3</b>	<b>3</b>				ПК-П5.1 ПК-П5.2 ПК-П5.3 ПК-П5.4
Тема 3.1. Экзамен	3	3				ПК-П6.1 ПК-П6.2 ПК-П6.3 ПК-П6.4
<b>Итого</b>	<b>144</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>125</b>	

## 5. Содержание разделов, тем дисциплин

### *Раздел 1. Основы оценки объектов недвижимости*

*(Заочная: Лабораторные занятия - 10ч.; Лекционные занятия - 4ч.; Самостоятельная работа - 125ч.; Очная: Лабораторные занятия - 36ч.; Лекционные занятия - 26ч.; Самостоятельная работа - 50ч.)*

#### *Тема 1.1. Рынок недвижимо-сти и его участники*

*(Заочная: Лабораторные занятия - 2ч.; Лекционные занятия - 2ч.; Самостоятельная работа - 10ч.; Очная: Лабораторные занятия - 2ч.; Лекционные занятия - 2ч.; Самостоятельная работа - 4ч.)*

- 1.1 Определение рынка недвижимости
- 1.2 Функции рынка недвижимости
- 1.3 Виды рынка не-движимости.
- 1.4 Объекты и субъекты рынка недвижимо-сти в современных условиях
- 1.5 Инфраструктура рынка недвижимости

*Тема 1.2. Правовые основы оценки объектов не-движимости*

*(Заочная: Лабораторные занятия - 2ч.; Самостоятельная работа - 10ч.; Очная: Лабораторные занятия - 2ч.; Лекционные занятия - 2ч.; Самостоятельная работа - 4ч.)*

- 2.1 Система нормативно-правовых актов, состоящая из федеральных законов
- 2.2 Система нормативно-правовых актов, состоящая из федеральных стандартов оценки
- 2.3 Региональные нормативно-правовые акты, определяющие условия оценки объектов недвижимости

*Тема 1.3. Цель, функции и принципы оценки недвижимости*

*(Очная: Лабораторные занятия - 2ч.; Лекционные занятия - 2ч.; Самостоятельная работа - 4ч.; Заочная: Самостоятельная работа - 9ч.)*

- 3.1 Цель и функции оценки недвижимости
- 3.2 Принципы оценки недвижимости
- 3.3 Процесс оценки недвижимости и его этапы
- 3.4 Согласование результатов оценки

*Тема 1.4. Понятие стоимостной оценки объектов недвижимости*

*(Очная: Лабораторные занятия - 2ч.; Лекционные занятия - 2ч.; Самостоятельная работа - 4ч.; Заочная: Самостоятельная работа - 9ч.)*

- 4.1 Виды стоимости объектов недвижимо-сти
- 4.2 Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимо-сти
- 4.3 Время жизни и износ объектов не-движимости

*Тема 1.5. Зонирование территорий*

*(Очная: Лабораторные занятия - 4ч.; Лекционные занятия - 2ч.; Самостоятельная работа - 2ч.; Заочная: Самостоятельная работа - 9ч.)*

- 5.1 Основные цели зонирования территорий
- 5.2 Классификация видов зонирования
- 5.3 Результаты зонирования территорий

*Тема 1.6. Государственная кадастровая оценка объектов недвижимо-сти*

*(Заочная: Лабораторные занятия - 2ч.; Самостоятельная работа - 10ч.; Очная: Лабораторные занятия - 2ч.; Лекционные занятия - 2ч.; Самостоятельная работа - 4ч.)*

- 6.1 Общие положения государственной кадастровой оценки
- 6.2 Методика государственной кадастровой оценки
- 6.3 Этапы государственной кадастровой оценки
- 6.4 Порядок и случаи оспаривания кадастровой стоимости

*Тема 1.7. Основания для проведения оценки объектов недвижимости*

*(Очная: Лабораторные занятия - 4ч.; Лекционные занятия - 2ч.; Самостоятельная работа - 4ч.; Заочная: Самостоятельная работа - 8ч.)*

- 7.1 Обязательные требования к договору на проведение оценки
- 7.2 Общие требования к содержанию отчета об оценке
- 7.3 Права и обязанности оценщика
- 7.4 Права и обязанности заказчика оценки

*Тема 1.8. Подходы к оценке объектов недвижимо-сти*

*(Очная: Лабораторные занятия - 2ч.; Лекционные занятия - 2ч.; Самостоятельная работа - 4ч.; Заочная: Самостоятельная работа - 10ч.)*

8.1 Анализ наиболее эффективного ис-пользования

8.2 Основные поло-жения процесса оценки объектов не-движимости

8.3 Виды подходов к оценке объектов не-движимости

*Тема 1.9. Сравнительный подход в оценке не-движимости*

*(Очная: Лабораторные занятия - 6ч.; Лекционные занятия - 2ч.; Самостоятельная работа - 4ч.; Заочная: Лекционные занятия - 2ч.; Самостоятельная работа - 10ч.)*

9.1 Особенности применения сравни-тельного подхода

9.2 Сбор информации для методов сравни-тельного подхода и проверка ее досто-верности

9.3 Методы сравни-тельного подхода

*Тема 1.10. Затратный подход в оценке недвижимо-сти*

*(Заочная: Лабораторные занятия - 2ч.; Самостоятельная работа - 10ч.; Очная: Лабораторные занятия - 4ч.; Лекционные занятия - 2ч.; Самостоятельная работа - 4ч.)*

10.1 Особенности применения затрат-ного подхода

10.2 Оценка стоимо-сти восстановления (замещения) улучше-ний

10.3 Методы затрат-ного подхода

*Тема 1.11. Доходный подход в оценке недвижимо-сти*

*(Очная: Лабораторные занятия - 2ч.; Лекционные занятия - 2ч.; Самостоятельная работа - 4ч.; Заочная: Самостоятельная работа - 10ч.)*

11.1 Особенности применения доходно-го подхода

11.2 Виды денежных потоков в оценке не-движимости

11.3 Методы доход-ного подхода

*Тема 1.12. Налогообложение недвижимости*

*(Очная: Лабораторные занятия - 2ч.; Лекционные занятия - 2ч.; Самостоятельная работа - 4ч.; Заочная: Самостоятельная работа - 10ч.)*

12.1 Общие принципы налогообложения

12.2 Налог на имущество

12.3 Земельный налог

*Тема 1.13. Требования к квалификации оценщика недвижимости*

*(Заочная: Лабораторные занятия - 2ч.; Самостоятельная работа - 10ч.; Очная: Лабораторные занятия - 2ч.; Лекционные занятия - 2ч.; Самостоятельная работа - 4ч.)*

13.1 Образование оценщиков

13.2 Квалификационный аттестат

13.3 Саморегулируемая организация оценщиков

**Раздел 2. Курсовая работа (проект)**

***(Заочная: Внеаудиторная контактная работа - 2ч.; Очная: Внеаудиторная контактная работа - 2ч.)***

*Тема 2.1. Защита курсовой работы (проекта)*

*(Заочная: Внеаудиторная контактная работа - 2ч.; Очная: Внеаудиторная контактная работа - 2ч.)*

Защита курсовой работы (проекта)

### **Раздел 3. Промежуточная аттестация**

**(Заочная: Внеаудиторная контактная работа - 3ч.; Очная: Внеаудиторная контактная работа - 3ч.)**

#### **Тема 3.1. Экзамен**

**(Заочная: Внеаудиторная контактная работа - 3ч.; Очная: Внеаудиторная контактная работа - 3ч.)**

Проведение промежуточной аттестации в форме экзамена

### **б. Оценочные материалы текущего контроля**

#### **Раздел 1. Основы оценки объектов недвижимости**

*Форма контроля/оценочное средство: Задача*

*Вопросы/Задания:*

1. Прочитайте задание и установите соответствие. Ответ заполнить в таблице

1 2 3

Установите соответствие между определением и его значением

Вид осуществляемой деятельности:

1. Объект капитального строительства
2. Некапитальные строения, сооружения
3. Территориальные зоны

Значение определения:

а. Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

б. Некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений).

в. Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

2. Прочитайте задание и установите соответствие. Ответ заполнить в таблице.

1 2 3

1 2 3

Найдите соответствие между подходами к рыночной оценке объектов недвижимости.

Вид осуществляемой деятельности:

- 1 Сравнение цен на сделки и предложения для аналогичных к оцениваемому объекту объектам недвижимости.
2. Расчёт цены объекта недвижимости исходя из доходов, которые можно получить при его использовании.
3. Определение затрат на покупку, воспроизводство или замену объекта из доходов, которые можно получить при его использовании.

Подходы проведения государственной кадастровой оценки:

- а) сравнительный
- б) затратный
- в) доходный

3. Прочитайте задание и укажите последовательность действий. Ответ заполнить в таблице.

1 2 3 4 5

Укажите последовательность основных процедуры государственной кадастровой оценки:

- а) заключение договора на проведение оценки
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки
- в) применение подходов оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов
- г) составление отчёта об оценке
- д) согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки (в случае необходимости)

4. Прочитайте задание и укажите последовательность действий. Ответ заполнить в таблице.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Укажите последовательность основных процедур на этапе проведения государственной кадастровой оценки

- а) определение ценообразующих факторов объектов недвижимости
- б) первичная группировка объектов недвижимости на основе сегментации объектов недвижимости
- в) сбор сведений о значениях ценообразующих факторов
- г) сбор рыночной информации
- д) группировка объектов недвижимости
- е) построение модели определения кадастровой стоимости
- ж) анализ качества модели оценки кадастровой стоимости
- з) расчёт кадастровой стоимости
- и) составление отчёта об итогах государственной кадастровой оценки
- к) анализ результатов определения кадастровой стоимости

5. Укажите формулу нелинейного метода сравнительного подхода

Исходная информация:

$$CM = CA - (PM/PA)$$

$$K = (1/\pi) * 100\%$$

$$CM = CA * (PM/PA) * K$$

$$CM = CA * (PM / PA) + 100\% \text{ стоимости}$$

$$K = (2/\pi) * 100\%$$

6. Укажите основную формулу метода прямой капитализации.

Укажите основную формулу метода прямой капитализации.

Исходная информация:

$$C = ЧОД + K + P$$

$$C = ЧОД + K -$$

$$C = ЧОД / k$$

$$I = ТЭФ/ТЭК$$

$$PV_k = PV_0(1+\gamma)\pi$$

7. Выберите один ответ из предложенных и обоснуйте его выбор.

К общерыночным функциям рынка недвижимости относят:

- а) создание новых объектов недвижимости
- б) эксплуатацию (управление) объектов (объектами) недвижимости
- информационную функцию

8. Выберите один ответ из предложенных и обоснуйте его выбор.

К общерыночным функциям рынка недвижимости относят:

- а) создание новых объектов недвижимости
- б) эксплуатацию (управление) объектов (объектами) недвижимости
- в) информационную функцию

9. Выберите один ответ из предложенных и обоснуйте его выбор.

Законодательными актами, регулируемыми лизинговые сделки, являются:

- а) федеральные законы «О банках и банковской деятельности»;
- б) федеральные законы «О финансовой аренде»
- в) Федеральные законы «О зкладной»

10. Выберите один ответ из предложенных и обоснуйте его выбор.

Общие понятия оценки отражены в:

- а) ФСО №1
- б) ФСО №2
- в) ФСО №3

11. Выберите один ответ из предложенных и обоснуйте его выбор.

Определение кадастровой стоимости отражено в:

- а) ФСО №2
- б) ФСО №3
- в) ФСО №4

12. Выберите правильные ответы из предложенных и обоснуйте их выбор.

Укажите какие сведения об объекте капитального строительства изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах:

- а) кадастровая стоимость
- б) адрес объекта недвижимости
- в) сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции
- г) все ответы верны

13. Выберите правильные ответы из предложенных и обоснуйте их выбор.

Заявление для осуществления государственного кадастрового учета всех помещений в здании, сооружении, в том числе относящихся к имуществу общего пользования подает:

- а) орган регистрации права
- б) орган государственной власти или орган местного самоуправления
- в) собственник здания или сооружения

14. Прочитайте задание и установите соответствие. Ответ заполнить в таблице.

1 2 3

Укажите один из видов стоимости

- 1. Инвестиционная
- 2. Рыночная
- 3. Кадастровая

Значение определения:

а. Инвестиционная стоимость - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

б. Кадастровая стоимость объекта недвижимости – это полученный на определенную дату результат оценки объекта, определяемый на основе ценообразующих факторов, в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и методическими указаниями о государственной

в. Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции. Иными словами – это та цена, за

которую продают и покупают недвижимое имущество.

15. Прочитайте задание и установите соответствие. Ответ заполнить в таблице.

1 2 3

Найдите соответствие терминам и их определениям

Виды функций рынка недвижимости:

- 1 Рост активности населения, в повышении интенсивности его труда для удовлетворения своих потребностей через механизм собственности на объект недвижимости.
2. Участвует в перераспределении ресурсов, направляя усилия своих участников на создание и поддержание эффективной модели экономики.
3. Очищение экономики от неконкурентоспособных и слабых участников рынка, банкротство неэффективных участников

Функции рынка недвижимости:

- а) регулирующая
- б) санирующая
- в) социальная

16. Прочитайте задание и установите соответствие. Ответ заполнить в таблице.

1 2 3

Установите соответствие между понятиями и их определениями.

1. Государственная кадастровая оценка
2. Кадастровая стоимость единого недвижимого комплекса
3. Кадастровая стоимость объекта недвижимости

Понятия кадастровой оценки недвижимости:

- а) государственная кадастровая оценка - совокупность процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном настоящим Федеральным законом;
- б) кадастровая стоимость объекта недвижимости - полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с настоящим Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке;
- в) кадастровая стоимость единого недвижимого комплекса - сумма кадастровых стоимостей объектов недвижимости и объединенных в такой единый недвижимый комплекс, которые определяются с учетом функционирования в составе единого недвижимого комплекса данных объектов недвижимости.

17. Прочитайте задание и укажите последовательность действий. Ответ заполнить в таблице.

1 2 3 4

Структура кадастрового номера земельного участка, подлежащего рыночной оценке, имеет следующую последовательность:

- а) номер кадастрового округа
- б) номер кадастрового района
- в) номер кадастрового квартала
- г) номер земельного участка

18. Прочитайте задание и укажите последовательность. Ответ заполнить в таблице.

1 2 3 4

Нормативно-правовые акты в сфере проведения оценочных и кадастровых работ по соподчиненности располагаются в следующем порядке:

- а) Земельный кодекс РФ
- б) Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости»;

- в)приказы, указы, распоряжения
- г)Конституция РФ

19. Определите сумму земельного налога.

ООО «Север» имеет в собственности земельный участок площадью в Славянском районе Краснодарского края, занятый под индивидуальное жилищное строительство. Кадастровая стоимость участка по состоянию на 1 января составила 1 млн. руб. Для данных условий сумма земельного налога, подлежащего уплате в бюджет за налоговый период, составит \_\_\_\_ рублей. (Ответ введите в виде целого числа.)

20. Укажите время хранения копий документов и материалов, которые использовались при проведении кадастровой оценке

После проведения государственной кадастровой оценки бюджетное учреждение обязано хранить копии документов и материалов, которые использовались при выполнении работ не менее \_\_\_\_ лет. (Ответ введите в виде целого числа.)

21. Выберите один ответ из предложенных и обоснуйте его выбор.

Укажите время, которое объект находится на рынке:

- а)время сдачи в аренду
- б)тендерный срок
- в)срок экспозиции
- г)время продажи
- д)ипотечный срок

22. Выберите один ответ из предложенных и обоснуйте его выбор.

Качественные свойства объектов, позволяющие описать их взаимное положение и положение их частей называются:

- а)топологией
- б)растровой моделью
- в)моделью MAP

23. Выберите один ответ из предложенных и обоснуйте его выбор.

Операции, суть которых заключаются в создании новых объектов недвижимости или реконструкции старых объектов недвижимости являются:

- а)инвестиционные операции
- б)эмиссионные операции
- в)клиентские операции

24. Выберите один ответ из предложенных и обоснуйте его выбор.

Продолжите предложение: операции, цель которых состоит в инвестировании (вложении) субъектом операций собственных и (или) привлеченных финансовых ресурсов в объекты недвижимости являются

- а)инвестиционные операции
- б)эмиссионные операции
- в)клиентские операции

25. Выберите правильные ответы из предложенных и обоснуйте их выбор.

Укажите, что является основаниями для включения некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков:

- а)объединение в составе такой организации в качестве ее членов не менее чем трехсот физических лиц – оценщиков
- б)наличие компенсационного фонда, который формируется за счет взносов ее членов в денежной форме в размере не менее 500 000 руб. с каждого
- в)наличие компенсационного фонда, который формируется за счет взносов ее членов в денежной форме в размере не менее 500 000 руб. с каждого
- г)наличие коллегиального органа управления (совета, наблюдательного совета)
- д)наличие стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона

26. Выберите правильные ответы из предложенных и обоснуйте их выбор.

Надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков осуществляется путем проведения плановых и внеплановых проверок уполномоченным федеральным органом (Минэкономразвития РФ). а)выработка государственной политики в области оценочной деятельности  
б)нормативно-правовое регулирование в области оценочной деятельности, утверждение федеральных стандартов оценки  
в)ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков  
г)осуществление надзора за выполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований настоящего Федерального закона  
д)обращение в суд с заявлением об исключении саморегулируемой организации оценщиков

## **Раздел 2. Курсовая работа (проект)**

*Форма контроля/оценочное средство: Задача*

*Вопросы/Задания:*

## **Раздел 3. Промежуточная аттестация**

*Форма контроля/оценочное средство: Задача*

*Вопросы/Задания:*

## **7. Оценочные материалы промежуточной аттестации**

*Очная форма обучения, Шестой семестр, Экзамен*

*Контролируемые ИДК: ПК-П5.1 ПК-П6.1 ПК-П5.2 ПК-П6.2 ПК-П5.3 ПК-П6.3 ПК-П5.4 ПК-П6.4*

*Вопросы/Задания:*

1. 1. Сущность и особенности рынка недвижимости.
  1. Взаимосвязанная система рыночных механизмов, через которые передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования — это:
    - а) рынок недвижимости;
    - б) рынок ценных бумаг;
    - в) рынок драгоценных камней и драгоценных металлов.
  2. 2. Перечислите и охарактеризуйте функции рынка недвижимости.
    2. Рынок, где происходит первичное предложение объектов недвижимости — это:
      - а) первичный рынок;
      - б) вторичный рынок;
      - в) третичный рынок
    3. 3. Укажите преимущества и недостатки рынка недвижимости.
      3. Рынок, где производится купля-продажа объектов недвижимости, которые уже построены и выводились на рынок ранее — это:
        - а) первичный рынок;
        - б) вторичный рынок;
        - в) третичный рынок.
      4. 4. Перечислите виды рынка недвижимости.
        4. К институциональным участникам рынка недвижимости относятся:
          - а) государственные органы и организации на рынке недвижимости, выполняющие регулирующие функции;
          - б) унитарные предприятия государственной собственности;

в) предприниматели, в качестве которых могут выступать юридические или физические лица.

5. 5. Перечислите, что относится к объектам рынка недвижимости.

5. Сектор рынка недвижимости, который формирует стоимость объектов недвижимости, а также определяет развитие новых конструктивно-технологических решений в строительстве — это:

- а) сектор инвестиций капиталовложений;
- б) сектор оборота недвижимости;
- в) сектор управления и эксплуатации недвижимости.

6. 6. Дайте классификацию объектов недвижимости.

6. Рынок, на котором оборот недвижимости и прав происходит в строгом соответствии с действующим законодательством с участием лицензированных профессиональных посредников — это:

- а) неорганизованный рынок;
- б) кассовый рынок;
- в) организованный рынок.

7. 7. Дайте характеристику субъектов рынка недвижимости.

7. Рынок, на котором операции с объектами недвижимости совершаются без участия профессиональных посредников — это:

- а) организованный рынок;
- б) неорганизованный рынок;
- в) срочный рынок.

8. 8. Дать представление инфраструктуры рынка недвижимости.

8. Реализация стоимости посредством цены на объекты недвижимости и получение прибыли на вложенный капитал — это:

- а) коммерческая функция рынка недвижимости;
- б) функция санирования;
- в) регулирующая функция.

9. 9. Характеристика и содержание Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (Закона об оценочной деятельности).

9. Рынок, организованный биржей недвижимости — это:

- а) биржевой рынок;
- б) внебиржевой рынок;
- в) срочный рынок.

10. 10. Цель и функции оценки недвижимости.

10. Рынок, где купля-продажа объектов недвижимости происходит за пределами бирж и аукционов, называется:

- а) внебиржевой рынок;
- б) биржевой рынок;
- в) смешанный рынок.

11. 11. Принципы оценки недвижимости.

11. К субъектам рынка недвижимости относятся:

- а) земля;
- б) арендаторы;
- в) квартиры.

12. 12. Порядок согласования результатов оценки.

12. К объектам рынка недвижимости относятся:

- а) продавец;
- б) покупатель;
- в) здания.

13. 13. Понятие «стоимость объектов недвижимости».

13. Совокупность характеристик объекта недвижимости, отличающих его от объектов-аналогов по степени удовлетворения индивидуального потребителя и по уровню

затрат на его покупку и последующую эксплуатацию, а также его способность быть выделенным покупателем из других групп аналогичных объектов, предлагаемых фирмами-продавцами, благодаря более высоким потребительским свойствам и технико-экономическим параметрам — это:

- а) конкурентоспособность объекта недвижимости;
- б) стоимость объекта недвижимости;
- в) цена объекта недвижимости.

14. 14. Виды стоимости объектов недвижимости.

14. К социальному направлению деятельности участников рынка по формированию и развитию инфраструктуры рынка недвижимости не относится:

- а) создание специализированных государственных, общественных и коммерческих институтов управления развитием рынка недвижимости;
- б) развитие законодательной и нормативной базы рынка;
- в) создание системы общественного контроля за соблюдением правовых и этических норм всеми участниками рынка, защиты их прав и интересов.

15. 15. Уточните факторы, влияющие на цену объектов недвижимости.

15. К естественным объектам недвижимости относится:

- а) земельные участки, леса и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр;
- б) офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения;
- в) памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты.

16. 16. Дать представление о «износе объектов недвижимости»

16. К общерыночным функциям рынка недвижимости относят:

- а) создание новых объектов недвижимости;
- б) эксплуатацию (управление) объектов (объектами) недвижимости;
- в) информационную функцию.

17. 17. Дайте классификацию износа объектам недвижимости.

17. К специфическим функциям рынка недвижимости относят:

- а) регулирующую функцию;
- б) контрольную функцию;
- в) создание новых объектов недвижимости.

18. 18. Дайте характеристику такому понятию как «срок жизни объекта недвижимости».

18. В зависимости от времени и способа поступления объектов недвижимости в оборот рынок недвижимости подразделяется на:

- а) первичный и вторичный;
- б) мировой, региональный, национальный и местный;
- в) организованный и неорганизованный.

19. 19. Дайте характеристику такому понятию как «время жизни объекта недвижимости».

19. По функциональному назначению рынок недвижимости делится на:

- а) рынок производственных зданий, жилищный, непроизводственных зданий и помещений;
- б) организованный и неорганизованный;
- в) рынок существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства.

20. 20. Дайте характеристику такому понятию как «хронологический возраст объекта недвижимости».

20. По видам собственности объекты недвижимости разделяют на:

- а) частные, государственные, муниципальные, общественные, коллективные;
- б) используемые собственником или арендатором, приватизированные, приобретенные путем сделки купли-продажи, наследования, дарения, мены;
- в) готовые к использованию, требующие реконструкции и капитального ремонта, требующие завершения строительства.

21. 21. Дайте характеристику такому понятию как «срок экономической жизни объекта недвижимости».

21. К недвижимому имуществу (недвижимости) по законодательству РФ относятся:

- а) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения;
- б) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы;
- в) земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе многолетние насаждения, леса, здания, сооружения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

22. 22. Дайте характеристику такому понятию как «эффективный возраст объекта недвижимости».

22. В состав предприятия как имущественного комплекса входят:

- а) земельные участки;
- б) здания и сооружения;
- в) оборудование и инвентарь;
- г) права требования и долги;
- д) все вышеперечисленное.

23. 23. Перечислите обязательные требования к договору на проведение оценки.

23. Основные фонды — это:

- а) средства труда, многократно участвующие в процессе производства и частями переносящие свою стоимость на готовый продукт;
- б) средства труда, вложенные в производственные запасы, готовую продукцию, расходы будущих периодов;
- в) предметы труда, полностью потребляемые в одном производственном цикле;
- г) все ответы верны.

24. 24. Общие требования к содержанию отчета об оценке.

24. Предприятие как объект недвижимости:

- а) целиком является объектом недвижимости;
- б) недвижимостью являются лишь объекты, являющиеся основными фондами;
- в) по является недвижимостью ни одна его часть;
- г) нет верного ответа.

25. 25. Права и обязанности оценщика.

25. По назначению здания выделяют:

- а) специализированные, арендованные, избыточные;
- б) производственные, обслуживающие, жилые;
- в) жилые, арендованные, производственные;
- г) все ответы верны.

26. 26. Права и обязанности заказчика оценки.

26. Рынок недвижимости — это:

- а) набор механизмов, через которые передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования;
- б) место, где совершается процесс купли-продажи недвижимости;
- в) механизмы, с помощью которых продавцы и покупатели на рынке недвижимости реализуют свои права и обязанности;
- г) нет верного ответа.

27. 27. Виды объектов недвижимости, в отношении которых проводится оценка.

27. Ликвидность недвижимости характеризует:

- а) степень способности недвижимости к обмену;
- б) средства;
- в) время, за которое можно продать недвижимость;
- г) нет верного ответа возможность быстро и без потерь превратить объект недвижимости в денежные

28. 28. Перечислите основные подходы к оценке объектов недвижимости.

28. Цена объекта недвижимости — это:

- а) нахождение денежного эквивалента различным объектам недвижимости в конкретный момент времени;
- б) денежная сумма, выражающая результат заключения сделки между покупателем и продавцом в конкретных рыночных условиях;
- в) полезность недвижимости, выраженная в денежном эквиваленте;
- г) нет верного ответа.

29. 29. Анализ наиболее эффективного использования.

29. Расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести — это:

- а) рыночная стоимость объекта недвижимости;
- б) ликвидационная стоимость;
- в) страховая стоимость.

30. 30. Перечислите основные положения процесса оценки объектов недвижимости.

30. Стоимость, которая отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника, который не собирается выставлять объект на рынок недвижимости — это:

- а) рыночная стоимость объекта недвижимости;
- б) потребительская стоимость;
- в) страховая стоимость.

31. 31. Сущность затратного подхода к оценке объектов недвижимости.

30. Стоимость, которая отражает ценность объекта недвижимости для конкретного собственника, который не собирается выставлять объект на рынок недвижимости — это:

- а) рыночная стоимость объекта недвижимости;
- б) потребительская стоимость;
- в) страховая стоимость.

32. 32. Методы затратного подхода к оценке объектов недвижимости.

32. Стоимость, которая определяется затратами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости — это:

- а) восстановительная стоимость объекта недвижимости;
- б) потребительская стоимость;
- в) инвестиционная стоимость.

33. 33. Сущность доходного подхода к оценке объектов недвижимости.

33. Стоимость, которая определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта недвижимости, имеющего с оцениваемым объектом эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных проектных нормативов и прогрессивных материалов и конструкций, а также современного оборудования объекта недвижимости — это:

- а) восстановительная стоимость объекта недвижимости;
- б) потребительская стоимость;
- в) стоимость замещения.

34. 34. Методы доходного подхода к оценке объектов недвижимости.

34. Стоимость полного возмещения ущерба при наступлении страхового случая — это:

- а) восстановительная стоимость объекта недвижимости;

- б) страховая стоимость;
- в) стоимость замещения.

35. 35. Сущность сравнительного (рыночного) подхода к оценке объектов недвижимости.

35. Стоимость, которую собственник объекта недвижимости может получить при ликвидации объекта недвижимости или при его вынужденной продаже — это:

- а) ликвидационная стоимость объекта недвижимости;
- б) страховая стоимость;
- в) стоимость замещения.

36. 36. Методы сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости

36. Фактические затраты на приобретение или создание объекта недвижимости на момент начала его использования — это:

- а) первоначальная стоимость объекта недвижимости;
- б) страховая стоимость;
- в) стоимость замещения.

37. 37. Перечислите основные цели зонирования территорий.

37. Стоимость объекта недвижимости с учетом износа — это:

- а) остаточная стоимость объекта недвижимости;
- б) страховая стоимость;
- в) стоимость замещения.

38. 38. Дайте классификацию видов зонирования территорий.

38. Стоимость объекта недвижимости для целей обеспечения кредита — это:

- а) остаточная стоимость объекта недвижимости;
- б) страховая стоимость;
- в) залоговая стоимость.

39. 39. Результаты зонирования территорий.

39. Единовременная плата за право пользования и распоряжения объектом недвижимости — это:

- а) стоимость права аренды объекта недвижимости;
- б) страховая стоимость;
- в) залоговая стоимость.

40. 40. Перечислите основные нормативно-правовые акты и положения по оценке стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации.

40. К объективным факторам, влияющие на цену объектов недвижимости, относятся:

- а) макроэкономические, микроэкономические;
- б) массированная реклама, инфляционные ожидания, осведомленность и т.д.;
- в) местонахождение, архитектурно-конструктивные решения, наличие коммунальных услуг и пр.

41. 41. Сколько существует Федеральных стандартов оценки, принятых в Российской Федерации, перечислите.

41. Экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости — это:

- а) объективные факторы;
- б) психологические факторы;
- в) физические факторы.

42. 42. Перечислите основные этапы проведения оценки стоимости объекта.

42. К психологическим факторам, влияющие на цену объектов недвижимости, относятся:

- а) макроэкономические, микроэкономические;
- б) массированная реклама, инфляционные ожидания, осведомленность и т.д.;
- в) местонахождение, архитектурно-конструктивные решения, наличие коммунальных услуг и пр.

43. 43. Перечислите сведения, которые включаются в задание на оценку.

43. К физическим факторам, влияющие на цену объектов недвижимости, относятся:

- а) макроэкономические, микроэкономические;
- б) массированная реклама, инфляционные ожидания, осведомленность и т.д.;
- в) местонахождение, архитектурно-конструктивные решения, наличие коммунальных услуг и пр.

44. 44. Разница между понятиями «цена объекта оценки» и «стоимость объекта оценки».

К факторам, влияющие на цену и скорость продажи квартир, относятся:

- а) количество аналогичных предложений, престижность района и пр.;
- б) массированная реклама, инфляционные ожидания, осведомленность и т.д.;
- в) макроэкономические, микроэкономические.

45. 45. Перечислите федеральные стандарты оценки, регулирующие оценку рыночной стоимости.

45. Долгоживущие элементы:

- а) экономическая жизнь сооружения меньше остаточной экономической жизни данного элемента;
- б) остаточная экономическая жизнь данного элемента меньше остаточной экономической жизни сооружения;
- в) остаточная экономическая жизнь данного элемента совпадает с остаточной экономической жизнью сооружения;
- г) нет верного ответа.

46. 46. Перечислите федеральные стандарты оценки, регулирующие оценку кадастровой стоимости.

46. Короткоживущие элементы:

- а) экономическая жизнь сооружения меньше остаточной экономической жизни данного элемента;
- б) остаточная экономическая жизнь данного элемента меньше остаточной экономической жизни сооружения;
- в) остаточная экономическая жизнь данного элемента совпадает с остаточной экономической жизнью сооружения;
- г) нет верного ответа.

47. 47. Пояснить, когда оценка стоимости объекта является обязательной.

47. Вид стоимости недвижимости, отраженной в балансе предприятия:

- а) инвестиционная стоимость;
- б) залоговая стоимость;
- в) балансовая стоимость;
- г) страховая стоимость.

48. 48. Нормативно-правовые акты, используемые при проведении государственной кадастровой оценки.

48. Типичный срок физической жизни здания (нормативный срок службы):

- а) определяется периодом эксплуатации здания, в течение которого состояние несущих конструктивных элементов здания соответствует определенным критериям (конструктивная надежность, физическая долговечность и т.п.);
- б) это период времени, прошедший со дня ввода объекта в эксплуатацию до даты оценки;
- в) определяется временем эксплуатации, в течение которого объект приносит доход.

49. 49. Сущность и содержание ФСО №1 и ФСО №3.

Методы для оценки объектов недвижимости:

- а) затратный, доходный и рыночный;
- б) доходный и рыночный;
- в) затратный и доходный.

50. 50. Сущность и содержание Приказа Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)».

Если объект недвижимости приносит стабильный доход, то целесообразно использовать:

- а) затратный подход;
- б) доходный подход;
- в) сравнительный (рыночный) подход.

51. 51. Понятие кадастровой стоимости.

Если известно, что затраты на строительство объекта недвижимости (за вычетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором находится данный объект, могут служить ориентиром рыночной стоимости всего объекта, то целесообразно использовать:

- а) затратный подход;
- б) доходный подход;
- в) сравнительный (рыночный) подход.

52. 52. Рассказать, кто уполномочен проводить государственную кадастровую оценку.

52. Затратный подход применяется:

- а) при технико-экономическом обосновании нового строительства;
- б) при выборе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка;
- в) при оценке объектов недвижимости в активных секторах рынка.

53. 53. Общие положения государственной кадастровой оценки.

53. Технология применения затратного подхода предусматривает выполнение следующих обязательных этапов:

- а) определение рыночной стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости; 2) определение восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта недвижимости; 3) расчет всех видов износа оцениваемой недвижимости; 4) расчет общей стоимости объекта недвижимости путем добавления к чистой стоимости замещения объекта недвижимости рыночной стоимости участка земли;
- б) 1) определение рыночной стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости; 2) расчет всех видов износа оцениваемой недвижимости; 3) расчет общей стоимости объекта недвижимости путем добавления к чистой стоимости замещения объекта недвижимости рыночной стоимости участка земли;
- в) 1) определение восстановительной стоимости или стоимости замещения объекта недвижимости; 2) расчет всех видов износа оцениваемой недвижимости; 3) расчет общей стоимости объекта недвижимости путем добавления к чистой стоимости замещения объекта недвижимости рыночной стоимости участка земли;

54. 54. Методика государственной кадастровой оценки.

54. Существуют следующие методы оценки рыночной стоимости земельных участков:

- а) метод по сопоставимым продажам; метод соотношения (переноса); метод капитализации земельной ренты; метод техники остатка для земли; метод развития земельного участка;
- б) метод соотношения (переноса); метод капитализации земельной ренты; метод техники остатка для земли; метод развития земельного участка;
- в) метод по сопоставимым продажам; метод соотношения (переноса); метод капитализации земельной ренты; метод техники остатка для земли.

55. 55. Этапы государственной кадастровой оценки.

55. Сравнение оцениваемого земельного участка с сопоставимыми участками осуществляется по следующим элементам:

- а) местоположение;
- б) время продажи;
- в) физические характеристики;
- г) характеристики дохода, получаемого с земельного участка.

56. 56. Сведения, являющиеся основой для оценочного зонирования при государственной кадастровой оценке.

56. При затратном подходе оценки объекта недвижимости используются методы:

- а) метод балансовой стоимости и метод восстановительной стоимости;
- б) метод замещения и метод балансовой стоимости;
- в) метод восстановительной стоимости и метод замещения;

г) метод восстановительной стоимости, метод балансовой стоимости и метод замещения.

57. 57. Общие принципы налогообложения.

57. Метод, используемый для оценки объектов доходной! недвижимости как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом, называется:

- а) метод прямой капитализации;
- б) метод дисконтирования денежных потоков;
- в) метод связанных инвестиций собственного и заемного капитала.

58. 58. Налог на имущество.

58. Технология использования доходного подхода оценки предусматривает выполнение следующих этапов:

- а) 1) определение будущего валового дохода; 2) вычитание операционных издержек; 3) определение и корректировка чистого (операционного) дохода; 4) оценка и мультипликатор гудвилл; 5) определение окончательной стоимости недвижимости.
- б) 1) определение будущего валового дохода; 2) вычитание операционных издержек; 3) определение и корректировка чистого (операционного) дохода;
- в) 1) вычитание операционных издержек; 2) определение и корректировка чистого (операционного) дохода; 3) оценка и мультипликатор гудвилл; 4) определение окончательной стоимости недвижимости.

59. 59. Земельный налог

59. Стоимость объекта недвижимости в соответствии с рыночным (сравнительным) подходом определяется:

- а) исходя из затрат на строительство или затрат на восстановление объекта недвижимости;
- б) исходя из дохода, который собственник получит от эксплуатации объекта недвижимости;
- в) исходя из цены сопоставимых объектов недвижимости, сделки по которым уже состоялись.

60. 60. Перечислить законодательные акты, регламентирующие порядок исчисления и уплаты земельного налога.

60. Затратный подход включает следующие методы оценки:

- а) метод капитализации;
- б) метод поэлементных затрат;
- в) метод дисконтирования денежных потоков;
- г) метод сравнительной единицы;
- д) метод анализа продаж.

61. 61. Образование оценщиков.

61. Операции, суть которых заключаются в создании новых объектов недвижимости или реконструкции старых объектов недвижимости — это:

- а) инвестиционные операции;
- б) эмиссионные операции;
- в) клиентские операции.

62. 62. Квалификационный аттестат оценщика.

62. Операции, цель которых состоит в инвестировании (вложении) субъектом операций собственных и (или) привлеченных финансовых ресурсов в объекты недвижимости — это:

- а) инвестиционные операции;
- б) эмиссионные операции;

63. 63. Саморегулируемая организация оценщиков.

63. Обеспечение обязательств субъекта операций перед клиентами в отношении объектов недвижимости или обязательств клиента, связанных с недвижимостью — это:

- а) инвестиционные операции;
- б) эмиссионные операции;
- в) клиентские операции.

*Очная форма обучения, Шестой семестр, Курсовая работа*

Вопросы/Задания:

1. 1. Законодательные основы оценочной деятельности
2. 2. Особенности и закономерности рынка недвижимости
3. 3. Особенности недвижимости как объекта оценки
4. 4. Ценообразующие факторы на рынке недвижимости
5. 5. Классификация видов оценки недвижимости
6. 6. Рыночная и кадастровая стоимость объекта недвижимости в системе налогообложения
7. 7. Принципы оценки рыночной стоимости недвижимости, связанные с анализом окружающей среды
8. 8. Принципы оценки рыночной стоимости недвижимости, связанные с анализом объекта
9. 9. Принципы оценки рыночной стоимости недвижимости, определяющие технику расчетов
10. 10. Оценка наиболее эффективного использования объекта недвижимости

*Заочная форма обучения, Шестой семестр, Экзамен*

Вопросы/Задания:

1. 1. Сущность и особенности рынка недвижимости.
  1. Под прогнозированием при использовании доходного подхода понимается:
    - а) период в будущем, когда стоимость объекта оценки возрастет;
    - б) период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
    - в) период в будущем, когда объект оценки предположительно начнет приносить доходы.
  2. 2. Перечислите и охарактеризуйте функции рынка недвижимости.
  2. В обязательства оценщика в случае необходимости отстаивать результаты оценки имущества в суде при рассмотрении дела о разделе имущества между супругами входит:
    - а) да;
    - б) нет;
    - в) да, если таковое предусмотрено договором.
  3. 3. Укажите преимущества и недостатки рынка недвижимости.
3. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям:
  - а) доступности и достоверности;
  - б) достаточности и достоверности;
  - в) достаточности, достоверности и доступностью.

4. 4. Перечислите виды рынка недвижимости.

4. Метод выделения в оценке земельных участков представляет собой:

- а) метод, предполагающий сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего типовыми объектами;
- б) метод, основанный на принципах сбалансированности и вклада, которые утверждают, что существует нормальное или типичное соотношение между стоимостью земли и стоимостью недвижимости в целом;
- в) метод, основанный на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами недвижимости, о которых имеется информация о ценах.

5. 5. Перечислите, что относится к объектам рынка недвижимости.

5. Методы оценки земельных участков относятся к доходному подходу:

- а) метод сравнения продаж;
- б) метод распределения;
- в) метод выделения;
- г) метод капитализации земельной ренты;
- д) метод остатка для земли;
- е) метод предполагаемого использования.

6. 6. Дайте классификацию объектов недвижимости.

6. Эта ставка отражает доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.

- а) доходности;
- б) безрисковая;
- в) дисконтирования.

7. 7. Дайте характеристику субъектов рынка недвижимости.

7. При определении цены объекта оценки определяется...

- а) рыночная стоимость объекта недвижимости;
- б) денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки;
- в) стоимость объекта недвижимости, заявленная заказчиком в договоре на оценку.

8. 8. Дать представление инфраструктуры рынка недвижимости.

8. Итоговая стоимость объекта оценки определяется:

- а) путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке;
- б) путем расчета стоимости объекта оценки при использовании любого одного из трех подходов к оценке, выбранных оценщиком;
- в) путем расчета стоимости объекта оценки при использовании обязательно всех возможных подходов к оценке.

9. 9. Характеристика и содержание Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации (Закона об оценочной деятельности).

9. Датой оценки считается...

- а) дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки;
- б) дата заключения договора на оценку объекта недвижимости;
- в) дата составления отчета об оценке.

10. 10. Цель и функции оценки недвижимости.

10. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более . месяца(ев):

- а) одного;
- б) трех;
- в) шести.

11. 11. Принципы оценки недвижимости.

11. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет:

- а) наиболее близка к рыночной;
- б) наибольшей;
- в) наименьшей.

12. 12. Порядок согласования результатов оценки.

12. Этот термин рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

- а) ликвидность;
- б) срок экспозиции;
- в) срок окупаемости.

13. 13. Понятие «стоимость объектов недвижимости».

13. Из перечисленного НЕ содержится в задании на оценку:

- а) дата оценки;
- б) цель оценки;
- в) информация о собственнике объекта оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.

14. 14. Виды стоимости объектов недвижимости.

14. По законодательству, сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, осуществляет:

- а) заказчик;
- б) оценщик.

15. 15. Уточните факторы, влияющие на цену объектов недвижимости.

15. Информация считается если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки:

- а) достоверной;
- б) достаточной;
- в) полной;
- г) доступной.

16. 16. Дать представление о «износе объектов недвижимости»

16. Информация считается если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- а) достоверной;
- б) достаточной;
- в) полной;
- г) доступной.

17. 17. Дайте классификацию износа объектам недвижимости.

17. Применяя доходный подход к оценке, что, в первую очередь, должен сделать оценщик:

- а) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- б) установить период прогнозирования;
- в) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования.

18. 18. Дайте характеристику такому понятию как «срок жизни объекта недвижимости».

18. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением

кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более ... месяца(ев).

- а) одного;
- б) трех;
- в) шести.

19. 19. Дайте характеристику такому понятию как «время жизни объекта недвижимости».

19. Верно ли утверждение: «в отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке не может быть представлено в округленной форме по правилам округления»:

- а) Верно
- б) Неверно

20. 20. Дайте характеристику такому понятию как «хронологический возраст объекта недвижимости».

20. Закончите определение: При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда:

- а) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- б) стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства;
- в) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

21. 21. Дайте характеристику такому понятию как «срок экономической жизни объекта недвижимости».

21. Согласно законодательству, обязательно ли итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях):

- а) да, обязательно;
- б) нет, необязательно;
- в) итоговая величина стоимости должна быть выражена в той валюте, которая заявлена заказчиком в договоре.

22. 22. Дайте характеристику такому понятию как «эффективный возраст объекта недвижимости».

1. Под прогнозированием при использовании доходного подхода понимается:

- а) период в будущем, когда стоимость объекта оценки возрастет;
- б) период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- в) период в будущем, когда объект оценки предположительно начнет приносить доходы.

23. 23. Перечислите обязательные требования к договору на проведение оценки.

2. В обязательства оценщика в случае необходимости отстаивать результаты оценки имущества в суде при рассмотрении дела о разделе имущества между супругами входит:

- а) да;
- б) нет;
- в) да, если таковое предусмотрено договором.

24. 24. Общие требования к содержанию отчета об оценке.

3. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям:

- а) доступности и достоверности;
- б) достаточности и достоверности;
- в) достаточности, достоверности и доступностью.

25. 25. Права и обязанности оценщика.

4. Метод выделения в оценке земельных участков представляет собой:

- а) метод, предполагающий сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего типовыми объектами;
- б) метод, основанный на принципах сбалансированности и вклада, которые утверждают, что существует нормальное или типичное соотношение между стоимостью земли и стоимостью недвижимости в целом;
- в) метод, основанный на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами недвижимости, о которых имеется информация о ценах.

26. 26. Права и обязанности заказчика оценки.

5. Методы оценки земельных участков относятся к доходному подходу:

- а) метод сравнения продаж;
- б) метод распределения;
- в) метод выделения;
- г) метод капитализации земельной ренты;
- д) метод остатка для земли;
- е) метод предполагаемого использования.

27. 27. Виды объектов недвижимости, в отношении которых проводится оценка.

6. Эта ставка отражает доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.

- а) доходности;
- б) безрисковая;
- в) дисконтирования.

28. 28. Перечислите основные подходы к оценке объектов недвижимости.

7. При определении цены объекта оценки определяется...

- а) рыночная стоимость объекта недвижимости;
- б) денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки;
- в) стоимость объекта недвижимости, заявленная заказчиком в договоре на оценку.

29. 29. Анализ наиболее эффективного использования.

8. Итоговая стоимость объекта оценки определяется:

- а) путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке;
- б) путем расчета стоимости объекта оценки при использовании любого одного из трех подходов к оценке, выбранных оценщиком;
- в) путем расчета стоимости объекта оценки при использовании обязательно всех возможных подходов к оценке.

30. 30. Перечислите основные положения процесса оценки объектов недвижимости.

9. Датой оценки считается...

- а) дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки;
- б) дата заключения договора на оценку объекта недвижимости;
- в) дата составления отчета об оценке.

31. 31. Сущность затратного подхода к оценке объектов недвижимости.

10. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более . месяца(ев):

- а) одного;
- б) трех;
- в) шести.

32. 32. Методы затратного подхода к оценке объектов недвижимости.

11. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется

использование объекта оценки, при котором его стоимость будет:

- а) наиболее близка к рыночной;
- б) наибольшей;
- в) наименьшей.

33. 33. Сущность доходного подхода к оценке объектов недвижимости.

12. Этот термин рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

- а) ликвидность;
- б) срок экспозиции;
- в) срок окупаемости.

34. 34. Методы доходного подхода к оценке объектов недвижимости.

13. Из перечисленного НЕ содержится в задании на оценку:

- а) дата оценки;
- б) цель оценки;
- в) информация о собственнике объекта оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.

35. 35. Сущность сравнительного (рыночного) подхода к оценке объектов недвижимости.

14. По законодательству, сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, осуществляет:

- а) заказчик;
- б) оценщик.

36. 36. Методы сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости

15. Информация считается если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки:

- а) достоверной;
- б) достаточной;
- в) полной;
- г) доступной.

37. 37. Перечислите основные цели зонирования территорий.

16. Информация считается если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- а) достоверной;
- б) достаточной;
- в) полной;
- г) доступной.

38. 38. Дайте классификацию видов зонирования территорий.

17. Применяя доходный подход к оценке, что, в первую очередь, должен сделать оценщик:

- а) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- б) установить период прогнозирования;
- в) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования.

39. 39. Результаты зонирования территорий.

18. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты

совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более ... месяца(ев).

- а) одного;
- б) трех;
- в) шести.

40. 40. Перечислите основные нормативно-правовые акты и положения по оценке стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации.

19. Верно ли утверждение: «в отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке не может быть представлено в округленной форме по правилам округления»:

- а) Верно
- б) Неверно

41. 41. Сколько существует Федеральных стандартов оценки, принятых в Российской Федерации, перечислите.

20. Закончите определение: При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда.

- а) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- б) стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства;
- в) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

42. 42. Перечислите основные этапы проведения оценки стоимости объекта.

21. Согласно законодательству, обязательно ли итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в руб-лях):

- а) да, обязательно;
- б) нет, необязательно;
- в) итоговая величина стоимости должна быть выражена в той валюте, которая заявлена заказчиком в договоре.

43. 43. Перечислите сведения, которые включаются в задание на оценку.

21. Согласно законодательству, обязательно ли итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в руб-лях):

- а) да, обязательно;
- б) нет, необязательно;
- в) итоговая величина стоимости должна быть выражена в той валюте, которая заявлена заказчиком в договоре.

44. 44. Разница между понятиями «цена объекта оценки» и «стоимость объекта оценки».

20. Закончите определение: При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда.

- а) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- б) стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства;
- в) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

45. 45. Перечислите федеральные стандарты оценки, регулирующие оценку рыночной стоимости.

19. Верно ли утверждение: «в отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке не может быть представлено в округленной форме по правилам округления»:

- а) Верно

б) Неверно

46. 46. Перечислите федеральные стандарты оценки, регулирующие оценку кадастровой стоимости.

18. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, за исключением кадастровой, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более ... месяца(ев).

- а) одного;
- б) трех;
- в) шести.

47. 47. Пояснить, когда оценка стоимости объекта является обязательной.

17. Применяя доходный подход к оценке, что, в первую очередь, должен сделать оценщик:

- а) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- б) установить период прогнозирования;
- в) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования.

48. 48. Нормативно-правовые акты, используемые при проведении государственной кадастровой оценки.

16. Информация считается если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- а) достоверной;
- б) достаточной;
- в) полной;
- г) доступной.

49. 49. Сущность и содержание ФСО №1 и ФСО №3.

15. Информация считается если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки:

- а) достоверной;
- б) достаточной;
- в) полной;
- г) доступной.

50. 50. Сущность и содержание Приказа Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. №508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)».

14. По законодательству, сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, осуществляет:

- а) заказчик;
- б) оценщик.

51. 51. Понятие кадастровой стоимости.

13. Из перечисленного НЕ содержится в задании на оценку:

- а) дата оценки;
- б) цель оценки;
- в) информация о собственнике объекта оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.

52. 52. Рассказать, кто уполномочен проводить государственную кадастровую оценку.

12. Этот термин рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

- а) ликвидность;
- б) срок экспозиции;
- в) срок окупаемости.

53. 53. Общие положения государственной кадастровой оценки.

11. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет:

- а) наиболее близка к рыночной;
- б) наибольшей;
- в) наименьшей.

54. 54. Методика государственной кадастровой оценки.

10. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более . месяца(ев):

- а) одного;
- б) трех;
- в) шести.

55. 55. Этапы государственной кадастровой оценки.

9. Датой оценки считается...

- а) дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки;
- б) дата заключения договора на оценку объекта недвижимости;
- в) дата составления отчета об оценке.

56. 56. Сведения, являющиеся основой для оценочного зонирования при государственной кадастровой оценке.

8. Итоговая стоимость объекта оценки определяется:

- а) путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке;
- б) путем расчета стоимости объекта оценки при использовании любого одного из трех подходов к оценке, выбранных оценщиком;
- в) путем расчета стоимости объекта оценки при использовании обязательно всех возможных подходов к оценке.

57. 57. Общие принципы налогообложения.

7. При определении цены объекта оценки определяется...

- а) рыночная стоимость объекта недвижимости;
- б) денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки;
- в) стоимость объекта недвижимости, заявленная заказчиком в договоре на оценку.

58. 58. Налог на имущество.

6. Эта ставка отражает доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.

- а) доходности;
- б) безрисковая;
- в) дисконтирования.

59. 59. Земельный налог

5. Методы оценки земельных участков относятся к доходному подходу:

- а) метод сравнения продаж;
- б) метод распределения;

- в) метод выделения;
- г) метод капитализации земельной ренты;
- д) метод остатка для земли;
- е) метод предполагаемого использования.

60. 60. Перечислить законодательные акты, регламентирующие порядок исчисления и уплаты земельного налога.

4. Метод выделения в оценке земельных участков представляет собой:

- а) метод, предполагающий сбор информации о ценах на земельные участки, имеющие застройку, лучше всего типовыми объектами;
- б) метод, основанный на принципах сбалансированности и вклада, которые утверждают, что существует нормальное или типичное соотношение между стоимостью земли и стоимостью недвижимости в целом;
- в) метод, основанный на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими подобными ему объектами недвижимости, о которых имеется информация о ценах.

61. 61. Образование оценщиков.

3. Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям:

- а) доступности и достоверности;
- б) достаточности и достоверности;
- в) достаточности, достоверности и доступностью.

62. 62. Квалификационный аттестат оценщика.

2. В обязательства оценщика в случае необходимости отстаивать результаты оценки имущества в суде при рассмотрении дела о разделе имущества между супругами входит:

- а) да;
- б) нет;
- в) да, если таковое предусмотрено договором.

63. 63. Саморегулируемая организация оценщиков.

1. Под прогнозированием при использовании доходного подхода понимается:

- а) период в будущем, когда стоимость объекта оценки возрастет;
- б) период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- в) период в будущем, когда объект оценки предположительно начнет приносить доходы.

*Заочная форма обучения, Шестой семестр, Курсовая работа*

*Контролируемые ИДК: ПК-П5.1 ПК-П6.1 ПК-П5.2 ПК-П6.2 ПК-П5.3 ПК-П6.3 ПК-П5.4 ПК-П6.4*

Вопросы/Задания:

1. 1. Законодательные основы оценочной деятельности
2. 2. Особенности и закономерности рынка недвижимости
3. 3. Особенности недвижимости как объекта оценки
4. 4. Ценообразующие факторы на рынке недвижимости
5. 5. Классификация видов оценки недвижимости
6. 6. Рыночная и кадастровая стоимость объекта недвижимости в системе налогообложения
7. 7. Принципы оценки рыночной стоимости недвижимости, связанные с анализом окружающей среды

8. 8. Принципы оценки рыночной стоимости недвижимости, связанные с анализом объекта

9. 9. Принципы оценки рыночной стоимости недвижимости, определяющие технику расчетов

10. 10. Оценка наиболее эффективного использования объекта недвижимости

## **8. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины**

### **8.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы**

#### *Основная литература*

1. ЯРОЦКАЯ Е. В. Основы оценки объектов недвижимости: учеб. пособие / ЯРОЦКАЯ Е. В., Матвеева А. В., Зайцева Я. В.. - Краснодар: КубГАУ, 2020. - 66 с. - 978-5-907346-53-6. - Текст: электронный. // : [сайт]. - URL: <https://edu.kubsau.ru/mod/resource/view.php?id=8092> (дата обращения: 21.06.2024). - Режим доступа: по подписке

2. Коланьков, С. В. Оценка недвижимости: учебник / С. В. Коланьков,. - Оценка недвижимости - Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019. - 444 с. - 978-5-4486-0475-1. - Текст: электронный. // IPR SMART: [сайт]. - URL: <https://www.iprbookshop.ru/78734.html> (дата обращения: 20.02.2024). - Режим доступа: по подписке

3. Варламов, А.А. Оценка объектов недвижимости: Учебник / А.А. Варламов, С. И. Комаров. - 3 - Москва: ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2023. - 320 с. - 978-5-16-108614-8. - Текст: электронный. // Общество с ограниченной ответственностью «ЗНАНИУМ»: [сайт]. - URL: <https://znanium.com/cover/1026/1026058.jpg> (дата обращения: 20.02.2024). - Режим доступа: по подписке

#### *Дополнительная литература*

1. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения: учебное пособие / Е. В. Панин,, А. А. Харитонов,, О. Н. Бахметьева, [и др.]; под редакцией Е. В. Панин. - Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения - Воронеж: Воронежский Государственный Аграрный Университет им. Императора Петра Первого, 2016. - 299 с. - 2227-8397. - Текст: электронный. // IPR SMART: [сайт]. - URL: <https://www.iprbookshop.ru/72657.html> (дата обращения: 20.02.2024). - Режим доступа: по подписке

2. Определение площадей объектов недвижимости: учебное пособие / Баландин В. Н., Брынь М. Я., Коугия В. А. [и др.] - 2-е изд., стер. - Санкт-Петербург: Лань, 2022. - 112 с. - 978-5-8114-4367-3. - Текст: электронный. // RuSpLAN: [сайт]. - URL: <https://e.lanbook.com/img/cover/book/206597.jpg> (дата обращения: 21.02.2024). - Режим доступа: по подписке

3. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости: учебное пособие / И. М. Лебедев,, А. Ю. Бутырин,, В. В. Сорокин, [и др.] - Особенности жизненного цикла объекта недвижимости - Москва: Ай Пи Ар Медиа, 2021. - 280 с. - 978-5-4497-1010-9. - Текст: электронный. // IPR SMART: [сайт]. - URL: <https://www.iprbookshop.ru/116681.html> (дата обращения: 20.02.2024). - Режим доступа: по подписке

4. Боровских,, О. Н. Типология, регистрация и налогообложение объектов недвижимости: учебное пособие / О. Н. Боровских,, А. Х. Евстафьева,, Е. С. Матвеева,. - Типология, регистрация и налогообложение объектов недвижимости - Казань: Казанский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2019. - 216 с. - 2227-8397. - Текст: электронный. // IPR SMART: [сайт]. - URL: <https://www.iprbookshop.ru/105754.html> (дата обращения: 20.02.2024). - Режим доступа: по подписке

5. Перцев С. В. Экономика недвижимости: методические указания / Перцев С. В.. - Самара: СамГАУ, 2019. - 67 с. - Текст: электронный. // RuSpLAN: [сайт]. - URL: <https://e.lanbook.com/img/cover/book/123623.jpg> (дата обращения: 21.02.2024). - Режим доступа: по подписке

## **8.2. Профессиональные базы данных и ресурсы «Интернет», к которым обеспечивается доступ обучающихся**

*Профессиональные базы данных*

Не используются.

*Ресурсы «Интернет»*

1. [www.elibrary.ru](http://www.elibrary.ru) - Научная электронная библиотека (НЭБ)
2. <https://rosreestr.ru/site> - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
3. <http://pkk5.rosreestr.ru> - Публичная кадастровая карта
4. [www.garant.ru](http://www.garant.ru) - Информационно – правовой портал «Гарант»

## **8.3. Программное обеспечение и информационно-справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине**

Информационные технологии, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине позволяют:

- обеспечить взаимодействие между участниками образовательного процесса, в том числе синхронное и (или) асинхронное взаимодействие посредством сети «Интернет»;
- фиксировать ход образовательного процесса, результатов промежуточной аттестации по дисциплине и результатов освоения образовательной программы;
- организовать процесс образования путем визуализации изучаемой информации посредством использования презентаций, учебных фильмов;
- контролировать результаты обучения на основе компьютерного тестирования.

Перечень лицензионного программного обеспечения:

- 1 Microsoft Windows - операционная система.
- 2 Microsoft Office (включает Word, Excel, Power Point) - пакет офисных приложений.

Перечень профессиональных баз данных и информационных справочных систем:

- 1 Гарант - правовая, <https://www.garant.ru/>
- 2 Консультант - правовая, <https://www.consultant.ru/>
- 3 Научная электронная библиотека eLibrary - универсальная, <https://elibrary.ru/>

Доступ к сети Интернет, доступ в электронную информационно-образовательную среду университета.

*Перечень программного обеспечения*

*(обновление производится по мере появления новых версий программы)*

1. Виртуальная лаборатория сопротивления материалов;

*Перечень информационно-справочных систем*

*(обновление выполняется еженедельно)*

Не используется.

## **8.4. Специальные помещения, лаборатории и лабораторное оборудование**

Университет располагает на праве собственности или ином законном основании материально-техническим обеспечением образовательной деятельности (помещениями и оборудованием) для реализации программы бакалавриата, специалитета, магистратуры по Блоку 1 "Дисциплины (модули)" и Блоку 3 "Государственная итоговая аттестация" в соответствии с учебным планом.

Каждый обучающийся в течение всего периода обучения обеспечен индивидуальным неограниченным доступом к электронной информационно-образовательной среде университета из любой точки, в которой имеется доступ к информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", как на территории университета, так и вне его. Условия для функционирования электронной информационно-образовательной среды могут быть созданы с использованием ресурсов иных организаций.

#### Лекционный зал

11гд

- мультимед-проект.Mitsubishi XD2000U - 0 шт.
- Облучатель-рециркулятор воздуха 600 - 0 шт.
- Проектор ультракороткофокусный NEC UM301X - 0 шт.
- усилитель Inter-M SYS-2240 - 0 шт.
- экран с эл.привод. Da-Lite Cosmopolitan - 0 шт.

#### Компьютерный класс

402гд

- Компьютер персональный Dell OptiPlex 3050 Mini Tower (N009O3050MT) - 1 шт.
- Компьютер персональный Dell OptiPlex 3050 Mini Tower (N009O3050MT) - 1 шт.
- Сплит-система LESSAR LS/LU-H18KPA2 - 1 шт.

403гд

- Компьютер персональный APM ITP Business - 1 шт.
- кондицион. Panasonic CS/CU-A18 HKD (т-х) - 1 шт.

420гд

- 0 шт.
- Компьютер персональный iRU/8Гб/512Гб - 0 шт.

222гл

- Интерактивная панель Samsung - 1 шт.
- Компьютер персональный Aquarius i5/4Gb/500Gb/21,5" - 1 шт.

223гл

- Интерактивная панель Samsung - 1 шт.
- Компьютер персональный Aquarius i5/4Gb/500Gb/21,5" - 1 шт.
- Компьютер персональный i3/2GB/500Gb/21,5" - 1 шт.
- Сплит-система LS-H12KPA2/LU-H12KPA2 - 1 шт.

224гл

- Интерактивная панель Samsung - 1 шт.
- Компьютер персональный DELL 3050 i3/4Gb/500Gb/21.5" - 1 шт.
- Компьютер персональный iRU Corp 312 MT - 1 шт.
- Сплит-система LS-H12KPA2/LU-H12KPA2 - 1 шт.

### **9. Методические указания по освоению дисциплины (модуля)**

Учебная работа по направлению подготовки осуществляется в форме контактной работы с преподавателем, самостоятельной работы обучающегося, текущей и промежуточной аттестаций, иных формах, предлагаемых университетом. Учебный материал дисциплины структурирован и его изучение производится в тематической последовательности. Содержание методических указаний должно соответствовать требованиям Федерального государственного образовательного стандарта и учебных программ по дисциплине. Самостоятельная работа студентов может быть выполнена с помощью материалов, размещенных на портале поддержки Moodle.

### ***Методические указания по формам работы***

#### *Лекционные занятия*

Передача значительного объема систематизированной информации в устной форме достаточно большой аудитории. Дает возможность экономно и систематично излагать учебный материал. Обучающиеся изучают лекционный материал, размещенный на портале поддержки обучения Moodle.

#### *Лабораторные занятия*

Практическое освоение студентами научно-теоретических положений изучаемого предмета, овладение ими техникой экспериментирования в соответствующей отрасли науки. Лабораторные занятия проводятся с использованием методических указаний, размещенных на образовательном портале университета.

### ***Описание возможностей изучения дисциплины лицами с ОВЗ и инвалидами***

Для инвалидов и лиц с ОВЗ может изменяться объём дисциплины (модуля) в часах, выделенных на контактную работу обучающегося с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающегося (при этом не увеличивается количество зачётных единиц, выделенных на освоение дисциплины).

Фонды оценочных средств адаптируются к ограничениям здоровья и восприятия информации обучающимися.

Основные формы представления оценочных средств – в печатной форме или в форме электронного документа.

Формы контроля и оценки результатов обучения инвалидов и лиц с ОВЗ с нарушением зрения:

– устная проверка: дискуссии, тренинги, круглые столы, собеседования, устные коллоквиумы и др.;

– с использованием компьютера и специального ПО: работа с электронными образовательными ресурсами, тестирование, рефераты, курсовые проекты, дистанционные формы, если позволяет острота зрения - графические работы и др.;

– при возможности письменная проверка с использованием рельефно-точечной системы Брайля, увеличенного шрифта, использование специальных технических средств (тифлотехнических средств): контрольные, графические работы, тестирование, домашние задания, эссе, отчеты и др.

Формы контроля и оценки результатов обучения инвалидов и лиц с ОВЗ с нарушением слуха:

– письменная проверка: контрольные, графические работы, тестирование, домашние задания, эссе, письменные коллоквиумы, отчеты и др.;

– с использованием компьютера: работа с электронными образовательными ресурсами, тестирование, рефераты, курсовые проекты, графические работы, дистанционные формы и др.;

– при возможности устная проверка с использованием специальных технических средств (аудиосредств, средств коммуникации, звукоусиливающей аппаратуры и др.): дискуссии, тренинги, круглые столы, собеседования, устные коллоквиумы и др.

Формы контроля и оценки результатов обучения инвалидов и лиц с ОВЗ с нарушением

опорно-двигательного аппарата:

- письменная проверка с использованием специальных технических средств (альтернативных средств ввода, управления компьютером и др.): контрольные, графические работы, тестирование, домашние задания, эссе, письменные коллоквиумы, отчеты и др.;
- устная проверка, с использованием специальных технических средств (средств коммуникаций): дискуссии, тренинги, круглые столы, собеседования, устные коллоквиумы и др.;
- с использованием компьютера и специального ПО (альтернативных средств ввода и управления компьютером и др.): работа с электронными образовательными ресурсами, тестирование, рефераты, курсовые проекты, графические работы, дистанционные формы предпочтительнее обучающимся, ограниченным в передвижении и др.

Адаптация процедуры проведения промежуточной аттестации для инвалидов и лиц с ОВЗ.

В ходе проведения промежуточной аттестации предусмотрено:

- предъявление обучающимся печатных и (или) электронных материалов в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья;
- возможность пользоваться индивидуальными устройствами и средствами, позволяющими адаптировать материалы, осуществлять приём и передачу информации с учетом их индивидуальных особенностей;
- увеличение продолжительности проведения аттестации;
- возможность присутствия ассистента и оказания им необходимой помощи (занять рабочее место, передвигаться, прочесть и оформить задание, общаться с преподавателем).

Формы промежуточной аттестации для инвалидов и лиц с ОВЗ должны учитывать индивидуальные и психофизические особенности обучающегося/обучающихся по АОПОП ВО (устно, письменно на бумаге, письменно на компьютере, в форме тестирования и т.п.).

Специальные условия, обеспечиваемые в процессе преподавания дисциплины студентам с нарушениями зрения:

- предоставление образовательного контента в текстовом электронном формате, позволяющем переводить плоскочечную информацию в аудиальную или тактильную форму;
- возможность использовать индивидуальные устройства и средства, позволяющие адаптировать материалы, осуществлять приём и передачу информации с учетом индивидуальных особенностей и состояния здоровья студента;
- предоставление возможности предкурсового ознакомления с содержанием учебной дисциплины и материалом по курсу за счёт размещения информации на корпоративном образовательном портале;
- использование чёткого и увеличенного по размеру шрифта и графических объектов в мультимедийных презентациях;
- использование инструментов «лупа», «пржектор» при работе с интерактивной доской;
- озвучивание визуальной информации, представленной обучающимся в ходе занятий;
- обеспечение раздаточным материалом, дублирующим информацию, выводимую на экран;
- наличие подписей и описания у всех используемых в процессе обучения рисунков и иных графических объектов, что даёт возможность перевести письменный текст в аудиальный;
- обеспечение особого речевого режима преподавания: лекции читаются громко, разборчиво, отчётливо, с паузами между смысловыми блоками информации, обеспечивается интонирование, повторение, акцентирование, профилактика рассеивания внимания;
- минимизация внешнего шума и обеспечение спокойной аудиальной обстановки;
- возможность вести запись учебной информации студентами в удобной для них форме (аудиально, аудиовизуально, на ноутбуке, в виде пометок в заранее подготовленном тексте);
- увеличение доли методов социальной стимуляции (обращение внимания, апелляция к ограничениям по времени, контактные виды работ, групповые задания и др.) на практических и лабораторных занятиях;
- минимизирование заданий, требующих активного использования зрительной памяти и зрительного внимания;
- применение поэтапной системы контроля, более частый контроль выполнения заданий для самостоятельной работы.

Специальные условия, обеспечиваемые в процессе преподавания дисциплины студентам с

нарушениями опорно-двигательного аппарата (маломобильные студенты, студенты, имеющие трудности передвижения и патологию верхних конечностей):

- возможность использовать специальное программное обеспечение и специальное оборудование и позволяющее компенсировать двигательное нарушение (коляски, ходунки, трости и др.);
- предоставление возможности предкурсового ознакомления с содержанием учебной дисциплины и материалом по курсу за счёт размещения информации на корпоративном образовательном портале;
- применение дополнительных средств активизации процессов запоминания и повторения;
- опора на определенные и точные понятия;
- использование для иллюстрации конкретных примеров;
- применение вопросов для мониторинга понимания;
- разделение изучаемого материала на небольшие логические блоки;
- увеличение доли конкретного материала и соблюдение принципа от простого к сложному при объяснении материала;
- наличие чёткой системы и алгоритма организации самостоятельных работ и проверки заданий с обязательной корректировкой и комментариями;
- увеличение доли методов социальной стимуляции (обращение внимания, апелляция к ограничениям по времени, контактные виды работ, групповые задания др.);
- обеспечение беспрепятственного доступа в помещения, а также пребывания них;
- наличие возможности использовать индивидуальные устройства и средства, позволяющие обеспечить реализацию эргономических принципов и комфортное пребывание на месте в течение всего периода учёбы (подставки, специальные подушки и др.).

Специальные условия, обеспечиваемые в процессе преподавания дисциплины студентам с нарушениями слуха (глухие, слабослышащие, позднооглохшие):

- предоставление образовательного контента в текстовом электронном формате, позволяющем переводить аудиальную форму лекции в плоскочечатную информацию;
- наличие возможности использовать индивидуальные звукоусиливающие устройства и сурдотехнические средства, позволяющие осуществлять приём и передачу информации; осуществлять взаимобратный перевод текстовых и аудиофайлов (блокнот для речевого ввода), а также запись и воспроизведение зрительной информации;
- наличие системы заданий, обеспечивающих систематизацию вербального материала, его схематизацию, перевод в таблицы, схемы, опорные тексты, глоссарий;
- наличие наглядного сопровождения изучаемого материала (структурно-логические схемы, таблицы, графики, концентрирующие и обобщающие информацию, опорные конспекты, раздаточный материал);
- наличие чёткой системы и алгоритма организации самостоятельных работ и проверки заданий с обязательной корректировкой и комментариями;
- обеспечение практики опережающего чтения, когда студенты заранее знакомятся с материалом и выделяют незнакомые и непонятные слова и фрагменты;
- особый речевой режим работы (отказ от длинных фраз и сложных предложений, хорошая артикуляция; четкость изложения, отсутствие лишних слов; повторение фраз без изменения слов и порядка их следования; обеспечение зрительного контакта во время говорения и чуть более медленного темпа речи, использование естественных жестов и мимики);
- чёткое соблюдение алгоритма занятия и заданий для самостоятельной работы (называние темы, постановка цели, сообщение и запись плана, выделение основных понятий и методов их изучения, указание видов деятельности студентов и способов проверки усвоения материала, словарная работа);
- соблюдение требований к предъявляемым учебным текстам (разбивка текста на части; выделение опорных смысловых пунктов; использование наглядных средств);
- минимизация внешних шумов;
- предоставление возможности соотносить вербальный и графический материал; комплексное использование письменных и устных средств коммуникации при работе в группе;
- сочетание на занятиях всех видов речевой деятельности (говорения, слушания, чтения, письма, зрительного восприятия с лица говорящего).

Специальные условия, обеспечиваемые в процессе преподавания дисциплины студентам с прочими видами нарушений (ДЦП с нарушениями речи, заболевания эндокринной, центральной нервной и сердечно-сосудистой систем, онкологические заболевания):

- наличие возможности использовать индивидуальные устройства и средства, позволяющие осуществлять приём и передачу информации;
- наличие системы заданий, обеспечивающих систематизацию вербального материала, его схематизацию, перевод в таблицы, схемы, опорные тексты, глоссарий;
- наличие наглядного сопровождения изучаемого материала;
- наличие чёткой системы и алгоритма организации самостоятельных работ и проверки заданий с обязательной корректировкой и комментариями;
- обеспечение практики опережающего чтения, когда студенты заранее знакомятся с материалом и выделяют незнакомые и непонятные слова и фрагменты;
- предоставление возможности соотносить вербальный и графический материал; комплексное использование письменных и устных средств коммуникации при работе в группе;
- сочетание на занятиях всех видов речевой деятельности (говорения, слушания, чтения, письма, зрительного восприятия с лица говорящего);
- предоставление образовательного контента в текстовом электронном формате;
- предоставление возможности предкурсового ознакомления с содержанием учебной дисциплины и материалом по курсу за счёт размещения информации на корпоративном образовательном портале;
- возможность вести запись учебной информации студентами в удобной для них форме (аудиально, аудиовизуально, в виде пометок в заранее подготовленном тексте);
- применение поэтапной системы контроля, более частый контроль выполнения заданий для самостоятельной работы;
- стимулирование выработки у студентов навыков самоорганизации и самоконтроля;
- наличие пауз для отдыха и смены видов деятельности по ходу занятия.

## **10. Методические рекомендации по освоению дисциплины (модуля)**

Дисциплина "Основы оценки объектов недвижимости" ведётся в соответствии с календарным учебным планом и расписанием занятий по неделям. Темы проведения занятий определяются тематическим планом рабочей программы дисциплины.