



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Дальневосточный федеральный университет»
(ДФУ)

ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ (ШКОЛА)

«СОГЛАСОВАНО»

«УТВЕРЖДАЮ»

Руководитель ОП

Директор отделения горного
и нефтегазового дела

 Г.А. Кияшко

 Н.В. Шестаков

« 28 » января 2021 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

«Оценка объектов недвижимости»

Направление подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

Профиль «Кадастр недвижимости»

Форма подготовки очная

курс 4 семестр 7

лекции 36 час.

практические занятия 36 час.

лабораторные работы не предусмотрены

в том числе с использованием МАО лек. 36/пр 0 / лаб. 0 час.

всего часов аудиторной нагрузки 72 час.

в том числе с использованием МАО 36 час.

самостоятельная работа 108 час.

в том числе на подготовку к экзамену 45 час.

курсовая работа / курсовой проект не предусмотрен

контрольная работа - 1

зачет не предусмотрен

экзамен 7 семестр

Рабочая учебная программа дисциплины составлена в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего образования, утвержденного приказом Министерства науки и высшего образования РФ от 12 августа 2020 г. №978.

Рабочая программа дисциплины обсуждена на заседании отделения горного и нефтегазового дела, протокол № 5 от 28 января 2021 г.

Рабочая программа дисциплины обсуждена на заседании Инженерно-строительного отделения (ИСО) протокол № 4 от 20.12.2021 г.

Директор ИСО к.т.н., А.Э.Фарафонов

Составитель: к.э.н., доцент Тупикова О.А.

Оборотная сторона титульного листа РПД

I. Рабочая программа пересмотрена на заседании кафедры/департамента:

Протокол от « ____ » _____ 20__ г. № _____

Директор ИСО _____
(подпись) (И.О. Фамилия)

II. Рабочая программа пересмотрена на заседании кафедры/департамента:

Протокол от « ____ » _____ 20__ г. № _____

Директор ИСО _____
(подпись) (И.О. Фамилия)

III. Рабочая программа пересмотрена на заседании кафедры/департамента:

Протокол от « ____ » _____ 20__ г. № _____

Директор ИСО _____
(подпись) (И.О. Фамилия)

IV. Рабочая программа пересмотрена на заседании кафедры/департамента:

Протокол от « ____ » _____ 20__ г. № _____

Директор ИСО _____
(подпись) (И.О. Фамилия)

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Целью дисциплины является формирование компетенции по определению рыночной стоимости объектов недвижимости на основе действующей законодательной и методической базы с целью применения ее при кадастровой оценке.

Задачи дисциплины:

- формирование навыков систематизации и выбора нормативной базы, положений, законов применяемых при рыночной оценке объектов недвижимости;
- формирование навыков анализа качественных и количественных характеристик объектов и рынка недвижимости с целью выявления ценообразующих факторов;
- формирование навыков обоснования и выбора подходов и методов оценки рыночной стоимости и разработки алгоритмов ее проведения с учетом требований нормативной базы.

Для успешного изучения дисциплины у обучающихся должны быть предварительно сформированы элементы следующей компетенции:

- способен анализировать, составлять и применять техническую документацию, связанную с профессиональной деятельностью, в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

Планируемые результаты обучения по данной дисциплине (знания, умения, владения), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы, характеризуют формирование элементов следующей компетенции.

Наименование категории компетенций	Код и наименование профессиональной компетенции (результат освоения)	Код и наименование индикатора достижения компетенции
Профессиональные компетенции	ПК-5 Способен применять методику определения кадастровой стоимости объ-	ПК-5.1 Применяет на практике знание законодательных и методических основ определения рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости

Наименование категории компетенций	Код и наименование профессиональной компетенции (результат освоения)	Код и наименование индикатора достижения компетенции
	ектов недвижимости (элементы компетенции в части оценки объектов недвижимости)	ПК-5.2 Использует принципы классификации объектов недвижимости, определения и анализа качественных и количественных характеристик объектов недвижимости
		ПК-5.3 Проводит анализ информации о факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки

Код и наименование индикатора достижения компетенции	Наименование показателя оценивания (результата обучения по дисциплине)
ПК-5.1 Применяет на практике знание законодательных и методических основ определения рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости	Знает законодательные и методические основы оценочной деятельности, принципы и стандарты оценки.
	Умеет определять и анализировать информацию необходимую для оценки
	Владеет методикой расчёта рыночной, стоимости объектов недвижимости
ПК-5.2 Использует принципы классификации объектов недвижимости, определения и анализа качественных и количественных характеристик объектов недвижимости	Знает принципы классификации объектов , основанные на ценообразующих характеристиках различных видов объектов недвижимости, влияющие на их рыночную и кадастровую стоимость
	Умеет выявлять и обосновывать и рассчитывать характеристики объектов недвижимости, влияющие на рыночную и кадастровую стоимость
	Владеет методами описания и идентификации объектов недвижимости в соответствии с системами классификации для целей рыночной и кадастровой оценки
ПК-5.3 Проводит анализ информации о факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки	Знает показатели, характеризующие региональные и локальные рынки недвижимости
	Умеет определять и анализировать информацию характеризующую состояние рынка недвижимости и необходимую для оценки,
	Владеет методикой анализа факторов, оказывающих влияние на рыночную и кадастровую стоимость объектов оценки на конкретном рынке.

2. ТРУДОЁМКОСТЬ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДОВ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Общая трудоемкость дисциплины – 5 зачетных единиц.

Видами учебных занятий и работы обучающегося по дисциплине являются:

Обозначение	Виды учебных занятий и работы обучающегося
Лекции	Лекции
Практические занятия	Практические работы

Самостоятельная работа СР	Самостоятельная работа обучающегося в период теоретического обучения
Контроль	Самостоятельная работа обучающегося и контактная работа обучающегося с преподавателем в период промежуточной аттестации

Структура дисциплины: форма обучения – очная.

№	Наименование раздела дисциплины	Семестр	Количество часов по видам учебных занятий и работы обучающегося						Формы промежуточной аттестации
			Лек	Лаб	Пр	ОК	СР	Контроль	
1	Раздел 1. Экономические основы и методология оценки объектов недвижимости	8	18	-	24	-	63	45	УО-1; УО3, ПР-11; ПР-1
2	Раздел 2. Подходы, методы и особенности определения рыночной стоимости различных видов объектов недвижимости		18	-	12				
Итого:			36	-	36	-	63	45	

3. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ТЕОРЕТИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ДИСЦИПЛИНЫ

Лекционные задания

(36 час, в том числе с использованием интерактивных методов 36 час)

В процессе проведения лекционных занятий используются следующие методы интерактивного обучения:

презентации с использованием видео, слайдов, компьютера и т.п. и последующим их обсуждением;

мини-лекции, в процессе которых выясняются знания студентов перед планируемой темой;

«мозговой штурм» - на лекции задается проблема и студентам предлагается продумать и высказать пути ее решения, т.е. происходит генерирование идей для разрешения проблемы;

Обратная связь - актуализация полученных на лекции знаний путем выяснения реакции участников на обсуждаемые темы.

Раздел 1. Экономические основы и методология оценки объектов недвижимости (18 час.)

Тема 1.1 Нормативные и законодательные основы оценочной деятельности (4 час.)

Закон об оценочной деятельности. Система стандартов, используемых в оценке: Международные стандарты по оценке собственности; стандарты, утверждаемые правительством РФ и ведомствами; стандарты Российского общества оценщиков. Требования к договорам на проведение оценочных работ. Порядок оформления результатов оценочных работ. Регулирование оценочной деятельности. Саморегулируемые организации оценщиков, порядок вступления оценщика в саморегулируемую организацию.

Цель и задачи курса «Оценка объектов недвижимости. Содержание и формы контроля знаний студентов.

Тема 1.2 Экономическое и юридическое понятие недвижимости (4 час.)

Понятие недвижимости. Определяющие факторы недвижимого имущества. Экономическое понятие недвижимости. Основные экономические характеристики недвижимости. Недвижимость как потребительское благо, свойства недвижимости как потребительского блага. Свойства приносящей доход недвижимости. Свойства недвижимости как фактора производства. Особенности стоимостной оценки недвижимости в соответствии с видом использования.

Юридическое понятие недвижимости. Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка. Право собственности, субъекты права собственности. Полное и частичное право собственности. Возникновение и прекращение права собственности. Право хозяйственного ведения и оперативного управления. Право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования. Государственная регистрация прав на недвижимость (право, виды сделок). Понятие обременения (ограничения) и сервитута. Исторический и международный опыт правового регулирования недвижимости.

Тема 1.3 Основные разновидности и классификация объектов недвижимости (2 час.)

Виды недвижимости как часть национального богатства, ценность и распределение национального богатства. Ценность, количество и качество разных видов недвижимости. Объекты жилой недвижимости. Производственные, коммерческие и служебные здания. Объекты инфраструктуры. Сооружения различного назначения. Лесные, водные объекты, недра. Имущественный комплекс как особый вид недвижимости.

1.4 Методы финансовой математики, используемые в оценке недвижимости (2 час.)

Понятие текущей (настоящей) и будущей стоимости денег. Методы начисления процентов и дисконтирования. 6 функций денежной единицы и их использование при оценке недвижимости. Примеры использования принципа «временной стоимости денег» при оценке земельных участков и других объектов недвижимости. Оценка текущей стоимости расходов, доходов и стоимости продажи недвижимости.

Тема 1.5 Методические основы оценки недвижимости (2 час.) .

Понятие стоимость, затраты, цена. Стандарты и виды стоимости, применяемые при оценке объектов недвижимости. Стоимость в обмене (виды). Стоимость в пользовании (виды). Понятия рыночной, инвестиционной, ликвидационной, залоговой и иных видов стоимости. Кадастровая стоимость недвижимости как база для налогообложения.

Принципы оценки недвижимости. Система принципов оценки недвижимости. Принципы оценивания, основанные на представлениях покупателя (инвестора). Принципы, основанные на свойствах собственности. Принципы, связанные с рыночной средой. Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования собственности.

Тема 1.6 Основные подходы и методы оценки недвижимости (4 часа.)

Понятия: подход, метод, способ (техника счета). Связь между теорией стоимости и подходом. Затратный, доходный и сравнительный подходы, достоинства, недостатки, основные направления их целесообразного использования. Основные методы, используемые при оценке недвижимости.

Организация работ по оценке объектов недвижимости. Основные этапы процесса оценки при различных подходах. Состав и порядок сбора исходных данных необходимых для оценки. Взаимоотношения оценщика и заказчика. Порядок и форма договора на оценку. Требования к содержанию отчета об оценке.

Раздел 2. Подходы, методы и особенности определения рыночной стоимости различных видов объектов недвижимости (18 час.)

Тема 3.1 Затратный подход к оценке недвижимости (4 час.)

Основные этапы затратного подхода. Цели применения затратного подхода. Восстановительная стоимость, стоимость замещения и воспроизводства. Структура полной восстановительной стоимости (стоимость строительства). Методы определения восстановительной стоимости. Сметная стоимость строительства, индексы изменения сметной стоимости. Понятие и виды износа зданий и сооружений.

Тема 2.2 Жизненный цикл и износ объектов недвижимости (2 час.)

Общее определение жизненного цикла недвижимости. Основные фазы жизненного цикла строения. Затраты в течение жизненного цикла.

Физический, функциональный и экономический износы, причины их возникновения. Устранимый и неустрашимый износ, накопленный износ. Основные методологические подходы к определению износов.

Тема 2.3 Сравнительный подход к оценке недвижимости (4 час.)

Особенности применения сравнительного подхода. Основные этапы сравнительного подхода. Анализ социально-экономической ситуации и регионального и локального рынка недвижимости. Выявление ценообразующих факторов и тенденций изменения цен на недвижимость. Сегментация рынка недвижимости и подбор объектов-аналогов. Понятие сопоставимых объектов (объектов-аналогов). Единицы сравнения при сравнительном подходе. Виды поправок и корректировок. Методы расчета поправок и корректировок. Последовательность внесения поправок и корректировок. Метод на основе валового

рентного мультипликатора. Метод на основе общего коэффициента капитализации.

Тема 2.4 Доходный подход к оценке недвижимости (2 час.)

Сущность доходного подхода. Формула и основные этапы метода прямой капитализации.

Понятие и методы расчета действительного и валового дохода. Понятие чистого операционного дохода. Операционные расходы, классификация и методы расчета. Методы расчета коэффициента капитализации. Формула и основные этапы метода дисконтированных денежных потоков. Методы расчета ставки дисконтирования. Методы определения остаточной стоимости или стоимости реверсии.

Тема 2.5 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (2 часа)

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного. Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями. Процедура поиска вариантов ННЭИ. Последовательность выполнения анализа ННЭИ.

Тема 2.6 Методы оценки земельных участков (4 час.)

Правовая, нормативная и методическая база оценки земельных участков. Особенности земельной собственности как объекта оценки. Особенности оценки земельных участков городов и поселков. Подходы и методы оценки земельных участков. Значимость местоположения земельного участка в определении стоимости.

Определение земельного участка, особенности правового режима использования земельных участков. Метод капитализации дохода (земельной ренты). Метод остатка (техника остатка). Метод предполагаемого использования. Метод сравнения продаж. Метод распределения. Метод выделения (извлечения, изъятия).

4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРАКТИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ДИСЦИПЛИНЫ

Практические занятия проводятся в следующих формах:

– семинары, основанные на самостоятельном изучении студентами (по рекомендации преподавателя) законодательной, нормативной, фундаментальной и периодической литературы по актуальным проблемам оценки и коллективном обсуждении поставленных задач;

– практические занятия, связанные с расчетом экономических показателей, характеризующих состояние и эффективность использования недвижимости. Исходные данные и методические рекомендации по выполнению заданий выдаются студентам по вариантам в электронном виде.

Практические занятия (36 час.)

Занятие 1. Использование финансовых функций Excel для оценки недвижимости (4час.)

Цель: приобретение практических навыков применения информационных технологий для определения рыночной стоимости (ПК 5.1) .

Задачи

1. Рассмотреть ситуационные задачи, определить их характер с точки зрения оценки и определить необходимую финансовую функцию.
2. Выполнить задания по расчетам для оценки недвижимости с использованием финансовых функций Excel.
3. Выполнить сравнительный анализ вариантов расчета и выбрать наиболее целесообразный.

Занятие 2. Семинар «Понятие недвижимости и правовые основы оценочной деятельности и оценки недвижимости» (4 час.)

Цель: применение на практике знания законодательных основ определения рыночной стоимости объектов недвижимости (ПК 5.1)

Задачи:

Изучить законодательные и нормативные документы по теме доклада.

Подготовить доклад и презентацию.

Подготовить ответы на вопросы при проведении дискуссии по теме доклада и семинара.

Примеры тем докладов .

Нормативные и правовые основы сделок с недвижимостью:

1. Построенное и введенное в эксплуатацию здание.
2. Купля-продажа недвижимости (договор и форма договора продажи недвижимости, государственная регистрация и др.).
3. Купля-продажа квартиры Особенности продажи жилой недвижимости: купля-продажа жилого дома, квартиры
4. Купля-продажа земельного участка
5. Аренда объекта недвижимости (форма договора, государственная регистрация, объекты аренды права и обязанности сторон, договор субаренды, выкуп арендованного имущества.
6. Сервитут.
7. Право хозяйственного ведения.
8. Право оперативного управления.
9. Ипотека (залог).
10. Купля-продажа предприятия: договор и форма и государственная регистрация, права передача предприятия и переход права собственности и др.
11. Рента и пожизненное содержание. Характеристика постоянной ренты
12. Финансовая аренда (лизинг)

Занятие 3. Определение восстановительной стоимости объекта недвижимости при оценке затратным подходом (4 час.)

Цель: приобретение практических навыков расчета восстановительной стоимости объектов недвижимости с учетом их качественных и количественных характеристик на основе действующей нормативной базы определения стоимости строительства (ПК 5.1, ПК 5.2, ПК 5.3).

1. Выполнить анализ качественных и количественных характеристик объекта оценки (функциональное назначение, конструктивное решение, мощность и др.).

2. Изучить структуру и содержание сборников НЦС (нормативы цены в строительстве) и выбрать объект-аналог. Выявить качественные отличия, влияющие на стоимость объекта оценки и определить необходимые корректирующие коэффициенты.

3. Выполнить расчет стоимости объекта недвижимости с использованием укрупненных нормативов цены в строительстве (НЦС).

Занятие 4. Расчет стоимости объектов недвижимости затратным подходом (4 час.)

Цель: применение на практике знания методических основ определения рыночной недвижимости затратным подходом (ПК 5.1, ПК 5.3)

Задание 1 Решение задач по определению совокупного, физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Задание 2 Выполнить оценку жилого объекта недвижимости затратным подходом. Последовательность выполнения задания:

1. Рассчитать затраты на строительство жилого дома с использованием укрупненных нормативов цены в строительстве (НЦС).
2. Рассчитать прибыль предпринимателя и восстановительную стоимость объекта.
3. Рассчитать совокупный (общий износ).
4. Рассчитать стоимость объекта недвижимости затратным подходом
5. Решить задачи и ответить на контрольные вопросы.

Занятие 5. Семинар Российский и международный рынок недвижимости: состояние, проблемы, перспективы (4 час.)

Цель: применение знаний законодательных методических основ оценки и налогообложения недвижимости, закрепление навыков подбора и анализа информации по анализу рынка недвижимости конкретного сегмента.(ПК 5.1, 5.3)

Содержание:

1. Подготовка доклада и презентации по теме (по вариантам)
2. Обсуждение с группой содержания доклада.

3. Сравнительный анализ состояния региональных рынков недвижимости России и других стран.

4. Изучение теории по теме семинара и подготовка ответов на вопросы.

Примеры тем докладов:

1, 2,3,4,5 варианты: Рынок недвижимости России (жилая недвижимость, аренда жилья, офисная недвижимость, торговые объекты, земельные участки);

6,7, 8,9, 10 варианты: Рынок недвижимости Владивостока (жилая недвижимость, аренда жилья, офисная недвижимость, торговые объекты, земельные участки);

11 вариант Рынок недвижимости США;

12 вариант Рынок недвижимости Канады;

13 вариант Рынок недвижимости стран Европы;

При подготовке доклада и презентации нужно обратить внимание на следующие вопросы:

– состояние спроса и предложения на определенном сегменте рынка недвижимости (выделите виды недвижимости –жилье, офисы, гостиницы, торговые центры и др. и по уровню потребительских качеств, например жилье эконом-класса, комфорт-класса и др., по уровню дохода собственников или арендаторов и др.);

– цены продажи и аренды по различным сегментам на рынке недвижимости;

– тенденции развития рынка (растет или снижается спрос и предложение и как это повлияет на уровень цен в настоящее время и в будущем

– действующее законодательство и порядок оформления сделок с недвижимостью;

– налогообложение операций с недвижимостью;

Сделайте выводы какие факторы влияют на цены объектов недвижимости (расположение, уровень комфорта, класс, месторасположение и др.).

Определите, какие факторы влияют на величину ставок сдачи в аренду (отделка, оборудование мебелью, наличие бытовой техники, место расположение, наличие и достаточность парковочных мест и другие);

Сравните цены аренды и продаж в других странах с Россией и г. Владивостоком.

Подготовьте вопросы для обсуждения по теме доклада.

Занятие 6. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом (4 час.)

Цель работы: приобретение практических навыков оценки объектов недвижимости сравнительным подходом (ПК 5.1, 5.2, 5.3).

Содержание работы.

1. Выполнить задание по расчету стоимости многоквартирного жилого дома сравнительным подходом.

Последовательность выполнения задания:

- изучить материалы по анализу рынка, задание на оценку ;
- ознакомиться с характеристикой оцениваемого объекта и объектов-аналогов;
- выявить различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами и обосновать величину поправок
- выполнить корректировку цен объектов-аналогов с учетом рассчитанных поправок
- рассчитать стоимость объекта недвижимости на основе скорректированных цен объектов-аналогов.

2. Рассмотреть и решить ситуационные задачи по расчету корректировок и оценке объектов методом прямого сравнения продаж.

3. Рассмотреть и решить ситуационные задачи по расчету рыночной стоимости объектов недвижимости методами рентного мультипликатора

4. Изучить лекционный материал и подготовить ответы на контрольные вопросы.

Занятие 7. Расчет стоимости объекта недвижимости доходным подходом (4 час.)

Цель работы: приобрести практические навыки оценки объектов недвижимости доходным подходом (ПК 5.1, 5.2).

1. Выполнить задание по расчету стоимости жилого здания доходным подходом.

Последовательность выполнения расчетов

- Выполнить расчет годовой рыночной арендной платы.
- Выполнить расчет операционных затрат.
- Определить коэффициент капитализации.
- Рассчитать стоимость жилого здания доходным подходом, методом прямой капитализации.

2. Рассмотреть ситуационные задачи и выбрать методы их решения.

3. Изучить лекционный материал и подготовить ответы на контрольные вопросы и тесты.

Занятие 8. Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости (4 час.)

Цель: приобретение практических навыков анализа и выбора варианта наиболее эффективного использования земельного участка (НЭИ).(ПК 5.1, 5.3)

1. Решите задачи по анализу наиболее эффективного использования земельного участка.

2. Изучите раздел НЭИ отчета по определению рыночной стоимости объекта недвижимости. Определите, соответствует ли содержание раздела предъявляемым требованиям. Составьте алгоритм анализа НЭИ. Выполните необходимые расчеты, подтверждающие сделанные оценщиком выводы.

3. Изучите тему по лекционному материалу и ответьте на контрольные вопросы.

Занятие 9. Определение рыночной стоимости земельных участков (4 час.)

Цель работы: приобрести практические навыки оценки земельных участков методами сравнительного, доходного и затратного подходов.

1. Определение рыночной стоимости земельного участка методами сравнительного подхода.
2. Определение рыночной стоимости земельного участка методами доходного подхода.
3. Определение рыночной стоимости земельного участка методами затратного подхода.
4. Изучите тему по лекционному материалу и ответьте на контрольные вопросы.

5. СТРУКТУРА, СОДЕРЖАНИЕ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ

Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся по дисциплине «Оценка объектов недвижимости» включает в себя:

- план-график выполнения самостоятельной работы по дисциплине, в том числе примерные нормы времени на выполнение по каждому заданию;
- характеристику заданий для самостоятельной работы обучающихся и методические рекомендации по их выполнению;
- требования к представлению и оформлению результатов самостоятельной работы;
- критерии оценки выполнения самостоятельной работы.

План-график выполнения самостоятельной работы по дисциплине

№ п/п	Дата/сроки выполнения	Вид самостоятельной работы	Примерные нормы времени на выполнение	Форма контроля

1	В течение семестра	Работа с теоретическим материалом	16 час	УО-1
2	В течение семестра	Подготовка к семинарам и выполнению расчётных заданий (работ)	20 час	УО-1, УО-3, ПР-11
3	В течение семестра	Выполнение самостоятельной контрольной работы	27 час	УО-1, УО-3
4	В конце 7 семестра	Подготовка к экзамену	45 час	экзамен
		Всего	108 час.	

Характеристика заданий для самостоятельной работы обучающихся и методические рекомендации по их выполнению.

Планирование и организация времени, отведенного на выполнение заданий самостоятельной работы.

Изучив график выполнения самостоятельных работ, студенту следует правильно её организовать. Рекомендуется изучить структуру каждого задания, учитывать сроки выполнения в соответствии с графиком выполнения работ. Итоги самостоятельной работы учитываются при использовании бально-рейтинговой системы оценивания и влияют на экзаменационную оценку по итогам освоения учебной дисциплины.

Самостоятельная работа заключается в подготовке докладов и сообщений по заданной теме, изучении теоретического материала по темам практических занятий, подготовка к тестированию, выполнение контрольной работы по индивидуальному заданию.

Задания для самостоятельной работы заранее выдаются преподавателем в соответствии с планом. Результаты самостоятельной работы докладываются, обсуждаются и оцениваются на практических занятиях совместно с преподавателем в виде собеседования (устного опроса УО-1) и обсуждения докладов (презентаций (УО-3)).

Примеры заданий для самостоятельной работы

Самостоятельная работа № 1 Подготовка к семинару (практическое занятие 2) на тему: Понятие недвижимости и правовые основы оценочной деятельности и оценки недвижимости». От обучающего требуется:

- изучить законодательные и нормативные документы по теме доклада;
- подготовить доклад и презентацию на тему: «Купля-продажа недвижимости»;
- подготовить ответы на вопросы при проведении дискуссии по теме доклада и семинара.

Самостоятельная работа № 2 Подготовка к (практическое занятие 5) на тему : «Российский и международный рынок недвижимости: состояние, проблемы, перспективы». От обучающего требуется:

- изучить показатели, характеризующие состояние и развитие рынка недвижимости, на основе изучения лекционного материала и дополнительной литературы;
- подготовить доклад и презентацию по теме (по вариантам): «Рынок жилой недвижимости г. Владивостока»;
- выполнить сравнительный анализ состояния рынка недвижимости г. Владивостока с показателями рынка недвижимости Москвы;
- подготовить вопросы по теме доклада для обсуждения в группе.

При оценке результатов самостоятельной работы используется метод устного опроса (УО-1) и оценивается качество докладов (УО3).

Собеседование (устный опрос) позволяет оценить знания и кругозор студента, умение логически построить ответ, владение монологической речью и иные коммуникативные навыки.

Контрольная работа на тему: «Оценка недвижимости».

Целью контрольной работы является закрепление теоретических знаний и нормативных основ оценочной деятельности, приобретение практических навыков формирования отчета об оценке недвижимости и необходимых компетенций, определенных в стандартах профессиональной деятельности.

В зависимости от уровня подготовки студента предлагается выполнение контрольной работы по следующим двум вариантам.

1. Подготовка стандартного отчета об оценке недвижимости на основании характеристик офисного здания и исходных данных о состоянии рынка, задаваемых преподавателем по вариантам.

2. Подготовка отчета об оценке недвижимости на основании самостоятельного выбора студентом объекта недвижимости и изучения рынка недвижимости конкретного населенного пункта.

Для формирования навыков публичных выступлений студенту предлагается сделать презентацию результатов исследований. Для выполнения контрольной работы необходимо использовать учебные и нормативные материалы, приведенные в списке рекомендуемой литературы.

Подробные методические указания по выполнению контрольной работы и пример отчета об оценке приведены в учебно-методическом пособии, разработанном Беккер Т.А., Тупикова О.А. Оценка недвижимости: рекомендации по выполнению контрольной работы: учебно-методическое пособие / Политехнический институт. – Владивосток: Изд-во Дальневост. федерал. ун-та, 2021.- 64 с. Ссылка приведена в списке рекомендуемой литературы.

Критерии оценки самостоятельной работы

Оценка	<i>неудовлетворительно</i>	<i>удовлетворительно</i>	<i>хорошо</i>	<i>отлично</i>
Критерии	Содержание критериев			
Раскрытие Проблемы	Проблема не раскрыта. Отсутствуют выводы	Проблема раскрыта не полностью. Выводы не сделаны и/или выводы не обоснованы	Проблема раскрыта. Проведен анализ проблемы без привлечения дополнительной литературы. Не все выводы сделаны и/или обоснованы	Проблема раскрыта полностью. Проведен анализ проблемы с привлечением дополнительной литературы. Выводы обоснованы
Представление	Представляемая информация логически не связана. Не использованы профессиональные термины. Отсутствует иллюстративный материал	Представляемая информация не систематизирована и/или не последовательна. Иллюстративный материал заимствован	Представляемая информация не систематизирована и последовательна. Представлен иллюстративный материал в виде блок-диаграмм, профилей	Представляемая информация систематизирована, последовательна и логически связана. Представлен самостоятельно сделанный иллюстративный материал

Оформление	Не использованы технологии Power Point. Больше 4 ошибок в представляемой информации	Использованы технологии Power Point частично. 3-4 ошибки в представляемой информации	Использованы технологии Power Point. Не более 2 ошибок в представляемой информации	Широко использованы технологии (Power Point и др.). Отсутствуют ошибки в представляемой информации
Ответы на вопросы	Нет ответов на вопросы	Только ответы на элементарные вопросы	Ответы на вопросы полные и/или частично полные	Ответы на вопросы полные, с приведением примеров и/или пояснений

Работа с теоретическим материалом.

Работа с теоретическим материалом должна осуществляться на основе изучения лекционного курса дисциплины. Преподаватель предоставляет студентам презентации по темам лекций и список рекомендуемой литературы.

Работа с литературой предполагает самостоятельную работу с учебниками, книгами, учебными пособиями, учебно-методическими пособиями нормативно-правовыми источниками. Перечень литературы: основной, дополнительной, нормативной и Интернет-ресурсов приведен в разделе VII «Список учебной литературы и информационно-методическое обеспечение дисциплины» настоящей рабочей программы.

Самостоятельная работа с литературными источниками требует от студента усидчивости, терпения и сосредоточенности. Чтобы лучше понять существо вопроса, желательно законспектировать изучаемый материал, сделать нужные пометки, отметить вопросы для консультации с преподавателем.

В процессе работ с учебной литературой и нормативными источниками по дисциплине студент должен:

изучить положения, законы и методы применяемые при определении рыночной стоимости объектов недвижимости;

приобрести навыки:

- систематизации положений, законов и методов в оценочной деятельности для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости;

- анализа качественных и количественных характеристик объектов и рынка недвижимости с целью выявления ценообразующих факторов;
- обоснования и выбора подходов и методов оценки рыночной стоимости и разработки алгоритмов ее проведения с учетом требований нормативной базы.

6. КОНТРОЛЬ ДОСТИЖЕНИЯ ЦЕЛЕЙ КУРСА

При проведении текущей и промежуточной аттестации для студентов-инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья обеспечивается соблюдение следующих общих требований:

- пользование необходимыми обучающимся инвалидам техническими средствами при прохождении текущей и промежуточной итоговой аттестации с учетом их индивидуальных особенностей;

- обеспечение возможности беспрепятственного доступа обучающихся инвалидов в аудитории, туалетные и другие помещения, а также их пребывания в указанных помещениях (наличие пандусов, поручней, расширенных дверных проемов, лифтов, при отсутствии лифтов аудитория должна располагаться на первом этаже, наличие специальных кресел и других приспособлений).

- форма проведения текущей и промежуточной аттестации для студентов-инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья устанавливается с учетом индивидуальных психофизических особенностей (устно, письменно на бумажном носителе, письменно на компьютере, в форме тестирования и т.п.).

Формы текущего и промежуточного контроля

№ п/п	Контролируемые модули/разделы /	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Результаты обучения	Оценочные средства	
				текущий контроль	промежуточная аттестация
	Раздел 1	ПК-5.1 Применяет на практике знание законодательных	Знает законодательные и методические основы оценочной деятельности, принципы и стандарты оценки.	УО1, ПП1	УО-1, ПП1

№ п/п	Контролируемые модули/разделы /	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Результаты обучения	Оценочные средства			
				текущий контроль	промежуточная аттестация		
		и методических основ определения рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости	Умеет определять и анализировать информацию необходимую для оценки	УО3			
			Владеет методикой расчёта рыночной, стоимости объектов недвижимости	ПР11			
		ПК-5.2 Использует принципы классификации объектов недвижимости, определения и анализа качественных и количественных характеристик объектов недвижимости	Знает принципы классификации объектов, основанные на ценообразующих характеристиках различных видов объектов недвижимости, влияющие на их рыночную и кадастровую стоимость	УО1, ПР1	УО-1, ПР1		
			Умеет выявлять и обосновывать и рассчитывать характеристики объектов недвижимости, влияющие на рыночную и кадастровую стоимость	УО3			
			Владеет методами описания и идентификации объектов недвижимости в соответствии с системами классификации для целей рыночной и кадастровой оценки	ПР11,			
	Раздел 2	ПК-5.1 Применяет на практике знание законодательных и методических основ определения рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости	Знает законодательные и методические основы оценочной деятельности, принципы и стандарты оценки.	УО1	УО-1, ПР1		
				Умеет определять и анализировать информацию необходимую для оценки		УО3	
				Владеет методикой расчёта рыночной, стоимости объектов недвижимости		ПР11,	
		ПК-5.3 Проводит анализ информации о факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки	Знает показатели, характеризующие региональные и локальные рынки недвижимости	УО1		УО 1, ПР1,	
				Умеет определять и анализировать информацию характеризующую состояние рынка недвижимости и необходимую для оценки,			УО3
				Владеет методикой анализа факторов, оказывающих влияние на рыночную стоимость объектов оценки на конкретном рынке.			ПР11

Типовые контрольные вопросы и тесты, определяющие процедуры оценивания знаний, умений и навыков и (или) опыта деятельности, а также качественные критерии оценивания, которые описывают уровень сформированности компетенций, представлены в Фонде оценочных средств раздел 11.

7. СПИСОК УЧЕБНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Основная литература

(электронные издания)

1. Федотова М.А. Оценка стоимости активов и бизнеса: учебник для вузов/М.А.Федотова, В.И.Брусков, О.А.Землянский. – М.: Юрайт, 2022. – 522 с. URL: <https://urait.ru/viewer/ocenka-stoimosti-aktivov-i-biznesa-494405#page/1>
2. Асаул А.Н. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебник/ Асаул А.Н. – Электронные данные. – СПб: Институт проблем экономического возрождения, 2012. – 270 с. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18207.html>
3. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Тепман Л.Н. – Электронные данные. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 463 с. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/15433.html>
4. Тупикова О.А. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для подготовки бакалавров по направлению 21.03.02 Землеустройство и кадастры /Тупикова О.А.— Электрон. дан.— Владивосток: Дальневост. федерал. ун-т, 2016.— 209 с. Режим доступа: <https://lib.dvfu.ru/lib/item?id=chamo:826288&theme=FEFU>
5. Беккер Т.А., Тупикова О.А. Оценка недвижимости. Рекомендации по выполнению контрольной работы: учебно-методическое пособие / Политехнический институт. – Владивосток: Изд-во Дальневост. федерал. ун-та, 2021. – 1 CD [58 с.]. URL: https://www.dvfu.ru/upload/medialibrary/db3/gsp9jyo20f7uojrnfrk9305eorg3kug3/Bekker_T_A_Tupikova_O_A_Ocenka_nedvizhimosti.pdf

Дополнительная литература

(электронные и печатные издания)

1. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости: учебник. – Москва: ИД Юрайт, 2017. – 883 с. – 12 экз.

НБ ДВФУ <https://lib.dvfu.ru/lib/item?id=chamo:693441&theme=FEFU>

2. Заволженский А.В. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ А.В. Заволженский, М.С. Ломовцев, М.П. Придачук. – Электронные данные. – Волгоград: Волгоградский филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы, 2012. – 108 с. Режим доступа: <https://www.iprbookshop.ru/21910.html>

3. Калиев, А. Ж. Оценка земли и недвижимости в городе : монография / А. Ж. Калиев. — Оренбург : ОГУ, 2017. — 167 с. — ISBN 978-5-9917612-2-1. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/159676>

4. Карпович А.И. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Карпович А.И., Клетеник А.П., Самков Т.Л.— Электрон. текстовые данные.— Новосибирск: Новосибирский государственный технический университет, 2011.— 92 с. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/36205.html>

5. Мисник, Г. А. Актуальные проблемы правового регулирования в сфере недвижимости : учебное пособие / Г. А. Мисник, А. Н. Лузина. — Москва : Российский государственный университет правосудия, 2022. — 96 с. — ISBN 978-5-00209-007-5. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/126130.html>

Нормативная и методическая литература

1. Федеральный закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 15-ФЗ (с изменениями и дополнениями). Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/

2. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 № 122-ФЗ (ред. от 11.04.2002 г.). Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/

3. Международные стандарты оценки МСО 1 – 4. Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/docs/467.html>

4. Распоряжение Минимущества Российской Федерации от 06.03.2002 г. № 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_36189/

5. Распоряжение Минимущества Российской Федерации от 10.04.2003 г. № 1102-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_43215/

6. Налоговый кодекс Российской Федерации. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/

7. Свод стандартов Российского общества оценщиков (ССО РОО) режим доступа: www.sroroo.ru/index.php

8. Стандарты и Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков». Протокол № 7 от 24 октября 2006 г. Режим доступа: http://www.expertgroup.ru/ru/smao_ocenke_nedvigimosti.html

9. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180064/

10. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180061/

11. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180059/

12. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_113247/

13. Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_116330/

14. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 №Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160678/

15. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)». Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180654/

16. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180652/

Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 N 722 « Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)»URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_207685/e81f4d937b26e20d617284d85fb20f89ca5eb15e/#dst100008

Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

1. Научная электронная библиотека eLIBRARY
<http://elibrary.ru/querybox.asp?scope=newquery>

2. Электронно-библиотечная система издательства «Лань»
<http://e.lanbook.com/>

3. ЭБС «Консультант студента» <http://www.studentlibrary.ru/>
4. ЭБС znanium.com НИЦ «ИНФРА-М» <http://znanium.com/>
5. Научная библиотека ДВФУ публичный онлайн каталог <http://lib.dvfu.ru:8080/search/query?theme=FEFU>
6. Журнал «Вестник Росреестра» http://www.twirpx.com/files/geologic/periodic/kadastrovy_vestnik/
7. Журнал «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель» http://www.panor.ru/journals/kadastr/new/index.php?ELEMENT_ID=73555&IBL_OCK_ID=44
8. Журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации» <http://www.iovrf.ru>
9. Журнал «Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти» <http://www.jurizdat.ru/editions/official/bnafoiv>
10. Интернет-ресурсы, информационно-справочные и поисковые системы: www.gisa.ru, www.rosreestr.ru, www.mnr.gov.ru, www.mcx.ru, www.consultant.ru, www.appraiser.ru, www.ras.ru, www.rsl.ru, www.agroacadem.ru, www.meteor.ru/rgm2.aspx, www.cdml.ru

8. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина «Оценка объектов недвижимости» структурирована по принципу «От частного к общему». Такой подход в учебном процессе позволяет последовательно систематизировать знания студента, что способствует лучшему усвоению дисциплины.

В начале курса студентами изучаются вопросы, касающиеся законодательных и нормативных основ оценочной деятельности. Изучаются экономические и правовые понятия недвижимости, подходы к описанию и классификации, виды и стандарты стоимости, ценообразующие факторы и характери-

стики. Особое внимание уделено изучению федеральных стандартов оценочной деятельности, вопросам организации оценки и формированию отчетов. Дается общая характеристика принципов и подходов к оценке недвижимости.

Далее изучаются методы оценки различных объектов недвижимости, особое внимание уделяется оценке земельных участков с учетом принципа их наиболее эффективного использования.

На практических занятиях решаются задачи и выполняются задания, позволяющие закрепить полученные теоретические знания такого типа. Рассчитывается рыночная стоимость объектов методами сравнительного, затратного и доходного подходов. Решаются задачи, обсуждаются на семинарах наиболее актуальные проблемы рынка недвижимости.

В процессе изучения материала учебного курса предполагаются разнообразные формы работ: лекции, семинары, практические занятия, самостоятельная работа.

Все лекции проводятся в виде презентаций. В них освещаются вопросы, соответствующие тематике лекций (раздел I). Цель лекционного курса – дать знания студентам в области оценки объектов недвижимости, заложить научные и методологические основы для самостоятельной работы студентов, пробудить в них интерес к будущей профессии.

Рекомендации по подготовке к лекционным занятиям

Изучение дисциплины требует систематического и последовательного накопления знаний. Студентам необходимо перед каждой лекцией просматривать рабочую программу дисциплины, что позволит сэкономить время на записывание темы лекции, ее основных вопросов, рекомендуемой литературы.

Данный материал будет охарактеризован, прокомментирован, дополнен непосредственно на лекции, перед очередной лекцией необходимо просмотреть по конспекту материал предыдущей лекции. При затруднениях в восприятии материала следует обратиться к основным литературным источникам. Если разобраться в материале не удалось, то обратитесь к лектору (по графику его консультаций).

Подготовка к практическим занятиям

Студентам предлагается самостоятельно подготовиться к выполнению практических занятий. Для этого студент должен проработать теоретическую основу практической работы и методику ее выполнения. В начале каждого практического занятия проводится опрос по теме занятия по вопросам, приведенным в конце каждой работы. Самостоятельная работа по подготовке к практическому занятию считается выполненной и зачтенной в случае аргументированного обоснования результата практической работы при ее выполнении и защите.

Все практические работы, семинары, а также тесты по основным разделам курса включены в учебное пособие: *Тупикова О.А. «Оценка объектов недвижимости», [Электронный ресурс]: учебное пособие для подготовки бакалавров по направлению 21.03.02 Землеустройство и кадастры. /Тупикова О.А.— Электрон. дан.— Владивосток: Дальневост. федерал. ун-т, 2016.- 209 с.*

Ссылка на пособие приведена в списке основной литературы (раздел 7 РПД).

Подготовка к тестированию

Студентам предлагается самостоятельно подготовиться к тестированию. При подготовке необходимо использовать презентации и конспекты лекций, рекомендуемую литературу. Примерные тестовые вопросы приведены в фонде оценочных средств (р.11).

Подготовка к экзамену

По данной дисциплине предусмотрен экзамен (7 семестр).

Оценка по экзамену формируется на основе оценивания работы студента в течение семестра на основе оценок, полученных по всем контрольным мероприятиям. Рейтинг-план по дисциплине «Оценка недвижимости» разрабатывается в соответствии с «Положением о рейтинговой системе оценки успеваемости студентов образовательных программ высшего образования ДВФУ» ПД-ДВФУ-216/1-2022. В начале семестра преподаватель знакомит студентов со структурой дисциплины и рейтинг-планом, в котором указаны все формы

контроля знаний студентов, их оценка и удельный вес.

9. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Лекции по дисциплине проводятся в мультимедийных аудиториях, оснащенных соответствующим современным мультимедийным оборудованием. Применяются такие информационные технологии, как электронная почта, интернет. Также используются такие ресурсы, как база данных библиотеки ДВФУ и база данных научно-учебных изданий инженерной школы ДВФУ.

Самостоятельная работа студентов может осуществляться в читальных залах научной библиотеке ДВФУ.

Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
690922, Приморский край, г. Владивосток, остров Русский, полуостров Саперный, поселок Аякс, 10, корпус Е, ауд. Е 501. Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, практических занятий, текущего контроля и промежуточной аттестации	Комплект специализированной мебели: доска аудиторная – 1 шт.; комплект мультимедийного оборудования – 1 шт.; парты – 27 шт.; стол – 1 шт.; стул -55 шт. Мультимедийное оборудование: Экран с электроприводом 236*147 см Trim Screen Line; Проектор DLP, 3000 ANSI Lm, WXGA 1280x800, 2000:1 EW330U Mitsubishi; Подсистема специализированных креплений оборудования CORSA-2007 Tuarex; Подсистема видеокоммутации: матричный коммутатор DVI DXP 44 DVI Pro Extron; удлинитель DVI по витой паре DVI 201 Tx/Rx Extron; Подсистема аудиокоммутации и звукоусиления; акустическая система для потолочного монтажа SI 3CT LP Extron; цифровой аудиопроцессор DMP 44 LC Extron; расширение для контроллера управления IPL T CR48
690922, Приморский край, г. Владивосток, остров Русский, полуостров Саперный, поселок Аякс, 10, корп. А (Лит. П), Этаж 10, каб.А1017. Аудитория для самостоятельной работы Помещения по плану БТИ № 450, 477	Моноблок HP ProOne 400 All-in-One 19,5 (1600x900), Core i3-4150T, 4GB DDR3-1600 (1x4GB), 1TB HDD 7200 SATA, DVD+/-RW, GigEth, Wi-Fi, BT, usb kbd/mse, Win7Pro (64-bit)+Win8.1Pro(64-bit), 1-1-1 Wty Скорость доступа в Интернет 500 Мбит/сек. Копир-принтер-цветной сканер в e-mail с 4 лотками Xerox WorkCentre 5330 (WC5330C. Полноцветный копир-принтер-сканер Xerox WorkCentre 7530 (WC7530CPS). Рабочие места для людей с ограниченными возможностями здоровья оснащены дисплеями и принтерами Брайля; оборудованы: портативными устройствами для чтения плоскочечатных текстов, сканирующими и читающими машинами видеоувеличителем с возможностью регуляции цветových спектров; увеличивающими электронными лупами и ультразвуковыми маркировщиками

В целях обеспечения специальных условий обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья в ДВФУ все здания оборудованы

пандусами, лифтами, подъемниками, специализированными местами, оснащенными туалетными комнатами, табличками информационно-навигационной поддержки.

11. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Для дисциплины «Оценка объектов недвижимости» используются следующие оценочные средства:

Устный опрос:

УО-1 Собеседование

УО-3 Доклад, сообщение

Письменные работы:

ПР-1 1 Разноуровневые задачи и задания

Контроль знаний:

УО-1 Собеседование

ПР-1 Тест

Устный опрос.

Устный опрос позволяет оценить знания и кругозор студента, умение логически построить ответ, владение монологической речью и иные коммуникативные навыки.

Обучающая функция состоит в выявлении деталей, которые по каким-то причинам оказались недостаточно осмысленными в ходе учебных занятий и при подготовке к зачёту.

Собеседование (УО-1) – средство контроля, организованное как специальная беседа преподавателя с обучающимся на темы, связанные с изучаемой дисциплиной, и рассчитанное на выяснение объема знаний обучающегося по определенному разделу, теме, проблеме и т.п.

При защите каждой практической работы выполняется устный опрос студентов. Контрольные вопросы приведены в конце каждой практической работы, выдаваемой студенту.

Критерии оценки при устном опросе

Оценка	Требования
<i>отлично</i>	Студент владеет знаниями, необходимыми для выполнения практической работы, может пользоваться учебной и нормативной; методами анализа теоретических и/или практических аспектов изучаемой области, умеет делать самостоятельные выводы. Р
<i>хорошо</i>	Студент владеет знаниями, необходимыми для выполнения практической работы, может пользоваться учебной и нормативной; методами анализа теоретических и/или практических аспектов изучаемой области, затрудняется делать самостоятельные выводы
<i>удовлетворительно</i>	Студент владеет знаниями, необходимыми для выполнения практической работы, но затрудняется привести используемые нормативные документы и не может объяснить полученные результаты
<i>неудовлетворительно</i>	Студент не умеет обобщать фактический материал, делать самостоятельные выводы, не владеет материалом..

Письменные работы

Задачи и задания (ПР-11) – средство для закрепления и практического освоения материала по определенной теме.

Критерии оценки выполнения практических заданий

Оценка	неудовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	отлично
Критерии	Содержание критериев			
Выполнение практической работы	Работа не выполнена	Работа выполнена не полностью. Выводы не сделаны	Работа выполнена. Не все выводы сделаны и/или обоснованы	Работа выполнена в соответствии с требованиями, аккуратно, все расчёты правильные, графическая часть представлена в полном объёме. Выводы обоснованы
Представление	Работа не представлена	Представленные расчёты не последовательны и не систематизированы есть более 3 ошибок в расчетах	Представленные расчёты выполнены последовательно, систематизированы. Не более 1-2 ошибок в расчетах.	Работа представлена в виде отчета со всеми пояснениями и чертежами
Ответы на вопросы	Нет ответов на вопросы	Только ответы на элементарные вопросы	Ответы на вопросы полные и/или частично полные	Ответы на вопросы полные, с приведением примеров и пояснений

Тест (ПР1) - Система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося.

Примерные тесты приведены ниже.

Критерии оценки результатов тестирования

Оценка	меньше 61% неудовлетворительно	61-75% удовлетворительно	76-85 % (хорошо)	86-100% (отлично)
Критерии	Содержание критериев			
Количество правильных ответов	Тест не сдан	Допускается 40% неправильных ответов в зависимости от количества вопросов в тесте	Допускается до 25% неправильных ответов в зависимости от количества вопросов в тесте	Допускается до 10% неправильных ответов в зависимости от количества вопросов в тесте

Методические рекомендации, определяющие процедуры оценивания результатов освоения дисциплины

Промежуточная аттестация студентов по дисциплине «Оценка объектов недвижимости» проводится в соответствии с локальными нормативными актами ДВФУ и является обязательной. Форма отчётности по дисциплине – экзамен (7-й, весенний семестр). Экзамен по дисциплине ставится по бально-рейтинговой системе путем оценивания работы студента в течение семестра и включает результаты оценки знаний студента по всем контрольным мероприятиям.

Структура рейтинг-плана

Наименование контрольных мероприятий	Весовой коэффициент, %	Максимальная оценка	Минимальная оценка
Посещение	10%	5	3
Практические задания	50%	5	3
Тесты	20%	5	3
Самостоятельная работа	20%	5	3
Всего	100%	5	3

Критерии выставления экзаменационной оценки по дисциплине «Оценка объектов недвижимости» по бально-рейтинговой системе

Рейтинговая оценка в %	Традиционные оценки для экзамена
Менее 61 %	неудовлетворительно
61-75 %	удовлетворительно
76- 85%	хорошо

86-100 %	отлично
----------	---------

Результаты проставляются в экзаменационную или зачётную ведомости в день экзамена или до начала экзаменационной сессии при бально-рейтинговой системе.

Требования к допуску на пересдачу экзамена комиссии, если студент не сдал экзамен по рейтингу.

Для допуска к экзамену для пересдачи комиссии студент должен:

- обязательно посещать занятия;
- иметь материалы по лекционным и практическим занятиям;
- выполнить и защитить в полном объеме задания к практическим занятиям и контрольную работу, предусмотренными рабочей программой дисциплины.

В случае невыполнения вышеизложенных требований студент *не допускается* к пересдаче экзамена комиссии.

Примерный перечень вопросов для устного опроса (собеседования)

1. Система нормативно-методических документов применяемых в оценочной деятельности.
2. Правовые основы организации оценочной деятельности.
3. Понятие и характеристика объектов недвижимости. Экономическое и юридическое понятия недвижимости. В чем заключаются различия между ними?
4. Специфические особенности недвижимости. Каковы определяющие родовые, функциональные и видовые признаки недвижимости?
5. Основные требования к отчету об оценке собственности.
6. Какие стандарты стоимости, используются при оценке недвижимости? Дайте их характеристику.
7. Что такое принципы оценки, приведите их классификацию и характеристику.
8. В чем сущность принципа наиболее эффективного использования недвижимости и для чего он применяется?

9. Дайте общую характеристику подходов к оценке недвижимости?
10. Какова область применения всех трех подходов к оценке недвижимости?
11. Затратный подход. Последовательность и содержание основных этапов оценки недвижимости.
12. Методы определения восстановительной стоимости зданий и сооружений при оценке затратным подходом.
13. Понятие жизненного цикла недвижимости. Виды жизненных циклов.
14. Понятие и методы определения совокупного износа зданий и сооружений?
15. Понятие физического износа. Какие методы применяются при определении физического износа?
16. Понятие функционального износа. Какие методы применяются при определении функционального износа?
17. Понятие экономического износа. Какие методы используются для определения?
18. Понятие рынка недвижимости, его структура и сегментация, основные участники и виды деятельности.
19. Классификация объектов недвижимости по различным признакам для целей оценки.
20. Сегментация рынка недвижимости и принципы выделения отдельных сегментов.
21. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Сущность, принципы, методы оценки рыночной стоимости.
22. Характеристика и последовательность выполнения оценки недвижимости методом прямого сравнительного анализа продаж.
23. Понятие поправок (корректировок) при применении методом прямого сравнительного анализа продаж. Виды поправок применяются и методы их расчета.
24. Как осуществляются выбор объектов - аналогов и корректировка их цен?. Порядок расчетов и внесения корректировок.

25. Как определяется стоимость объекта недвижимости на основе скорректированных цен объектов-аналогов.
26. Доходный подход. Как оценить недвижимость методом прямой капитализации? В каком случае он используется, последовательность расчетов?
27. Доходный подход. Сущность метода дисконтирования и область его применения.
28. Определение итоговой стоимости и порядок согласования результатов оценки.
29. Как выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка? Для чего используются полученные результаты?
30. Определение стоимости земельных участков на основе использования принципа наиболее эффективного использования земли.
31. Затратный подход к оценке стоимости земельных участков. Какие методы используются в оценке?
32. Доходный подход к оценке земельных участков. Какие методы используются в оценке?
33. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Метод сравнения продаж. Область применения последовательность и содержание расчетов.
34. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Метод выделения и распределения. Область применения последовательность и содержание расчетов.
35. Доходный подход в оценке земли. Метод прямой капитализации земельной ренты и метод остатка. Область применения последовательность и содержание расчетов
36. Доходный подход в оценке земли. Метод предполагаемого использования и метод разбиения на участки. Область применения последовательность и содержание расчетов
37. Затратный подход в оценке земли. Содержание расчетов. Область применения.

Типовые тесты

Объектами оценки могут быть:

- A. объекты движимого и недвижимого имущества;
- B. совокупность объектов (предприятие-бизнес)
- C. право собственности и иные вещные права на имущество (право аренда, право застройки и др.)
- D. Все ответы правильные

К недвижимости относятся:

- A. земельные участки
- B. здания и сооружения,
- C. объекты незавершенного строительства.
- D. воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.
- E. предприятие как имущественный комплекс

Оценщик обязан:

- A. Быть членом саморегулируемой организации
- B. Соблюдать требования Федерального закона «Об оценочной деятельности» и федеральных стандартов по оценке;
- C. Выполнять требования заказчика в отношении результата оценки

Дата оценки имущества- это:

- A. дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества;
- B. дата заключения контракта на услуги по оценке;
- C. дата сдачи отчета об оценке заказчику;
- D. дата, на которую запланирована продажа объекта оценки.

Рыночная стоимость – это

- A. наиболее вероятная цена, за которую собственность могла бы быть продана на конкурентном рынке при соблюдении всех условий справедливой сделки.
- B. это вероятная цена по которой собственность могла бы быть куплена конкретным покупателем
- C. это вероятная цена , по которой собственность могла бы быть принята в качестве залога при получении кредита
- D. это вероятная цена по которой собственность могла бы быть продана в случае банкротства собственника

Кадастровая стоимость определяется для

- A. Определения возможной цены продажи объекта
- B. Целей налогообложения
- C. Оформления ипотеки
- D. Нет правильного ответа

Какой подход будет основным или единственным при оценки уникальных не коммерческих объектов?

- A. затратный
- B. сравнительный
- V. доходный

Какой подход будет основным при оценке жилья?

- A. затратный
- B. сравнительный
- C. доходный

Восстановительная стоимость определяется как

- A. Затраты на новое строительство
- B. Сумма затрат на новое строительство и прибыль предпринимателя (застройщика)
- C. Затраты на новое строительство за вычетом износа и прибыли предпринимателя

Физический износ возникает в результате

- A. Снижения доходов населения и уменьшения спроса на недвижимость;

- В. воздействия времени и условий эксплуатации;
- С. изменения норм и требований потребителей к качественным параметрам недвижимости
- Д. Ухудшения условий внешней среды (например загрязнение)

Функциональный износ возникает в результате

- А. результатом падения спроса на объекты НД;
- В. результатом воздействия времени и условий эксплуатации;
- С. результатом изменения норм и требований потребителей к качественным параметрам недвижимости

Низкие потолки в помещениях - это:

- А. неустранимый физический износ;
- В. устранимое функциональное устаревание;
- С. неустранимое функциональное устаревание;
- Д. внешнее устаревание.

Для оценки каких объектов применение сравнительного подхода наиболее эффективно?

- А. Жилье
- В. Производственные цеха
- С. Театры

Какие характеристики объектов недвижимости учитываются при выборе объектов –аналогов

- А. объемно-планировочные решения,
- В. функциональное назначение,
- С. местоположение,
- Д. право собственности
- Е. все ответы правильные

Какие методы оценки недвижимости используются при сравнительном подходе

- А. Метод прямой капитализации
- В. Метод дисконтирования
- С. метод валового рентного мультипликатора
- Д. Метод сравнения продаж
- Е. все ответы правильные

Какие поправки необходимо учитывать при оценке недвижимости на основе сравнительного подхода

- А. состав передаваемых прав собственности
- В. время продажи
- С. условия сделок и их финансирования
- Д. все ответы правильные
- Е. правильные ответы А и В

При определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж поправки вносятся в цены:

- А. сопоставимых объектов с учетом их отличий от оцениваемого;
- В. оцениваемого объекта;
- С. сопоставимых объектов или оцениваемого объекта в зависимости от ситуации.
- А. .

Объект-аналог был продан за 4 месяца до момента оценки. Среднемесячный темп роста цен на рынке недвижимости составил 2%. Поправка на время продажи составила:

- А. +2%;
- В. +8%;
- С. -8%;

D. нет правильного ответа.

Какие методы оценки недвижимости используются при доходном подходе

- A. Метод прямой капитализации
- B. Метод дисконтирования
- C. метод валового рентного мультипликатора
- D. Метод сравнения продаж

Метод прямой капитализации используется в доходном подходе

- A. при сильно изменяющихся денежных поступлениях от объекта оценки
- B. при постоянной величине денежных поступлений,
- C. при постоянной или хорошо прогнозируемой величине денежных поступлений
- A. все ответы правильные

Потенциальный валовый доход определяется как

- A. Произведение ставки арендной платы на сдаваемую в аренду площадь здания
- B. Произведение ставки арендной платы на сдаваемую в аренду площадь здания за вычетом потерь от простоя и неуплаты
- C. Произведение ставки арендной платы на общую площадь здания за вычетом операционных расходов

Действительный валовый доход определяется как

- A. Произведение ставки арендной платы на сдаваемую в аренду площадь здания
- B. Произведение ставки арендной платы на сдаваемую в аренду площадь здания за вычетом потерь от простоя и неуплаты
- C. Произведение ставки арендной платы на общую площадь здания за вычетом операционных расходов

Чистый операционный доход определяется как

- A. Произведение ставки арендной платы на сдаваемую в аренду площадь здания
- B. Произведение ставки арендной платы на сдаваемую в аренду площадь здания за вычетом потерь от простоя и неуплаты
- C. Произведение ставки арендной платы на общую площадь здания за вычетом операционных расходов
- D. Разница между действительным валовым доходом и операционными затратами

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования это

- A. Метод оценки в сравнительном подходе
- B. Метод оценки в доходном подходе
- C. Метод выявления и обоснования наилучшего и наиболее эффективного варианта использования земельного участка

Какие критерии используются при анализе НЭИ?

- A. правовая обоснованность, физическая осуществимость, справедливость, максимальная эффективность;
- B. правовая обоснованность, физическая осуществимость, финансовая обоснованность, максимальная эффективность;
- C. правовая обоснованность, соответствие спроса и предложения, физическая осуществимость, максимальная эффективность;

Объектом оценки земли является

- A. Земля
- B. Земельный участок
- C. Часть Территория муниципального образования
- D. Все ответы правильные

По целевому назначению выделяется

- A. 5 категорий земель
- B. 7 категорий земель
- C. 11 категорий земель
- D. Нет правильного ответа

Какие походы используются при оценке земель?

- A. Сравнительный и доходный
- B. Сравнительный и затратный,
- C. сравнительный, доходный и затратный

Какие факторы учитываются при корректировке цен на земельные участки по объектам-аналогам?

- A. Месторасположение,
- B. Размер участка
- C. Грунтовые условия
- D. Рельеф
- E. Время продажи
- F. Вид права собственности
- G. Все ответы правильные

При использовании метод распределения выявлено, что по объектам-аналогам доля стоимости земли в общей стоимости объекта недвижимости составляет 20%. Определите стоимость земельного участка, если стоимость оцениваемого объекта недвижимости составляет 100 млн.руб.

- A. 50 млн.руб.
- B. 20 млн.руб.
- C. Нет правильного ответа

Затратный подход широко применяется для оценки:

- A. сельскохозяйственных угодий
- B. любого незастроенного земельного участка в случаях, когда на рынке отсутствуют достоверные данные о совершенных сделках с аналогичными участками без улучшений.
- C. Все ответы правильные

Типовые задания и задачи (ПР11)

Доходный подход к оценке недвижимости

1. В здании общей площадью 10 000 кв. м., подлежащих аренде, из которых 180 кв. м свободны, а остальные сданы в аренду за 600 руб. за 1 кв. м в год. Операционные расходы составляют 30% потенциального валового дохода (ПВД). Требуется определить чистый операционный доход (ЧОД) и рыночную стоимость методом прямой капитализации, если коэффициент капитализации – 14%

2. Площадь офисного здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет $S = 2,5$ тыс. m^2 , годовая арендная ставка – 705 руб./ m^2 , эксплуатационные расходы арендодателя составляют 153,3руб./ m^2 , расходы по управлению недвижимостью – 5% от потенциального валового дохода. Простой помещений – 20% за год. Коэффициент капитализации для здания этого назначения составляет 13%. Требуется определить чистый операционный доход и рыночную стоимость объекта недвижимости.

3. Для нового бизнес-центра эксперты выполнили следующий прогноз получения чистого операционного дохода от сдачи в аренду: 1 год – 10 млн. руб.; 2 год – 11,0 млн. руб.; 3 год – 12 млн. руб.; 4 год – 12 млн. руб.; 5 год – 11,0 млн. руб. В конце 5 года объект может быть продан за 100 млн.руб. Коэффициент дисконтирования составляет 13%. Рассчитайте рыночную стоимость объекта недвижимости.

Сравнительный подход к оценке недвижимости

1. Оцениваемая собственность – 30-квартирный жилой дом, находится в 4 кварталах от метро. Темпы роста цен на недвижимость на данном рынке – 0,5% в месяц. Для сравнительного анализа продаж выбраны два объекта:

Объект № 1 – 30-квартирный жилой дом с плавательным бассейном, продан 4 месяца назад за 380 млн. руб. вклад бассейна оценивается в 4800 тыс. руб., ландшафт его лучше и оценивается в 5500 тыс.руб. Он находится в 4 кварталах от метро.

Объект №2 – 25-квартирный жилой дом с плавательным бассейном, продан 6 месяцев назад за 320 млн.500тыс. руб. на льготных условиях, что оценивается в 5500тыс. руб. Он находится рядом с метро. На рынке считается, что лишний квартал уменьшает стоимость на 100 тыс. руб.

2. Определить рыночную стоимость одной квартиры и жилого дома.

Сопоставимый объект был продан за 10 млн. руб. От оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий: уступает оцениваемому (хуже) по местоположению на 5% ; лучше оцениваемого по наличию инфраструктуры на 7%; лучше оцениваемого по физическому состоянию на 4%; лучше оцениваемого по экологическому окружению на 2% . Определите стоимость объекта, предполагая, что отличия не имеют взаимного влияния.

3. Рассчитать скорректированную цену объекта – магазина без оборудования с учетом следующих условий, приведенных в таблице:

№ п\п	Характеристика	Сравниваемый объект - аналог	Корректировки
1	Цена продажи, млн руб.	60	
2	Дата, мес. (темпы роста цен – 2% в месяц)	Продан 3 месяца назад	
	Цена с учетом корректировки		
3	Местоположение	на 6 % лучше, чем у оцениваемого	
4	Удобства	на 7% лучше	
5	Физическое и функциональное состояние	на 4 % хуже	
6	Экономическое состояние	на 3% лучше	
	Суммарная поправка		
	Скорректированная цена		

Затратный подход к оценке недвижимости

1. Рассчитайте совокупный (общий) износ методом эффективного возраста. Определите размер совокупного износа, если при осмотре объекта оценщик определил, что эффективный возраст здания составляет 20 лет, а полный срок экономической жизни – 70 лет. Восстановительную стоимость здания с учетом прибыли предпринимателя – 100 млн.руб.

2. Рассчитайте экономический износ. Строительство аэропорта вблизи дачного поселка повлияло на то, что арендная плата за дом снизилась на 9,5 тыс. руб. в месяц. Коэффициент капитализации для аналогичных объектов (отношение годового дохода к стоимости недвижимости) составляет 0,15. Оцените размер экономического устаревания.

3. Оцените полную стоимость сооружения затратным подходом, если известно, что сметная стоимость строительно-монтажных работ 1 м² сооружения составляет 17,5 тыс. руб.; площадь оцениваемого объекта – 800 м²; дополнительные прочие расходы (разработка

проекта, содержание заказчика, зимнее удорожание и др.) – 1550,0 тыс. руб.; дополнительное оборудование – 2500,0 тыс. руб.; стоимость земельного участка 6,2 млн руб. Физический износ составляет 10%. Прибыль предпринимателя – 15%.

Оценка рыночной стоимости земельных участков

1. Цена продажи единого объекта недвижимости, представляющего типично застроенный земельный участок составляет 160 млн.руб. Необходимо определить рыночную стоимость земельного участка, входящего в состав объекта недвижимости методом распределения.

Оценщик собрал информацию о продажах сопоставимых объектов недвижимости, расположенных в этом районе (см.таблицу).

Таблица - Информация о продажах

Объекты	Стоимость объекта, тыс.руб	Стоимость земли, тыс.руб.	Доля земли в стоимости недвижимости
1	184 000	13 000	
2	200 000	17 000	
3	190 000	16 000	

2. Определите рыночную стоимость земельного участка методом прямой капитализации, если известно, что участок земли был сдан в аренду на 15 лет с условием возможности продления договора. Арендная плата за год составляет 180 тыс.руб. Все эксплуатационные расходы оплачивает арендатор. Безрисковая ставка составляет 10%, поправка на ликвидность- 2%, поправки на риск проекта и менеджмент принимаются равными 0.