



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

---

**ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ (ШКОЛА)**

СОГЛАСОВАНО

Руководитель образовательной  
программы

  
(подпись)

Г.А. Кияшко  
(И.О. Фамилия)

УТВЕРЖДАЮ

Директор департамента мониторинга  
и освоения георесурсов

  
(подпись)

Н.В. Шестаков  
(И.О. Фамилия)

«27 » декабря 2022 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**«Оценка объектов недвижимости»**

**Направление подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»**

**Профиль «Кадастр недвижимости»**

Форма подготовки: очная

Рабочая программа составлена в соответствии с требованиями Федерального государственного образовательного стандарта по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры утвержденного Министерства образования и науки РФ от 12.08.2000 г. № 978.

Рабочая программа дисциплины обсуждена на заседании Департамента мониторинга и освоения георесурсов, протокол № 3 от 27 декабря 2022 г.

Директор ИСО : к.т.н. Фарафонов Александр Эдуардович  
Составитель: к.э.н., доцент Тупикова Ольга Александровна

Владивосток

2022

## Оборотная сторона титульного листа РПД

1. Рабочая программа пересмотрена на заседании Департамента мониторинга и освоения георесурсов, протокол от «\_»\_\_\_\_202\_\_г. №

2. Рабочая программа пересмотрена на заседании Департамента мониторинга и освоения георесурсов, протокол от «\_»\_\_\_\_202\_\_г. №

3. Рабочая программа пересмотрена на заседании Департамента мониторинга и освоения георесурсов, протокол от «\_»\_\_\_\_202\_\_г. №

4. Рабочая программа пересмотрена на заседании Департамента мониторинга и освоения георесурсов, протокол от «\_»\_\_\_\_202\_\_г. №

## **Аннотация дисциплины Оценка объектов недвижимости**

Общая трудоемкость дисциплины – 5 зачетных единиц. Является дисциплиной Профессионального модуля ОП, изучается на 4 курсе в 7 семестре и завершается экзаменом. Учебным планом предусмотрены лекционные занятия - 36 часов, практические занятия- 36 часов и самостоятельная работа студентов 108 час, из них выделено на контроль – 27 часов.

**Язык реализации:** русский

### **Цель дисциплины:**

Сформировать 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 сформированы следующие предварительные компетенции: УК-10.1, УК-10.2, УК-2.1, 2.2, 3.1, 3.2 ; ОПК – 3.1, 3.2, 5.2 ,7.1, полученные в результате изучения дисциплин: Основы экономической грамотности, Основы проектной деятельности, Кадастр недвижимости, Типология объектов недвижимости.

Компетенции студентов, индикаторы их достижения и результаты обучения по дисциплине

Тип задач	Код и наименование профессиональной компетенции (результат освоения)	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Наименование показателя оценивания (результата обучения по дисциплине)
Технологическая деятельность	ПК-5 Способен применять методику определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (элементы компетенции в части оценки объектов недвижимости)	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

Тип задач	Код и наименование профессиональной компетенции (результат освоения)	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Наименование показателя оценивания (результата обучения по дисциплине)
		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.

Для формирования вышеуказанных компетенций в рамках дисциплины «Оценка объектов недвижимости» применяются следующие образовательные технологии и методы активного/интерактивного обучения: кейсы, работа в малых группах, круглый стол.

## 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.

Место дисциплины в структуре ОПОП ВО (в учебном плане): «Оценка объектов недвижимости» является дисциплиной обязательной части ОП.

Компетенции студентов, индикаторы их достижения и результаты обучения по дисциплине:

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 объектов недвижимости (элементы компетенции в части оценки объектов недвижимости)	ПК-5.1 Применяет на практике знание законодательных и методических основ определения рыночной и кадастровой стоимости 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

Код и наименование индикатора достижения компетенции	Наименование показателя оценивания (результата обучения по дисциплине)
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.

## II Трудоемкость дисциплины и виды учебных занятий по дисциплине

Общая трудоемкость дисциплины составляет 5зачётных единиц, (180 академических часов). В том числе: лекционные занятия - 36 часов, практические занятия- 36 часов, самостоятельная работа студентов 81 час, и контроль – 27 часов.

## III 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	7	18	-	24	-	81	27	УО-1; ПР-11; ПР-1
2	Раздел 2. Подходы, методы и особенности определения рыночной		18	-	12				

	стоимости различных видов объектов недвижимости								
	Итого:		36	-	36	-	81	27	Экзамен

#### **IV. СОДЕРЖАНИЕ ТЕОРЕТИЧЕСКОЙ ЧАСТИ КУРСА**

##### **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. 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.

### **Тема .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 2.1 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).

## **V. СОДЕРЖАНИЕ ПРАКТИЧЕСКОЙ ЧАСТИ КУРСА (36 ЧАСОВ)**

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.

### **Раздел 1. Экономические основы и методология оценки объектов недвижимости (12 час.)**

#### **Практическое занятие 1,2. 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.

**Практическое занятие 3,4. 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)

### **Практическое занятие 5,6. 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).

### **Раздел 2. Подходы, методы и особенности определения рыночной стоимости различных видов объектов недвижимости (24 час.)**

#### **Практическое занятие 7,8. 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.

### **Практическое занятие 9,10. 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;

**Практическое занятие 11,12. 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

**Практическое занятие 13,14. 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.
2. Рассмотреть ситуационные задачи и выбрать методы их решения.
3. Изучить лекционный материал и подготовить ответы на контрольные вопросы и тесты.

## **Практическое занятие 15,16. 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.

## **Практическое занятие 17,18. 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.

## VI. КОНТРОЛЬ ДОСТИЖЕНИЯ ЦЕЛЕЙ КУРСА

№ п/п	Контролируемые модули/ разделы /	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Результаты обучения	Оценочные средства	
				текущий контроль	промежуточная аттестация
	<b>Раздел 1</b>	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, ПР1 ПР-13	УО-1, ПР1
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		
	<b>Раздел 2</b>	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, ПР1 ПР-13	УО-1, ПР1
Умеет определять и анализировать информацию необходимую для оценки					
Владеет методикой расчёта рыночной, стоимости объектов недвижимости					
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		

№ п/п	Контролируемые модули/ разделы /	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Результаты обучения	Оценочные средства	
				текущий контроль	промежуточная аттестация
			стоимость объектов оценки на конкретном рынке.		

## VII. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ

Самостоятельная работа студентов способствует развитию самостоятельности, ответственности и организованности, творческого подхода к решению проблем учебного и профессионального уровней, что в итоге приводит к развитию навыка самостоятельного планирования и реализации деятельности.

Целью самостоятельной работы студентов является овладение необходимыми компетенциями по своему направлению подготовки, опытом творческой и исследовательской деятельности.

Формы самостоятельной работы студентов:

- работа с основной и дополнительной литературой, интернет-ресурсами;
- самостоятельное ознакомление с лекционным материалом, представленным на электронных носителях, в библиотеке образовательного учреждения;
- выполнение домашних работ;
- выполнение тестовых заданий, решение задач;
- подготовка к зачетам и экзаменам.

### 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	21 час	УО-1

2	В течение семестра	Подготовка к семинарам и выполнению расчётных заданий (работ)	33 час	УО-1, ПР-13
3	В течение семестра	Выполнение самостоятельной работы	27 час	УО-1
4	В конце 7 семестра	Подготовка к экзамену	27 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 изучении теоретического материала по темам практических занятий, подготовка к тестированию, выполнение 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).

#### *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).

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

*Домашняя 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.

## **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.Брусов, О.А.Землянский. – М.: Юрайт, 2022. – 522 с. URL: <https://urait.ru/viewer/ocenka-stoimosti-aktivov-i-biznesa-494405#page/1>

2. Оценка объектов недвижимости/ под ред . Асаул А.Н - М.: Проспект. 2022г.- 384с.

3. 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>

4. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Электронные данные. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 463 с. Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/15433.html>

5. 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>

6. 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/gsp9jyo20f7uojrnfkr9305eorg3kug3/Bekker\\_T\\_A\\_Tupikova\\_O\\_A\\_Ocenka\\_nedvizhimosti.pdf](https://www.dvfu.ru/upload/medialibrary/db3/gsp9jyo20f7uojrnfkr9305eorg3kug3/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/](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/](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/](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/](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/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/)

7. Свод стандартов Российского общества оценщиков (ССО РОО) режим доступа: [www.sroroo.ru/index.php](http://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](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/](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/](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/](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/](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/](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/](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/](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/](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](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/kadaastrovyy\\_vestnik/](http://www.twirpx.com/files/geologic/periodic/kadaastrovyy_vestnik/)
7. Журнал «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель»  
[http://www.panor.ru/journals/kadastr/new/index.php?ELEMENT\\_ID=73555&IBL\\_OCK\\_ID=44](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](http://www.gisa.ru), [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), [www.mnr.gov.ru](http://www.mnr.gov.ru), [www.mcx.ru](http://www.mcx.ru), [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru), [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru), [www.ras.ru](http://www.ras.ru), [www.rsl.ru](http://www.rsl.ru), [www.agroacadem.ru](http://www.agroacadem.ru), [www.meteorf.ru/rgm2.aspx](http://www.meteorf.ru/rgm2.aspx), [www.cdml.ru](http://www.cdml.ru)

## **IX. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ**

Успешное освоение дисциплины предполагает активную работу студентов на всех занятиях аудиторной формы: лекциях и практиках, выполнение аттестационных мероприятий. В процессе изучения дисциплины студенту необходимо ориентироваться на проработку лекционного материала, подготовку к практическим занятиям, выполнение контрольных работ.

Освоение дисциплины «Оценка объектов недвижимости» предполагает рейтинговую систему оценки знаний студентов и предусматривает со стороны преподавателя текущий контроль за посещением студентами лекций, подготовкой и выполнением всех практических заданий, выполнением всех видов самостоятельной работы.

Промежуточной аттестацией по дисциплине «Оценка объектов недвижимости» является экзамен.

Студент считается аттестованным по дисциплине при условии выполнения всех видов текущего контроля и самостоятельной работы, предусмотренных учебной программой.

Шкала оценивания сформированности образовательных результатов по дисциплине представлена в фонде оценочных средств (ФОС).

## **X. 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 для самостоятельной работы	Перечень лицензионного программного обеспечения
<i>Оборудованные помещения</i>		
<p>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 Помещения по плану БТИ № 406</p>	<p>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</p>	
<i>Помещения для самостоятельной работы</i>		
<p>г. Владивосток, о. Русский, п. Аякс д.10, читальные залы Научной библиотеки ДВФУ с открытым доступом к фонду (корпус А - уровень 10) Помещения по плану БТИ № 450, 477</p>	<p>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-</p>	<p>Microsoft Office профессиональный плюс 14.0.6029.1000; Microsoft Office профессиональный плюс 15.0.4420.1017; 7-Zip 9.20.00.0 – свободное программное обеспечение. Coogle Chrome 42.0.2311.90 – Свободное программное обеспечение.</p>

	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 регулиции цветовых 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.