

**Министерство науки и высшего образования Российской Федерации**  
**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего**  
**образования**  
**«ИРКУТСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ**  
**УНИВЕРСИТЕТ»**

Структурное подразделение «Экспертиза и управление недвижимостью (137)»

**УТВЕРЖДЕНА:**  
на заседании кафедры  
Протокол №6 от 11 марта 2026 г.

**Рабочая программа дисциплины**

**«СУДЕБНАЯ СТОИМОСТНАЯ ЭКСПЕРТИЗА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ»**

Направление: 08.04.01 Строительство

Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза

Квалификация: Магистр

Форма обучения: очная

Документ подписан простой электронной  
подписью  
Составитель программы: Казимиров Илья  
Александрович  
Дата подписания: 11.06.2026

Документ подписан простой электронной  
подписью  
Утвердил и согласовал: Пешков Виталий  
Владимирович  
Дата подписания: 15.06.2026

Год набора – 2026

Иркутск, 2026 г.

**1 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесённых с планируемыми результатами освоения образовательной программы**

**1.1 Дисциплина «Судебная стоимостная экспертиза объектов недвижимости» обеспечивает формирование следующих компетенций с учётом индикаторов их достижения**

| <b>Код, наименование компетенции</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Код индикатора компетенции</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| ПК-4 Способен осуществлять деятельность по установлению причинно-следственной связи между дефектами в конструкциях, зданиях и сооружениях и некачественным проектированием, строительством, эксплуатацией объекта экспертизы; определять стоимость строительно-монтажных работ, производимых строительной организацией | ПК-4.7                            |
| ПК-5 Способен использовать нормативно-технические руководящие материалы и методики, нормативные правовые акты, относящиеся к профессиональной сфере                                                                                                                                                                    | ПК-5.6                            |

**1.2 В результате освоения дисциплины у обучающихся должны быть сформированы**

| <b>Код индикатора</b> | <b>Содержание индикатора</b>                                                                                                                               | <b>Результат обучения</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ПК-4.7                | Знает совокупность методов, приемов, средств, определяющих процедуру, содержание, инструментов решения задач по определению стоимости объекта недвижимости | <b>Знать</b> теоретические основы, подходы и методы оценки объектов недвижимости.<br><b>Уметь</b> определять основные показатели рынка недвижимости, необходимые для его анализа в целях оценки; определять наилучшее и наиболее эффективное использование объектов недвижимости; осуществлять расчеты рыночной стоимости объектов недвижимости и анализировать полученные результаты.<br><b>Владеть</b> навыками определения основных показателей рынка недвижимости; навыками определения наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости; навыками проведения расчетов по определению рыночной стоимости объектов недвижимости различными подходами к оценке. |
| ПК-5.6                | Способен осуществлять выбор нормативно-технических и нормативно-методических                                                                               | <b>Знать</b> состав и требования нормативно-технических и нормативно-методических                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>документов, регламентирующих организацию и проведение обследования технического состояния существующих зданий, строений и сооружений; состав и требования нормативно-правовых и методических документов, регламентирующих оценочную деятельность в РФ; структуру типичного отчета об оценке.</p> <p><b>Уметь</b> осуществлять выбор и применять нормативно-технические и нормативно-методические документы, регламентирующие организацию и проведение обследования технического состояния существующих зданий, строений и сооружений при осуществлении оценочной деятельности; осуществлять выбор и применять нормативно-правовые и методические документы, регламентирующие оценочную деятельность в РФ.</p> <p><b>Владеть</b> навыками применения нормативно-технических и нормативно-методических документов, регламентирующих организацию и проведение обследования технического состояния существующих зданий, строений и сооружений при осуществлении оценочной деятельности; навыками применения нормативно-правовых и методических документов, регламентирующих оценочную деятельность в РФ; навыками составления основных разделов отчета об оценке.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 Место дисциплины в структуре ООП

Изучение дисциплины «Судебная стоимостная экспертиза объектов недвижимости» базируется на результатах освоения следующих дисциплин/практик: «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве», «Техническая экспертиза объектов недвижимости», «Основы законодательства в недвижимости»

Дисциплина является предшествующей для дисциплин/практик: «Подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы»

## 3 Объем дисциплины

Объем дисциплины составляет – 4 ЗЕТ

| Вид учебной работы                                                 | Трудоемкость в академических часах<br>(Один академический час соответствует 45 минутам астрономического часа) |                                |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|                                                                    | Всего                                                                                                         | Семестр № 3                    |
| Общая трудоемкость дисциплины                                      | 144                                                                                                           | 144                            |
| Аудиторные занятия, в том числе:                                   | 33                                                                                                            | 33                             |
| лекции                                                             | 11                                                                                                            | 11                             |
| лабораторные работы                                                | 0                                                                                                             | 0                              |
| практические/семинарские занятия                                   | 22                                                                                                            | 22                             |
| Самостоятельная работа (в т.ч. курсовое проектирование)            | 75                                                                                                            | 75                             |
| Трудоемкость промежуточной аттестации                              | 36                                                                                                            | 36                             |
| Вид промежуточной аттестации<br>(итогового контроля по дисциплине) | Экзамен, Курсовая работа                                                                                      | Экзамен,<br>Курсовая<br>работа |

#### 4 Структура и содержание дисциплины

##### 4.1 Сводные данные по содержанию дисциплины

##### Семестр № 3

| №<br>п/п | Наименование<br>раздела и темы<br>дисциплины                                                                                                                                                                                                                                                          | Виды контактной работы |              |    |              |         |              | СРС  |              | Форма<br>текущего<br>контроля |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|----|--------------|---------|--------------|------|--------------|-------------------------------|
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Лекции                 |              | ЛР |              | ПЗ(СЕМ) |              |      |              |                               |
|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | №                      | Кол.<br>Час. | №  | Кол.<br>Час. | №       | Кол.<br>Час. | №    | Кол.<br>Час. |                               |
| 1        | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3                      | 4            | 5  | 6            | 7       | 8            | 9    | 10           | 11                            |
| 1        | Понятия, цели, задачи и принципы оценки. Понятия, цели и задачи судебно-экспертной деятельности. Регулирование оценочной деятельности. Регулирование судебно-экспертной деятельности. Документы, регламентирующие организацию и проведение обследования технического состояния объектов недвижимости. | 1                      | 1            |    |              |         |              | 3    | 2            |                               |
| 2        | Анализ рынка недвижимости                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2                      | 1            |    |              | 1       | 1            | 2, 3 | 4            |                               |
| 3        | Анализ наиболее                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 3                      | 1            |    |              | 2       | 1            | 2, 3 | 4            |                               |

|    |                                                                                             |    |    |  |  |   |    |      |     |                          |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|--|--|---|----|------|-----|--------------------------|
|    | эффективного использования недвижимости                                                     |    |    |  |  |   |    |      |     |                          |
| 4  | Сравнительный подход к оценке недвижимости                                                  | 4  | 1  |  |  | 3 | 4  | 2, 3 | 8   | Устный опрос             |
| 5  | Доходный подход к оценке недвижимости                                                       | 5  | 1  |  |  | 4 | 4  | 2, 3 | 8   |                          |
| 6  | Затратный подход к оценке недвижимости. Определение износа при оценке объектов недвижимости | 6  | 1  |  |  | 5 | 4  | 2, 3 | 8   |                          |
| 7  | Согласование результатов оценки объектов недвижимости                                       | 7  | 1  |  |  | 6 | 2  | 2, 3 | 5   | Устный опрос             |
| 8  | Оценка земельных участков. Основы кадастровой оценки.                                       | 8  | 1  |  |  | 7 | 2  | 2, 3 | 5   |                          |
| 9  | Отчет об оценке объекта недвижимости. Заключение эксперта.                                  | 9  | 1  |  |  |   |    | 3    | 2   |                          |
| 10 | Практические аспекты оценки объектов недвижимости                                           | 10 | 2  |  |  | 8 | 4  | 1, 2 | 29  |                          |
|    | Промежуточная аттестация                                                                    |    |    |  |  |   |    |      | 36  | Экзамен, Курсовая работа |
|    | Всего                                                                                       |    | 11 |  |  |   | 22 |      | 111 |                          |

#### 4.2 Краткое содержание разделов и тем занятий

##### Семестр № 3

| № | Тема                                                                                                                                                                                                                                        | Краткое содержание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Понятия, цели, задачи и принципы оценки.<br>Понятия, цели и задачи судебно-экспертной деятельности.<br>Регулирование оценочной деятельности.<br>Регулирование судебно-экспертной деятельности.<br>Документы, регламентирующие организацию и | Понятие оценочной деятельности. Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки. Цели и задачи оценки. Понятие судебно-экспертной деятельности. Судебный эксперт. Объекты исследований. Понятие недвижимости. Виды определяемой стоимости. Принципы оценки. Подходы к оценке. Основные этапы процесса оценки. Основные формы регулирования оценочной деятельности. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Стандарты оценки. Регулирование судебно-экспертной деятельности. Федеральный закон "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации". |

|   |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | проведение обследования технического состояния объектов недвижимости.                       | Процессуальные кодексы. Нормативно-технические и нормативно-методические документы, регламентирующие организацию и проведение обследования технического состояния существующих зданий, строений и сооружений.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2 | Анализ рынка недвижимости                                                                   | Классификации субъектов и объектов рынка недвижимости. Сегментация рынка. Особенности функционирования рынка недвижимости. Влияние рынка капитала на рынок недвижимости. Инвестиции в недвижимость.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3 | Анализ наиболее эффективного использования недвижимости                                     | Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости для земельного участка как незастроенного. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости для застроенного земельного участка. Использование результатов АННЭИ.                                                                                                                                                                                                                         |
| 4 | Сравнительный подход к оценке недвижимости                                                  | Принципы оценки недвижимости сравнительным подходом. Методы сравнительного подхода при оценке недвижимости. Условия применения сравнительного подхода. Метод сравнения продаж. Классификация и виды поправок цен объектов-аналогов. Расчет поправок методом парных продаж. Экспертные методы расчета и внесения поправок. Статистические методы расчета поправок. Анализ скорректированных цен объектов-аналогов и определение итоговой стоимости объекта оценки, полученной сравнительным подходом. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи.  |
| 5 | Доходный подход к оценке недвижимости                                                       | Принципы оценки недвижимости доходным подходом. Временная оценка денежных потоков. Методы доходного подхода при оценке недвижимости. Условия применения доходного подхода. Метод капитализации доходов (прямой капитализации). Метод дисконтированных денежных потоков (доходов).                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6 | Затратный подход к оценке недвижимости. Определение износа при оценке объектов недвижимости | Принципы оценки недвижимости затратным подходом. Методы затратного подхода при оценке недвижимости. Условия применения затратного подхода. Методы расчета восстановительной стоимости улучшений земельного участка. Метод сравнительной единицы. Метод разбивки по компонентам. Метод количественного обследования. Прибыль инвестора. Виды износа. Устранимый и неустрашимый износ. Методы определения износа при оценке недвижимости. Определение физического износа. Определение функционального износа. Определение внешнего (экономического) износа. |

|    |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7  | Согласование результатов оценки объектов недвижимости      | Обобщение результатов определения стоимости объекта оценки различными подходами. Критерии обобщения. Приоритеты в критериях обобщения. Определение весовых коэффициентов. Расчет итоговой стоимости оцениваемого объекта. Контроль качества полученных результатов.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 8  | Оценка земельных участков. Основы кадастровой оценки.      | Земельный кодекс РФ. Федеральный закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации". Участники земельных отношений. Состав земель в Российской Федерации. Правовой режим, категории, целевое назначение и разрешенное использование земельных участков. Зонирование территорий. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков. Специфика земельного участка как объекта оценки. Сравнительный подход к оценке и условия его применения. Метод сравнения продаж. Метод выделения. Метод распределения. Доходный подход к оценке и условия его применения. Метод капитализации земельной ренты. Метод остатка. Метод предполагаемого использования. Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Основы кадастровой оценки недвижимости. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке". "Методические указания о государственной кадастровой оценке". Методы массовой оценки недвижимости. |
| 9  | Отчет об оценке объекта недвижимости. Заключение эксперта. | Структура отчета об оценке. Требования Федерального закона об оценочной деятельности. Требования Федеральных стандартов оценки. Требования стандартов оценки саморегулируемых организаций. Иные, применяемые стандарты оценки. Требования заказчиков. Экспертиза отчетов об оценке. Заключение эксперта в судебно-экспертной деятельности. Требования Федерального закона о государственной судебно-экспертной деятельности.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 10 | Практические аспекты оценки объектов недвижимости          | Лекции.<br>Проводятся в интерактивной форме (проблемная лекция) по следующим примерным вопросам:<br>1. Анализ рынка недвижимости: поиск оптимальных источников информации, выбор методов и объемов исследований для различных целей и задач.<br>2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости: выбор                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>оптимальных методов и объемов исследований для различных целей и задач.</p> <p>3. Анализ полученных результатов оценки: выбор критериев согласования и проверка адекватности расчетов.</p> <p>4. Типичные ошибки при оценке объектов недвижимости.</p> <p>Практические занятия.</p> <p>Проводятся в интерактивной форме (разбор конкретных ситуаций) по результатам изучения, анализа и обсуждения реальных отчетов и заключений экспертов об оценке объектов недвижимости.</p> |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 4.3 Перечень лабораторных работ

Лабораторных работ не предусмотрено

#### 4.4 Перечень практических занятий

##### Семестр № 3

| № | Темы практических (семинарских) занятий                                                     | Кол-во академических часов |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1 | Анализ рынка недвижимости                                                                   | 1                          |
| 2 | Анализ наиболее эффективного использования недвижимости                                     | 1                          |
| 3 | Сравнительный подход к оценке недвижимости                                                  | 4                          |
| 4 | Доходный подход к оценке недвижимости                                                       | 4                          |
| 5 | Затратный подход к оценке недвижимости. Определение износа при оценке объектов недвижимости | 4                          |
| 6 | Согласование результатов оценки объектов недвижимости                                       | 2                          |
| 7 | Оценка земельных участков                                                                   | 2                          |
| 8 | Практические аспекты оценки объектов недвижимости                                           | 4                          |

#### 4.5 Самостоятельная работа

##### Семестр № 3

| № | Вид СРС                                      | Кол-во академических часов |
|---|----------------------------------------------|----------------------------|
| 1 | Написание курсового проекта (работы)         | 23                         |
| 2 | Подготовка к практическим занятиям           | 34                         |
| 3 | Проработка разделов теоретического материала | 18                         |

В ходе проведения занятий по дисциплине используются следующие интерактивные методы обучения: проблемная лекция (лекции); групповая дискуссия, разбор конкретных ситуаций (практические занятия).

## **5 Перечень учебно-методического обеспечения дисциплины**

### **5.1 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины**

#### **5.1.1 Методические указания для обучающихся по курсовому проектированию/работе:**

Казимиров И.А. Судебная стоимостная экспертиза объектов недвижимости : метод. указания по выполнению курсовой работы : направление подготовки 08.04.01 «Строительство» : программа «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза» : квалификация магистр : форма обучения очная [Электронный ресурс] // Электронное обучение ИРНИТУ : Судебная стоимостная экспертиза объектов недвижимости (ССЭм). – URL: <https://el.istu.edu/mod/resource/view.php?id=405541> (дата обращения: 06.03.2025).

#### **5.1.2 Методические указания для обучающихся по практическим занятиям**

Казимиров И.А. Судебная стоимостная экспертиза объектов недвижимости : метод. указания по практическим занятиям : направление подготовки 08.04.01 «Строительство» : программа «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза» : квалификация магистр : форма обучения очная [Электронный ресурс] // Электронное обучение ИРНИТУ : Судебная стоимостная экспертиза объектов недвижимости (ССЭм). – URL: <https://el.istu.edu/mod/resource/view.php?id=405539> (дата обращения: 06.03.2025).

#### **5.1.3 Методические указания для обучающихся по самостоятельной работе:**

Казимиров И.А. Судебная стоимостная экспертиза объектов недвижимости : метод. указания по самостоятельной работе : направление подготовки 08.04.01 «Строительство» : программа «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза» : квалификация магистр : форма обучения очная [Электронный ресурс] // Электронное обучение ИРНИТУ : Судебная стоимостная экспертиза объектов недвижимости (ССЭм). – URL: <https://el.istu.edu/mod/resource/view.php?id=405540> (дата обращения: 06.03.2025).

## **6 Фонд оценочных средств для контроля текущей успеваемости и проведения промежуточной аттестации по дисциплине**

### **6.1 Оценочные средства для проведения текущего контроля**

#### **6.1.1 семестр 3 | Устный опрос**

##### **Описание процедуры.**

(ТК1) Устный опрос

Тема (раздел):

1. Понятия, цели, задачи и принципы оценки. Понятия, цели и задачи судебно-экспертной деятельности. Регулирование оценочной деятельности. Регулирование судебно-экспертной деятельности. Документы, регламентирующие организацию и проведение обследования технического состояния объектов недвижимости.
2. Анализ рынка недвижимости.
3. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.
4. Сравнительный подход к оценке недвижимости.

Описание процедуры:

Студенту задается 1 вопрос и отводится 5 минут для подготовки и устного ответа.

Примерный перечень вопросов для контроля:

1. Документы, регулирующие организацию и проведение оценочной деятельности.
2. Документы, регулирующие организацию и проведение судебно-экспертной деятельности.
3. Документы, регламентирующие организацию и проведение обследования технического состояния объектов недвижимости.
4. Подходы к оценке недвижимого имущества.
5. Основные показатели, определяемые при анализе рынка недвижимости.
6. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.
7. Методы сравнительного подхода при оценке недвижимости.

(ТК2) Устный опрос

Тема (раздел):

1. Доходный подход к оценке недвижимости.
2. Затратный подход к оценке недвижимости. Определение износа при оценке объектов недвижимости.
3. Согласование результатов оценки объектов недвижимости.

Описание процедуры:

Студенту задается 1 вопрос и отводится 5 минут для подготовки и устного ответа.

Примерный перечень вопросов для контроля:

1. Методы доходного подхода при оценке недвижимости.
2. Методы затратного подхода при оценке недвижимости.
3. Определение прибыли инвестора.
4. Виды износа при оценке недвижимости.
5. Порядок согласования результатов оценки объектов недвижимости.

### **Критерии оценивания.**

Зачтено: выставляется, если обучающийся правильно раскрывает понятия, применяет профессиональную терминологию, конкретные умения по дисциплине.

Не зачтено: выставляется, если обучающийся неправильно раскрывает основные понятия, не использует профессиональную терминологию, не демонстрирует конкретные умения по дисциплине.

## **6.2 Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации**

### **6.2.1 Критерии и средства (методы) оценивания индикаторов достижения компетенции в рамках промежуточной аттестации**

| <b>Индикатор достижения компетенции</b> | <b>Критерии оценивания</b>                                                                                                                                 | <b>Средства (методы) оценивания промежуточной аттестации</b> |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| ПК-4.7                                  | Студент знает теоретические основы, принципы, подходы и методы оценки объектов недвижимости.<br>Умеет осуществлять расчеты стоимости объектов недвижимости | Устный опрос, решение практических задач, выполнение         |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                           |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|        | при различных целях и задачах оценки.<br>Владеет навыками осуществления необходимых расчетов и анализа полученных результатов.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | курсовой работы.                          |
| ПК-5.6 | Студент знает состав и требования нормативно-технических и нормативно-методических документов, регламентирующих организацию и проведение обследования технического состояния существующих зданий, строений и сооружений; состав и требования нормативно-правовых и методических документов, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.<br>Умеет осуществлять выбор и владеет навыками применения указанных документов при осуществлении оценочной деятельности.<br>Владеет навыками составления основных разделов отчета об оценке. | Устный опрос, выполнение курсовой работы. |

## 6.2.2 Типовые оценочные средства промежуточной аттестации

### 6.2.2.1 Семестр 3, Типовые оценочные средства для курсовой работы/курсового проектирования по дисциплине

#### 6.2.2.1.1 Описание процедуры

Защита курсовой работы проводится в форме устного собеседования.

При защите курсовой работы обучающийся демонстрирует:

- знание состава и требований нормативных документов, регламентирующих оценочную деятельность в РФ;
- умение проводить идентификацию объекта оценки, осуществлять поиск и анализ информации об оцениваемом объекте недвижимости;
- владение навыками работы с информационными ресурсами, поиска необходимой информации и формирования информационной базы, используемой в оценке недвижимости;
- владение навыками определения основных показателей рынка недвижимости, необходимых для его анализа в целях оценки;
- владение навыками проведения расчетов по определению рыночной стоимости недвижимости тремя подходами к оценке (сравнительный, доходный, затратный) и согласования результатов оценки;
- умение оценить адекватность рассчитанной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости рыночным условиям;
- знание структуры типичного отчета об оценке объекта недвижимости и владение навыками составления основных его разделов.

При защите контролируются:

- содержание;
- соответствие содержания теме работы;
- правильность выполнения расчетов;
- уровень выполненных исследований;
- практическая значимость полученных результатов;
- наличие выводов и рекомендаций;
- качество оформления.

Пример задания:

Задание на курсовую работу: составление основных разделов Отчета об оценке объекта недвижимости, выполненного в соответствии с основными требованиями действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности.

Исходные данные (объект оценки, дата оценки и иные существенные условия оценки) оформляются Заданием на курсовую работу и утверждаются преподавателем.

Краткий перечень тем или заданий:

- Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

#### 6.2.2.1.2 Критерии оценивания

| Отлично                                                                                                                                                                                                                                      | Хорошо                                                                                                                                                                                                                                                   | Удовлетворительно                                                                                                                                                                                                                           | Неудовлетворительно                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| курсовая работа по содержанию и оформлению соответствует требованиям, при защите обучающийся дает полные и правильные ответы, которые в полной мере демонстрируют сформированные знания и умения при написании курсовой работы по дисциплине | курсовая работа по содержанию и оформлению соответствует требованиям, при защите обучающийся дает правильные, но неразвернутые ответы, которые не в полной мере демонстрируют сформированные знания и умения при написании курсовой работы по дисциплине | курсовая работа по содержанию и оформлению содержит существенные неточности, при защите обучающийся дает неполные ответы, которые не в полной мере демонстрируют сформированные знания и умения при написании курсовой работы по дисциплине | курсовая работа по содержанию и оформлению не соответствует требованиям, при защите обучающийся демонстрирует неправильные и/или неполные ответы, которые демонстрируют отсутствие сформированных знаний и умений при написании курсовой работы по дисциплине |

#### 6.2.2.2 Семестр 3, Типовые оценочные средства для проведения экзамена по дисциплине

##### 6.2.2.2.1 Описание процедуры

Экзамен проводится в форме устного собеседования. Студент берет экзаменационный билет, содержащий 2 теоретических вопроса и 1 практическую задачу. На подготовку отводится 45 минут.

Пример задания:

Примерный перечень теоретических вопросов:

1. Понятие оценочной деятельности. Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки. Цели и задачи оценки.
2. Понятие судебно-экспертной деятельности. Судебный эксперт. Объекты исследований.
3. Нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность.
4. Нормативно-правовые акты, регулирующие судебно-экспертную деятельность.
5. Нормативно-технические и нормативно-методические документы, регламентирующие организацию и проведение обследования технического состояния существующих зданий, строений и сооружений.
6. Виды определяемой стоимости.
7. Принципы оценки недвижимого имущества. Подходы к оценке. Основные этапы процесса оценки.
8. Понятие недвижимости. Сегментация рынка недвижимости. Особенности функционирования рынка недвижимости.
9. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости. Использование результатов АННЭИ.
10. Принципы оценки недвижимости сравнительным подходом. Методы сравнительного подхода при оценке недвижимости. Условия применения сравнительного подхода.
11. Оценка объектов недвижимости методом прямого сравнительного анализа продаж.
12. Оценка объектов недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи.
13. Классификация и виды поправок цен объектов-аналогов в сравнительном подходе.
14. Метод парных продаж для расчета поправок в сравнительном подходе.
15. Экспертные методы расчета и внесения поправок в сравнительном подходе.
16. Статистические методы расчета поправок в сравнительном подходе.
17. Анализ скорректированных цен объектов-аналогов и определение итоговой стоимости объекта оценки, полученной сравнительным подходом.
18. Принципы оценки недвижимости доходным подходом. Методы доходного подхода при оценке недвижимости. Условия применения доходного подхода.
19. Метод капитализации доходов (прямой капитализации).
20. Метод дисконтированных денежных потоков (доходов).
21. Принципы оценки недвижимости затратным подходом. Методы затратного подхода при оценке недвижимости. Условия применения затратного подхода.
22. Методы расчета восстановительной стоимости улучшений земельного участка.
23. Прибыль инвестора.
24. Виды износа. Устранимый и неустрашимый износ.
25. Определение физического износа объекта недвижимости.
26. Определение функционального износа объекта недвижимости.
27. Определение внешнего (экономического) износа объекта недвижимости.
28. Обобщение результатов определения стоимости объектов недвижимости различными подходами. Контроль качества полученных результатов.
29. Подходы и методы оценки земельных участков. Особенности оценки земельных участков.
30. Структура отчета об оценке объекта недвижимости. Требования к отчету. Экспертиза отчетов об оценке.
31. Структура Заключения эксперта в судебно-экспертной деятельности. Требования к Заключению эксперта.

Типовые практические задачи:

#### Задача 1.

Определить рыночную стоимость офисного помещения сравнительным подходом (методом сравнения продаж) при следующих исходных данных:

- найдены три объекта-аналога с ценами предложений 10,0; 11,2 и 9,8 млн. руб.;
- отличия каждого объекта-аналога от оцениваемого объекта по ценообразующим факторам отсутствуют;
- типичная на рынке скидка на торг составляет 10%.

#### Задача 2.

Определить рыночную стоимость офисного помещения доходным подходом (методом капитализации доходов) при следующих исходных данных:

- потенциальный валовой доход: 1'000'000 руб./год.;
- потери от недозагрузки и потери при сборе платежей (суммарные): 5% от потенциального валового дохода;
- эксплуатационные расходы: 50% от действительного валового дохода;
- коэффициент капитализации, определенный методом кумулятивного построения: 12%;
- коэффициент капитализации, определенный методом экстракции (рыночной выжимки): 10%.

#### Задача 3.

Определить рыночную стоимость офисного здания затратным подходом при следующих исходных данных:

- стоимость земельного участка: 10 млн. руб.;
- стоимость строительства: 100 млн. руб.;
- прибыль инвестора: 10%;
- физический износ: 20%;
- функциональный износ: 0%.

#### 6.2.2.2 Критерии оценивания

| Отлично                                                                                                                                                   | Хорошо                                                                                                                                       | Удовлетворительно                                                                                                                                          | Неудовлетворительно                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| обучающийся на высоком уровне демонстрирует способность раскрывать понятия, применять профессиональную терминологию. Практические задания выполнены верно | обучающийся с незначительными неточностями раскрывает понятия, применяет профессиональную терминологию. Практические задания выполнены верно | обучающийся с существенными неточностями раскрывает понятия, применяет профессиональную терминологию. Допускает ошибки при выполнении практических заданий | обучающийся неверно раскрывает понятия, применяет профессиональную терминологию. Неправильно выполняет практические задания |

### 7 Основная учебная литература

1. Оценка недвижимости : учебник для вузов по специальности "Финансы и кредит" / А. Г. Грязнова [и др.]; под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, 2008. - 557.

2. Матвеева М. В. Экономическая оценка объектов градостроительной деятельности : учебное пособие / М. В. Матвеева, И. А. Казимиров, А. В. Пешков, 2018. - 179.

[Сайт] – URL: <http://elib.istu.edu/viewer/view.php?file=/files3/er-22471.pdf>

## **8 Дополнительная учебная литература и справочная**

1. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости / С. В. Грибовский, 2001. - 334.

2. Грибовский С. В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества : учебное пособие для студентов по специальности "Финансы и кредит" / С. В. Грибовский, С. А. Сивец; под ред. С. В. Грибовского, М. А. Федотовой, 2008. - 366.

## **9 Ресурсы сети Интернет**

1. <http://library.istu.edu/>
2. <https://e.lanbook.com/>
3. <http://economy.gov.ru/minrec/main>
4. <https://rosreestr.gov.ru/>
5. <https://nspd.gov.ru/map?thematic=ПКК>
6. <http://www.appraiser.ru/>
7. <http://www.labrate.ru/>

## **10 Профессиональные базы данных**

1. <http://new.fips.ru/>
2. <http://www1.fips.ru/>

## **11 Перечень информационных технологий, лицензионных и свободно распространяемых специализированных программных средств, информационных справочных систем**

1. Лицензионное программное обеспечение Системное программное обеспечение
2. Лицензионное программное обеспечение Пакет прикладных офисных программ
3. Лицензионное программное обеспечение Интернет-браузер
4. СПС "Консультант Плюс"

## **12 Материально-техническое обеспечение дисциплины**

1. Дозиметр-радиометр МКГ-01-10/10
2. Люксметр TESTO-545
3. Шумомер TESTO-816
4. Измеритель шума и вибрации ВШВ-003-БЗ с поверкой
5. Измеритель длины лазерный DLE 40
6. Тепловизор "TESTO 881-1"

7. Учебная аудитория для проведения лекционных занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Оснащение: комплект учебной мебели, рабочее место преподавателя, доска. Мультимедийное оборудование (в том числе переносное): мультимедийный проектор, экран, акустическая система, компьютер с выходом в интернет.

8. Учебная аудитория для проведения лабораторных/практических (семинарских) занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. Оснащение: комплект учебной мебели, рабочее место преподавателя, доска. Мультимедийное оборудование (в том числе переносное): мультимедийный проектор, экран, акустическая система, компьютер с выходом в интернет.