**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»

УТВЕРЖДЕНА:
на заседании кафедры
Протокол №6 от 06 марта 2025 г.

Рабочая программа дисциплины

«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Направление: 08.03.01 Строительство

Экспертиза и управление недвижимостью

Квалификация: Бакалавр

Форма обучения: очная

Документ подписан простой электронной
подписью
Составитель программы: Казимиров Илья
Александрович
Дата подписания: 22.06.2025

Документ подписан простой электронной
подписью
Утвердил и согласовал: Пешков Виталий
Владимирович
Дата подписания: 26.06.2025

Год набора – 2025

Иркутск, 2025 г.

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

1.1 Дисциплина «Оценка недвижимости» обеспечивает формирование следующих компетенций с учётом индикаторов их достижения

Код, наименование компетенции	Код индикатора компетенции
ПКС-1 Способность определять различные виды стоимости объектов недвижимости и других видов собственности	ПКС-1.4, ПКС-1.5

1.2 В результате освоения дисциплины у обучающихся должны быть сформированы

Код индикатора	Содержание индикатора	Результат обучения
ПКС-1.4	Владеет знаниями планирования и эффективного использования недвижимости в соответствии с её функциональным назначением и установленным правовым режимом	Знать теоретические основы и методы определения наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости. Уметь определять наилучшее и наиболее эффективное использование объектов недвижимости и анализировать полученные результаты. Владеть навыками проведения расчетов по определению наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости.
ПКС-1.5	Осуществляет оценку стоимости объектов недвижимого имущества по методикам, используемым в рамках установленных подходов для определения оценочной стоимости	Знать теоретические основы, подходы и методы оценки объектов недвижимости; состав и требования нормативно-правовых документов, регламентирующих оценочную деятельность в РФ; структуру типичного отчета об оценке. Уметь определять основные показатели рынка недвижимости, необходимые для его анализа в целях оценки; определять наилучшее и наиболее эффективное использование объектов недвижимости; осуществлять расчеты стоимости объектов недвижимости и анализировать полученные результаты. Владеть навыками проведения расчетов по определению стоимости объектов недвижимости различными подходами к оценке;

		навыками составления основных разделов отчета об оценке.
--	--	--

2 Место дисциплины в структуре ООП

Изучение дисциплины «Оценка недвижимости» базируется на результатах освоения следующих дисциплин/практик: «Экономика недвижимости», «Маркетинг в недвижимости», «Сметное дело и ценообразование в строительстве»

Дисциплина является предшествующей для дисциплин/практик: «Оценка бизнеса»

3 Объем дисциплины

Объем дисциплины составляет – 6 ЗЕТ

Вид учебной работы	Трудоемкость в академических часах (Один академический час соответствует 45 минутам астрономического часа)		
	Всего	Семестр № 6	Семестр № 7
Общая трудоемкость дисциплины	216	108	108
Аудиторные занятия, в том числе:	96	48	48
лекции	48	32	16
лабораторные работы	0	0	0
практические/семинарские занятия	48	16	32
Самостоятельная работа (в т.ч. курсовое проектирование)	84	24	60
Трудоемкость промежуточной аттестации	36	36	0
Вид промежуточной аттестации (итогового контроля по дисциплине)	Зачет, Курсовой проект, Экзамен	Экзамен	Зачет, Курсовой проект

4 Структура и содержание дисциплины

4.1 Сводные данные по содержанию дисциплины

Семестр № 6

№ п/п	Наименование раздела и темы дисциплины	Виды контактной работы						СРС		Форма текущего контроля
		Лекции		ЛР		ПЗ(СЕМ)		№	Кол. Час.	
		№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	№	Кол. Час.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Понятия, цели, задачи и принципы оценки недвижимости	1	2					2	1	
2	Регулирование оценочной деятельности	2	2					2	1	

3	Земельное законодательство в сфере землепользования, участники и объекты земельных отношений	3	2					2	1	
4	Общие рекомендации и методические основы оценки земельных участков	4	2					2	1	
5	Анализ наиболее эффективного использования земельных участков	5	2			1	2	1, 2	2	
6	Сравнительный подход к оценке земельных участков	6	6			2	4	1, 2	6	
7	Доходный подход к оценке земельных участков	7	6			3	4	1, 2	6	
8	Согласование результатов оценки	8	2			4	2	1, 2	2	Устный опрос
9	Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения	9	2					2	1	
10	Практические аспекты оценки земельных участков	10	6			5	4	1	3	
	Промежуточная аттестация								36	Экзамен
	Всего		32				16		60	

Семестр № 7

№ п/п	Наименование раздела и темы дисциплины	Виды контактной работы						СРС		Форма текущего контроля
		Лекции		ЛР		ПЗ(СЕМ)		№	Кол. Час.	
		№	Кол. Час.	№	Кол. Час.	№	Кол. Час.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Анализ рынка недвижимости	1	1			1	2	3, 4	2	
2	Анализ наиболее эффективного использования недвижимости	2	1			2	2	3, 4	2	
3	Сравнительный подход к оценке недвижимости	3	2			3	6	3, 4	5	Устный опрос
4	Доходный подход к оценке недвижимости	4	2			4	6	3, 4	5	

5	Затратный подход к оценке недвижимости	5	2			5	6	3, 4	5	
6	Определение износа при оценке объектов недвижимости	6	1			6	2	3, 4	2	
7	Согласование результатов оценки	7	1			7	2	3, 4	2	Устный опрос
8	Отчет об оценке объекта недвижимости	8	1					4	1	
9	Основы кадастровой оценки	9	1					4	1	
10	Практические аспекты оценки объектов недвижимости	10	4			8	6	1, 2, 3	35	
	Промежуточная аттестация									Зачет, Курсовой проект
	Всего		16				32		60	

4.2 Краткое содержание разделов и тем занятий

Семестр № 6

№	Тема	Краткое содержание
1	Понятия, цели, задачи и принципы оценки недвижимости	Понятие оценочной деятельности. Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки. Понятие недвижимости. Виды определяемой стоимости. Цели и задачи оценки. Принципы оценки недвижимости. Подходы к оценке недвижимости. Основные этапы процесса оценки недвижимости.
2	Регулирование оценочной деятельности	Основные формы регулирования оценочной деятельности. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Стандарты оценки. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.
3	Земельное законодательство в сфере землепользования, участники и объекты земельных отношений	Земельный кодекс РФ. Федеральный закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации". Участники земельных отношений. Объекты земельных отношений. Состав земель в Российской Федерации. Правовой режим, целевое назначение и разрешенное использование земельных участков. Категории, классификация земель. Зонирование территорий.
4	Общие рекомендации и методические основы оценки земельных участков	Земельный участок как объект недвижимости. Оценка незастроенных земельных участков и земельных участков с улучшениями. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков,

		<p>утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 г. № 568-р.</p> <p>Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 10.04.2003 г. № 1102-р.</p> <p>Специфика земельного участка как объекта оценки. Подходы и методы оценки земельных участков. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка.</p>
5	Анализ наиболее эффективного использования земельных участков	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости для земельного участка как незастроенного. Использование результатов АННЭИ при оценке и планировании эффективного использования земельных участков в соответствии с их функциональным назначением и установленным правовым режимом.
6	Сравнительный подход к оценке земельных участков	Сравнительный подход к оценке и условия его применения. Метод сравнения продаж. Метод выделения. Метод распределения.
7	Доходный подход к оценке земельных участков	Доходный подход к оценке и условия его применения. Метод капитализации земельной ренты. Метод остатка. Метод предполагаемого использования.
8	Согласование результатов оценки	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.
9	Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения	Основные факторы, влияющие на стоимость сельскохозяйственных угодий. Структура и состав издержек. Статьи дохода и способы его оценки. Принцип наиболее эффективного использования через выбор технологий ведения сельскохозяйственного производства, системы севооборотов и культур. Критерии отбора объектов-аналогов и выбор элементов сравнения.
10	Практические аспекты оценки земельных участков	<p>Лекции.</p> <p>Проводятся в интерактивной форме (проблемная лекция) по следующим примерным вопросам:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Методы рыночной оценки земельных участков: выбор и проблемы использования. 2. Типичные ошибки при оценке земельных участков. <p>Практические занятия.</p> <p>Проводятся в интерактивной форме (разбор</p>

		конкретных ситуаций) по результатам изучения, анализа и обсуждения реальных отчетов об оценке земельных участков.
--	--	---

Семестр № 7

№	Тема	Краткое содержание
1	Анализ рынка недвижимости	Классификации субъектов и объектов рынка недвижимости. Сегментация рынка недвижимости. Особенности функционирования рынка недвижимости. Влияние рынка капитала на рынок недвижимости. Инвестиции в недвижимость.
2	Анализ наиболее эффективного использования недвижимости	Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости для застроенного земельного участка. Использование результатов АННЭИ при оценке и планировании эффективного использования объектов недвижимости в соответствии с их функциональным назначением и установленным правовым режимом.
3	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.
4	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).
5	Затратный подход к оценке 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.
6	Определение износа при оценке объектов недвижимости	Виды износа. Устранимый и неустрашимый износ. Методы определения износа при оценке недвижимости. Определение физического износа

		зданий. Определение функционального износа. Определение внешнего (экономического) износа.
7	Согласование результатов оценки	Обобщение результатов определения стоимости объекта оценки различными подходами. Критерии обобщения. Приоритеты в критериях обобщения. Определение весовых коэффициентов. Расчет итоговой стоимости оцениваемого объекта недвижимости. Контроль качества полученных результатов.
8	Отчет об оценке объекта недвижимости	Структура отчета об оценке объекта недвижимости. Требования Федерального закона об оценочной деятельности. Требования Федеральных стандартов оценки. Требования стандартов оценки саморегулируемых организаций. Требования заказчиков. Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости.
9	Основы кадастровой оценки	Основы кадастровой оценки недвижимости. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке". "Методические указания о государственной кадастровой оценке". Методы массовой оценки недвижимости.
10	Практические аспекты оценки объектов недвижимости	<p>Лекции.</p> <p>Проводятся в интерактивной форме (проблемная лекция) по следующим примерным вопросам:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Анализ рынка недвижимости: поиск оптимальных источников информации, выбор методов и объемов исследований для различных целей и задач оценки. 2. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости: выбор оптимальных методов и объемов исследований для различных целей и задач. 3. Анализ полученных результатов оценки: выбор критериев согласования и проверка адекватности расчетов. 4. Типичные ошибки при оценке объектов недвижимости. 5. Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости: взгляд со стороны оценщика и эксперта. 6. Методы массовой оценки объектов недвижимости: выбор эконометрических моделей и проверка адекватности расчетов. <p>Практические занятия.</p> <p>Проводятся в интерактивной форме (разбор конкретных ситуаций) по результатам изучения, анализа и обсуждения реальных отчетов об оценке объектов недвижимости.</p>

4.3 Перечень лабораторных работ

Лабораторных работ не предусмотрено

4.4 Перечень практических занятий

Семестр № 6

№	Темы практических (семинарских) занятий	Кол-во академических часов
1	Анализ наиболее эффективного использования земельных участков	2
2	Сравнительный подход к оценке земельных участков	4
3	Доходный подход к оценке земельных участков	4
4	Согласование результатов оценки	2
5	Практические аспекты оценки земельных участков	4

Семестр № 7

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

4.5 Самостоятельная работа

Семестр № 6

№	Вид СРС	Кол-во академических часов
1	Подготовка к практическим занятиям	11
2	Проработка разделов теоретического материала	13

Семестр № 7

№	Вид СРС	Кол-во академических часов
1	Написание курсового проекта (работы)	21
2	Подготовка к зачёту	10
3	Подготовка к практическим занятиям	20
4	Проработка разделов теоретического материала	9

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. Оценка недвижимости : метод. указания по выполнению курсового проекта : направление подготовки 08.03.01 «Строительство» : профиль «Экспертиза и управление недвижимостью» : квалификация бакалавр : форма обучения очная [Электронный ресурс] // Электронное обучение ИРНИТУ : Оценка недвижимости (ЭУНБ). – URL: <https://el.istu.edu/mod/resource/view.php?id=405574> (дата обращения: 06.03.2025).

5.1.2 Методические указания для обучающихся по практическим занятиям

Казимиров И.А. Оценка недвижимости : метод. указания по практическим занятиям : направление подготовки 08.03.01 «Строительство» : профиль «Экспертиза и управление недвижимостью» : квалификация бакалавр : форма обучения очная [Электронный ресурс] // Электронное обучение ИРНИТУ : Оценка недвижимости (ЭУНБ). – URL: <https://el.istu.edu/mod/resource/view.php?id=405572> (дата обращения: 06.03.2025).

5.1.3 Методические указания для обучающихся по самостоятельной работе:

Казимиров И.А. Оценка недвижимости : метод. указания по самостоятельной работе : направление подготовки 08.03.01 «Строительство» : профиль «Экспертиза и управление недвижимостью» : квалификация бакалавр : форма обучения очная [Электронный ресурс] // Электронное обучение ИРНИТУ : Оценка недвижимости (ЭУНБ). – URL: <https://el.istu.edu/mod/resource/view.php?id=405573> (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 6 | Устный опрос

Описание процедуры.

(ТК1) Устный опрос

Тема (раздел):

1. Понятия, цели, задачи и принципы оценки недвижимости.
2. Регулирование оценочной деятельности.
3. Земельное законодательство в сфере землепользования, участники и объекты земельных отношений.
4. Общие рекомендации и методические основы оценки земельных участков.
5. Анализ наиболее эффективного использования земельных участков.
6. Сравнительный подход к оценке земельных участков.
7. Доходный подход к оценке земельных участков.
8. Согласование результатов оценки.

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. Подходы к оценке недвижимого имущества.
3. Основные нормативно-правовые документы в сфере землепользования.
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков.
5. Применяемые подходы и методы оценки земельных участков.
6. Особенности использования методов выделения, распределения и остатка.
7. Основные отличия оценки земельных участков методами сравнения продаж и капитализации земельной ренты от аналогичных методов, используемых при оценке зданий.

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.

6.1.2 семестр 7 | Устный опрос

Описание процедуры.

(ТК2) Устный опрос

Тема (раздел):

1. Анализ рынка недвижимости.
2. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.
3. 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. Основные показатели, определяемые при анализе рынка недвижимости.
2. Цель и этапы проведения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.
3. Методы сравнительного подхода при оценке недвижимости.
4. Выбор объектов-аналогов.
5. Методы определения корректировок цен объектов-аналогов.
6. Анализ скорректированных цен объектов-аналогов и определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

(ТК3) Устный опрос

Тема (раздел):

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

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

Индикатор достижения компетенции	Критерии оценивания	Средства (методы) оценивания промежуточной аттестации
ПКС-1.4	Студент знает теоретические основы и методы определения наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости. Умеет определять наилучшее и наиболее эффективное использование объектов недвижимости и анализировать полученные результаты. Владеет навыками проведения расчетов по определению наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости.	Устный опрос, решение практических задач.
ПКС-1.5	Студент знает теоретические основы, принципы, подходы и методы оценки объектов недвижимости; состав и требования нормативно-правовых документов, регламентирующих оценочную деятельность в РФ. Умеет осуществлять расчеты стоимости объектов недвижимости при различных целях и задачах оценки. Владеет навыками осуществления необходимых расчетов и анализа	Устный опрос, решение практических задач, выполнение курсового проекта.

	полученных результатов, составления основных разделов отчета об оценке.	
--	---	--

6.2.2 Типовые оценочные средства промежуточной аттестации

6.2.2.1 Семестр 6, Типовые оценочные средства для проведения экзамена по дисциплине

6.2.2.1.1 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. Основные формы регулирования оценочной деятельности. Нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность.
3. Виды определяемой стоимости.
4. Понятие недвижимости. Принципы оценки недвижимого имущества. Подходы к оценке.
5. Основные этапы процесса оценки недвижимого имущества.
6. Земельное законодательство в сфере землепользования. Участники земельных отношений. Объекты земельных отношений.
7. Состав земель в Российской Федерации. Правовой режим, категории, целевое назначение и разрешенное использование земельных участков. Зонирование территорий.
8. Специфика земельного участка как объекта оценки. Оценка незастроенных земельных участков и земельных участков с улучшениями.
9. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования для земельного участка как незастроенного. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования для застроенного земельного участка. Использование результатов АННЭИ при оценке и планировании эффективного использования земельных участков.
10. Сравнительный подход к оценке земельных участков и условия его применения.
11. Метод сравнения продаж при оценке земельных участков.
12. Метод выделения при оценке земельных участков.
13. Метод распределения при оценке земельных участков.
14. Доходный подход к оценке земельных участков и условия его применения.
15. Метод капитализации земельной ренты при оценке земельных участков.
16. Метод остатка при оценке земельных участков.
17. Метод предполагаемого использования при оценке земельных участков.
18. Обобщение результатов определения стоимости земельных участков различными подходами. Определение весовых коэффициентов при обобщении результатов оценки. Расчет итоговой стоимости оцениваемого земельного участка. Контроль качества полученных результатов.
19. Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Типовые практические задачи:

Задача 1.

Определить рыночную стоимость земельного участка сравнительным подходом (методом сравнения продаж) при следующих исходных данных:

- найдены три объекта-аналога с ценами предложений 4,0; 4,2 и 4,8 млн. руб.;
- отличия каждого объекта-аналога от оцениваемого земельного участка по ценообразующим факторам отсутствуют;
- типичная на рынке скидка на торг составляет 10%.

Задача 2.

Определить рыночную стоимость земельного участка сравнительным подходом (методом выделения) при следующих исходных данных:

- на оцениваемом земельном участке расположено офисное здание;
- найдены три объекта-аналога: офисные здания с ценами предложений 5,0; 5,2 и 5,4 млн. руб.;
- отличия каждого объекта-аналога от оцениваемого объекта по ценообразующим факторам отсутствуют;
- типичная на рынке скидка на торг составляет 5%;
- стоимость строительства офисного здания, расположенного на оцениваемом земельном участке, составляет 3,0 млн. руб.;
- прибыль инвестора при строительстве аналогичных офисных зданий составляет 10%.

Задача 3.

Определить рыночную стоимость земельного участка сравнительным подходом (методом распределения) при следующих исходных данных:

- на оцениваемом земельном участке расположено офисное здание;
- найдены три объекта-аналога: офисные здания с ценами предложений 10,0; 10,2 и 10,4 млн. руб.;
- отличия каждого объекта-аналога от оцениваемого объекта по ценообразующим факторам отсутствуют;
- типичная на рынке скидка на торг составляет 5%;
- наиболее вероятная доля стоимости земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, по данным анализа рынка, составляет 10%.

6.2.2.1.2 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

6.2.2.2 Семестр 7, Типовые оценочные средства для курсовой работы/курсового проектирования по дисциплине

6.2.2.2.1 Описание процедуры

Защита курсового проекта проводится в форме устного собеседования.

При защите курсового проекта 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 курсовой проект: 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 курсовой проект и утверждаются преподавателем.

Краткий перечень тем или заданий:

- Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости.

6.2.2.2.2 Критерии оценивания

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

6.2.2.3 Семестр 7, Типовые оценочные средства для проведения зачета по дисциплине

6.2.2.3.1 Описание процедуры

Зачет проводится в форме устного собеседования. Студенту выдается 2 теоретических вопроса и 1 практическая задача, и отводится 45 минут для подготовки.

Пример задания:

Примерный перечень теоретических вопросов:

1. Сегментация рынка недвижимости. Особенности функционирования рынка недвижимости.
2. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости. Использование результатов АННЭИ при оценке и планировании эффективного использования объектов недвижимости.
3. Принципы оценки недвижимости сравнительным подходом. Методы сравнительного подхода при оценке недвижимости. Условия применения сравнительного подхода.
4. Оценка объектов недвижимости методом прямого сравнительного анализа продаж.
5. Классификация и виды поправок цен объектов-аналогов в сравнительном подходе.
6. Метод парных продаж для расчета поправок в сравнительном подходе.
7. Экспертные методы расчета и внесения поправок в сравнительном подходе.
8. Статистические методы расчета поправок в сравнительном подходе.
9. Анализ скорректированных цен объектов-аналогов и определение итоговой стоимости объекта оценки, полученной сравнительным подходом.
10. Оценка объектов недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи.
11. Принципы оценки недвижимости доходным подходом. Методы доходного подхода при оценке недвижимости. Условия применения доходного подхода.
12. Метод капитализации доходов (прямой капитализации).
13. Метод дисконтированных денежных потоков (доходов).
14. Принципы оценки недвижимости затратным подходом. Методы затратного подхода при оценке недвижимости. Условия применения затратного подхода.
15. Методы расчета восстановительной стоимости улучшений земельного участка.

16. Определение прибыли инвестора.
17. Виды износа при оценке недвижимости. Устранимый и неустрашимый износ.
18. Определение физического износа объекта недвижимости.
19. Определение функционального износа объекта недвижимости.
20. Определение внешнего (экономического) износа объекта недвижимости.
21. Обобщение результатов определения стоимости объектов недвижимости различными подходами. Определение весовых коэффициентов при обобщении результатов оценки. Расчет итоговой стоимости оцениваемого объекта недвижимости. Контроль качества полученных результатов.
22. Структура отчета об оценке объекта недвижимости. Требования к отчету. Экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости.
23. Цели и организация кадастровой оценки недвижимости. Методы массовой оценки недвижимости.

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%.

6.2.2.3.2 Критерии оценивания

Зачтено	Не зачтено
обучающийся правильно раскрывает понятия, применяет профессиональную терминологию, конкретные умения по	обучающийся неправильно раскрывает основные понятия, не использует профессиональную терминологию, не

дисциплине	демонстрирует конкретные умения по дисциплине
------------	---

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.

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/minec/main>
4. <https://rosreestr.ru/>
5. <http://pkk5.rosreestr.ru/>
6. <http://www.appraiser.ru/>
7. <http://www.labrate.ru/>
8. <http://realtymarket.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"_поставка 2024-25

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.