

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Бойко Елена Григорьевна  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 15.10.2023 13:05:00  
Уникальный программный ключ:  
e69eb689122030af7d22cc354bf0eb9d453ecf8f

Министерство сельского хозяйства РФ  
ФГБОУ ВО Государственный аграрный университет Северного Зауралья  
Агротехнологический институт  
Кафедра землеустройства и кадастров

«Утверждаю»

И.о. заведующей кафедрой



Е.П. Евтушкова

4 июля 2022 г.

## **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

### ***ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ***

для направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры  
профиль Земельный кадастр

Уровень высшего образования – бакалавриат

Форма обучения – очная, заочная

Тюмень, 2022

При разработке рабочей программы учебной дисциплины в основу положены:

- 1) ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры утвержденный Министерством науки и высшего образования РФ «26» ноября 2020 г., приказ № 978 Российской Федерации
- 2) Учебный план основной образовательной программы 21.03.02 Землеустройство и кадастры одобрен Ученым советом ФГБОУ ВО ГАУ Северного Зауралья от «01» июля 2022 г. Протокол №11

Рабочая программа учебной дисциплины (модуля) одобрена на заседании кафедры землеустройства и кадастров от «04» июля 2022 г. Протокол №11

И.о. заведующей кафедрой



Е.П. Евтушкова

Рабочая программа учебной дисциплины (модуля) одобрена методической комиссией Агротехнологического института от «07» июля 2022 г. Протокол № 11

Председатель  
методической комиссии  
Агротехнологического  
института

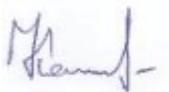


Т.В. Симакова

### **Разработчики:**

Матвеева А.А., ст. преподаватель кафедры землеустройства и кадастров  
Вавулина Л.П., директор ООО «Кадастровый инженер г. Тюмень»

И.о. директора института:



М.А. Коноплин

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

<i>Код компетенции</i>	Результаты освоения	Индикатор достижения компетенции	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине
<b>ПК-12</b>	Способен осуществлять мониторинг факторов, влияющих на ценообразование на рынке недвижимости и определять ценообразующие факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости, непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости	ИД-1ПК-12 Исследует и анализирует сведения о ценообразующих факторах в семантическом и графическом виде	<b>Знать:</b> законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке; - статистика <b>Уметь:</b> проводить анализ сведений о ценообразующих факторах в семантическом и графическом виде <b>Владеть:</b> навыками осуществления мониторинга факторов, влияющих на ценообразование на рынке недвижимости

**2. Место дисциплины в структуре образовательной программы**

Данная дисциплина относится к Блоку 1 части, формируемой участниками образовательных отношений.

Для изучения дисциплины необходимы знания в области: Экономическая теория, Математика, Информатика и цифровые технологии.

Оценка недвижимости является предшествующей дисциплиной для дисциплины Организация и управление земельно-имущественного комплекса.

Дисциплина изучается на 2 курсе в 4 семестре по очной форме обучения и на 3 курсе в 6 семестре по заочной форме обучения.

**3. Объем дисциплины и виды учебной работы**

Общая трудоемкость дисциплины составляет 108 часов (3 зачетных единиц).

Вид учебной работы	Форма обучения	
	очная	заочная
<b>Аудиторные занятия (всего)</b>	50	14
<i>В том числе:</i>	-	-
Лекции	16	4
Семинарского типа	34	10
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>	58	94
<i>В том числе:</i>	-	-
Проработка материала лекций, подготовка к занятиям	29	70
Самостоятельное изучение тем	8	
Расчетно-графическая работа	21	-
Контрольная работа	-	24
<b>Вид промежуточной аттестации:</b>	зачет	зачет

<b>Общая трудоемкость:</b>		
часов	<b>108</b>	<b>108</b>
зачетных единиц	<b>3</b>	<b>3</b>

#### 4. Содержание дисциплины

##### 4.1 Содержание разделов дисциплины

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1.	Правовые основы и регулирование оценочной деятельности	Правовые основы экономической оценки недвижимости. Федеральный закон «Об оценочной деятельности». Федеральные стандарты оценки. Профессиональная деятельность субъектов оценки недвижимости. Саморегулируемые организации оценщиков
2.	Рынок недвижимости и его составляющие	Анализ рынка. Рынок недвижимости, основные факторы, определяющие развитие рынка недвижимости, структура рынка и его особенности. Цели и задачи анализа, маркетинговые исследования, анализ состояния рынка, анализ ценовой ситуации, анализ доступности и ликвидности объектов, прогнозирование состояния рынка, циклы развития рынка недвижимости.
3.	Основы и базовые концепции оценки недвижимости	Определение недвижимости, структура и состав объектов недвижимости, классификация объектов недвижимости и их характеристики. Цели и назначение оценочной деятельности в отношении недвижимого имущества. Принципы оценки недвижимости. Процесс оценки. Информационная основа осуществления оценочной деятельности.
4.	Подходы и методы оценки недвижимого имущества	<p>Функции сложного процента.</p> <p>Сравнительный подход к оценке недвижимости. Метод прямого сравнительного анализа продаж. Выбор единиц сравнения. Поправки, влияющие на цену покупки. Согласование результатов скорректированных цен аналогов. Метод парных продаж. Метод соотнесения цены и дохода (валовой рентный мультипликатор, общий коэффициент капитализации).</p> <p>Доходный подход к оценке недвижимости. Метод прямой капитализации, метод дисконтирования денежных потоков, метод остатка. Методы расчета коэффициента капитализации. Виды доходов, оценка и прогнозирование доходов.</p> <p>Затратный подход к оценке недвижимости. Стоимость нового строительства, методы оценки полной стоимости строительства: метод количественного анализа, метод укрупнённых элементов, метод сравнительной стоимости единицы. Источники информации по затратам. Виды износа, оценка накопленного износа. Ограничения на</p>

		применение затратного подхода.
5.	Особенности оценки различных видов недвижимости	Специфика земельного участка как объекта оценки. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков: метод остатка для земли, метод предполагаемого использования, метод распределения, метод капитализации дохода, метод выделения.

#### 4.2 Разделы дисциплины и виды занятий очная форма обучения

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Лекционного типа	Семинарского типа	СР	Всего час.
1	2	3	4	5	6
1.	Правовые основы и регулирование оценочной деятельности	2	2	9	13
2.	Рынок недвижимости и его составляющие	2	4	10	16
3.	Основы и базовые концепции оценки недвижимости	4	4	8	16
4.	Подходы и методы оценки недвижимого имущества	6	20	17	43
5.	Особенности оценки различных видов недвижимости	2	4	9	15
<b>Итого:</b>		<b>16</b>	<b>34</b>	<b>58</b>	<b>108</b>

#### заочная форма обучения

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Лекционного типа	Семинарского типа	СР	Всего час.
1	2	3	4	5	6
1.	Правовые основы и регулирование оценочной деятельности	2	-	16	18
2.	Рынок недвижимости и его составляющие	-	2	12	14
3.	Основы и базовые концепции оценки недвижимости	-	2	18	20
4.	Подходы и методы оценки недвижимого имущества	2	4	30	36
5.	Особенности оценки различных видов недвижимости	-	2	18	20
<b>Итого:</b>		<b>4</b>	<b>10</b>	<b>94</b>	<b>108</b>

#### 4.3. Занятия семинарского типа

№ п/п	№ раздела дисциплины	Тема	Трудоемкость (час.)	
			очная	заочная
1	2	3	4	5

1.	1	Содержание положений нормативно-правовых актов, регламентирующих оценочную деятельность в отношении недвижимого имущества	2	-
2.	2	Формирование системной модели рынка городской недвижимости	2	-
3.		Анализ рынка недвижимости по одному из сегментов	2	2
4.	3	Анализ наиболее эффективного использования недвижимости	1	2
5.		Анализ ценообразующих факторов, влияющих на рыночную стоимость объектов недвижимости	1	-
6.		Сбор и систематизация информационного массива для проведения оценки	2	-
7.	4	Применение функций сложного процента	2	1
8.		Метод соотнесения цены и дохода	1	-
9.		Метод парных продаж	1	-
10.		Метод сравнения продаж	4	2
11.		Составление реконструированного отчета о доходах	2	-
12.		Метод прямой капитализации	1	1
13.		Методы рекапитализации (Ринга, Инвуда, Хоскольда)	2	-
14.		Метод дисконтирования денежных потоков	1	-
15.		Расчет накопленного износа объектов недвижимости	2	-
16.		Расчет затрат при определении восстановительной стоимости или стоимости замещения	2	-
17.		Определение согласованных результатов оценки	2	-
18.	5	Оценка земельных участков	2	2
19.		Определение рыночной стоимости объектов незавершенного строительства	1	-
20.		Оценка зданий-памятников истории и культуры	1	-
Итого:			34	10

**4.4 Примерная тематика курсовых проектов (работ) - не предусмотрено ОПОП.**

## **5 Организация самостоятельной работы обучающихся по дисциплине**

### **5.1 Типы самостоятельной работы и её контроль**

Тип самостоятельной работы	Форма обучения		Текущий контроль
	очная	заочная	
Проработка материала лекций,	29	70	тестирование

подготовка к занятиям, зачету			
Самостоятельное изучение тем	8		тестирование
Расчетно-графическая работа	21	-	собеседование
Контрольная работа	-	24	собеседование
всего часов:	58	94	

## 5.2. Учебно-методические материалы для самостоятельной работы:

1. Стандарт предприятия: Общие требования к разработке и оформлению документации по направлению подготовки бакалавриата 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» и магистратуры 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» / Е.П. Евтушкова, М.А. Коноплин, Т.В. Симакова [и др.]. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2017. – 200 с. (15 экз. в библиотеке 7-го корпуса).

2. Основы картографии: Учебное пособие. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2021. – 194 с. Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/190123>

3. ГИС-технологии в землеустройстве и кадастре / А.В. Симаков, Т.В. Симакова, Е.П. Евтушкова [и др.]; Федеральное государственное бюджетное учреждение Государственный аграрный университет Северного Зауралья. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2022. – 254 с. Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/255965>

4. Оценка недвижимости. Практический курс: учебное пособие для студентов, аспирантов, преподавателей и читателей, самостоятельно изучающих оценку недвижимости / Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова. - Тамбов: Тамбовский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2014. - 80 с. - [Электронный ресурс] адрес доступа <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>

5. Оценка недвижимости: учебно-методическое пособие / А.С. Семиусова. - Улан-Удэ: Бурятская ГСХА им. В.Р. Филиппова, 2017. - 78 с. - Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. - URL: <https://e.lanbook.com/book/225932>

## 5.3. Темы, выносимые на самостоятельное изучение:

### Очная форма обучения

Раздел 1: Правовые основы и регулирование оценочной деятельности

1. Сущность и понятие правового регулирования общественных отношений в области оценочной деятельности.
2. Правовой статус оценщика и принципы оценочной деятельности.
3. Базовые условия осуществления процесса определения стоимости объектов собственности и условия ее осуществления.
4. Правовые основы, сфера регулирования и условия проведения оценки объектов государственной собственности в Российской Федерации.
5. Система контроля и регулирования оценочной деятельности стандарты оценки и принципы подготовки и аттестации оценщиков в Российской Федерации.
6. Правовые аспекты оценки недвижимости, государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней недвижимости.
7. Зарубежный опыт формирования правовой базы процесса оценки и регулирование оценочной деятельности.
8. Особенности правового регулирования отношений и содержание требований договора об оценке на ее проведение.
9. Стандартизация оценочной деятельности.
10. Проблемы и перспективы правового регулирования оценочной деятельности.

Раздел 2: Рынок недвижимости и его составляющие

1. Особенности функционирования рынка недвижимости.

2. Факторы спроса и предложения, действующие на рынке недвижимости.
3. Определение емкости рынка.
4. Операции с недвижимостью в жилищной сфере.
5. Виды рынков недвижимости.
6. Сделки на российском рынке недвижимости.
7. Способы получения и прекращения частной собственности на землю.
8. Организация и проведение торгов по продаже государственных или муниципальных земельных участков или права их аренды.
9. Анализ рынка недвижимости.
10. Эффективный рынок недвижимости.

#### Раздел 3: Основы и базовые концепции оценки недвижимости

1. Влияние экологических факторов на стоимость недвижимости.
2. Принципы использования математического аппарата при расчете стоимости объектов недвижимости.
3. Информационное обеспечение при оценке недвижимости.
4. История развития оценочной деятельности в Российской Федерации.
5. Капитализация дохода при оценке недвижимости.
6. Результаты публичных торгов при оценке рыночной стоимости недвижимости.
7. Прогнозная стоимость объектов недвижимости.
8. Учет транзакционных издержек в оценочной деятельности.
9. Требования к содержанию отчета об оценке.
10. Экспертиза отчета об оценке объектов недвижимости.

#### Раздел 4: Подходы и методы оценки недвижимого имущества

1. Методы внесения поправок при определении восстановительной стоимости объекта.
2. Оценка эффективности использования городских земель.
3. Оценка частичных имущественных прав на землю.
4. Расчет рыночной арендной платы за объект недвижимости.
5. Определение ликвидационной стоимости квартиры.
6. Расчет инвестиционной стоимости земельного участка.
7. Особенности оценки объекта недвижимости с целью залога.
8. Особенности оценки земельных участков в условиях ограниченной информации о сделках.
9. Ипотечно-инвестиционный анализ.
10. Учет рисков при оценке недвижимости доходным подходом.

#### Раздел 5: Особенности оценки различных видов недвижимости

1. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершающих строительство.
2. Оценка исторических зданий.
3. Анализ факторов влияния на стоимость АЗС.
4. Специфика оценки объектов сельскохозяйственного назначения.
5. Особенности оценки недвижимости, приносящей доход.
6. Жилая недвижимость как объект осуществления оценочной деятельности.
7. Оценка застроенных земельных участков производственного назначения.
8. Оценка комфортности жилья и ее влияние на ценообразование на рынке недвижимости.
9. Метод Рашмора при оценке гостиничных комплексов.
10. Особенности оценки инженерных сооружений.

## **Заочная форма обучения**

### Раздел 1: Правовые основы и регулирование оценочной деятельности

1. Сущность и понятие правового регулирования общественных отношений в области оценочной деятельности.
2. Правовой статус оценщика и принципы оценочной деятельности.
3. Базовые условия осуществления процесса определения стоимости объектов собственности и условия ее осуществления.
4. Стандартизация оценочной деятельности.
5. Проблемы и перспективы правового регулирования оценочной деятельности.

### Раздел 2: Рынок недвижимости и его составляющие

1. Особенности функционирования рынка недвижимости.
2. Факторы спроса и предложения, действующие на рынке недвижимости.
3. Виды рынков недвижимости.
4. Сделки на российском рынке недвижимости.
5. Анализ рынка недвижимости.

### Раздел 3: Основы и базовые концепции оценки недвижимости

1. Влияние экологических факторов на стоимость недвижимости.
2. Информационное обеспечение при оценке недвижимости.
3. История развития оценочной деятельности в Российской Федерации.
4. Требования к содержанию отчета об оценке.
5. Экспертиза отчета об оценке объектов недвижимости.

### Раздел 4: Подходы и методы оценки недвижимого имущества

1. Методы внесения поправок при определении восстановительной стоимости объекта.
2. Расчет рыночной арендной платы за объект недвижимости.
3. Определение ликвидационной стоимости квартиры.
4. Особенности оценки земельных участков в условиях ограниченной информации о сделках.
5. Учет рисков при оценке недвижимости доходным подходом.

### Раздел 5: Особенности оценки различных видов недвижимости

1. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершающих строительство.
2. Оценка исторических зданий.
3. Специфика оценки объектов сельскохозяйственного назначения.
4. Особенности оценки недвижимости, приносящей доход.

## **Контрольная работа (для заочной формы обучения)**

К выполнению работы следует приступить после завершения изучения литературы. В ответах не следует уклоняться от существа вопроса или перегружать ответ рассуждениями, не имеющими прямого отношения к вопросу. Объем контрольной работы может быть в пределах 12-15 листов формат А-4. В конце работы привести список использованной литературы и других источников. Работу подписать и датировать.

### **5.4. Темы рефератов: – не предусмотрено.**

## **6. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине**

### **6.1. Перечень компетенций и оценочные средства индикатора достижения компетенций**

Код компетенции	Индикатор достижения компетенции	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине	Наименование оценочного средства
ПК-12	ИД-1ПК-12 Исследует и анализирует сведения о ценообразующих факторах в семантическом и графическом виде	<p><b>Знать:</b> законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке; - статистика</p> <p><b>Уметь:</b> проводить анализ сведений о ценообразующих факторах в семантическом и графическом виде</p> <p><b>Владеть:</b> навыками осуществления мониторинга факторов, влияющих на ценообразование на рынке недвижимости</p>	Тест Зачетный билет

## 6.2. Шкалы оценивания

### Шкала оценивания устного зачета

Оценка	Описание
Зачтено	Обучающийся обладает достаточно полным знанием изучаемой дисциплины; его ответ представляет грамотное изложение учебного материала по существу; отсутствуют существенные неточности при решении практического задания; правильно применены теоретические знания по оценке недвижимости, подтвержденные примерами.
Не зачтено	Обучающийся не знает значительную часть материала; допустил существенные ошибки при решении практических задач и не получил правильного результата; не умеет выделить главное и сформулировать вывод; ни на один вопрос не ответил, наводящие вопросы не помогают

### Шкала оценивания тестирования на зачете

% выполнения задания	Результат
50-100	зачтено
менее 50	не зачтено

## 6.3. Типовые контрольные задания или иные материалы:

Указаны в Приложении 1.

## 7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

а) основная литература:

1. Оценка недвижимости : учебник / С.В. Коланьков. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019. - 444 с. - ISBN 978-5-4486-0475-1. - Текст: электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART: [сайт]. - URL: <https://www.iprbookshop.ru/78734.html>

2. Оценка недвижимости: учебное пособие / А.Ю. Бочаров, О.А. Мамаева, М.В. Ильина, Е.А. Башкирова. - Самара: Самарский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2020. - 280 с. - Текст: электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART: [сайт]. - URL: <https://www.iprbookshop.ru/105046.html>

3. Оценка и экспертиза объектов недвижимости: учебное пособие / Е.В. Храпова, Н.М. Калинина, С.В. Тарута. - Омск: Омский государственный технический университет, 2020. - 149 с. - ISBN 978-5-8149-3112-2. - Текст: электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART: [сайт]. - URL: <https://www.iprbookshop.ru/115439.html>

б) дополнительная литература:

1. Анализ рынка недвижимости: учебное пособие / М.Е. Глущенко, С.В. Тарута. - Омск: Омский государственный технический университет, 2021. - 153 с. - ISBN 978-5-8149-3257-0. — Текст: электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART: [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/124813.html>

2. Кадастровая оценка недвижимости: учебное пособие / О.Н. Соболева. - Ростов-на-Дону: РГУПС, 2017. - 76 с. - ISBN 978-5-88814-771-9. - Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. - URL: <https://e.lanbook.com/book/159400>

3. Основы экономики недвижимости: учебное пособие / Н.И. Трухина, В.Н. Баринов, И.И. Чернышихина. - Москва: Ай Пи Ар Медиа, 2021. - 188 с. - ISBN 978-5-4497-1054-3. — Текст: электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART: [сайт]. - URL: <https://www.iprbookshop.ru/108357.html>

4. Оценка земель и недвижимости: учебное пособие / Н.В. Шолух, Л.Н. Богак, И.И. Ананян [и др.]. - Макеевка: Донбасская национальная академия строительства и архитектуры, ЭБС АСВ, 2021. - 141 с. - Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART: [сайт]. - URL: <https://www.iprbookshop.ru/122707.html>

5. Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Н. Богославец. - Омск: Омский государственный университет им. Ф.М. Достоевского, 2012. — 194 с.: - [Электронный ресурс] адрес доступа <http://www.iprbookshop.ru/24915.html>

6. Оценка недвижимости: учебное пособие / В.В. Мищенко. - Кемерово: КузГТУ имени Т.Ф. Горбачева, 2013. - 183 с. - Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. - URL: <https://e.lanbook.com/book/115145>

7. Оценка недвижимости: учебное пособие / составитель Г.С. Ермолаева. — Кемерово: КузГТУ имени Т.Ф. Горбачева, 2017. - 102 с. - ISBN 978-5-906969-09-5. - Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. - URL: <https://e.lanbook.com/book/105458>

## **8. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»**

1. <http://www.my-schop.ru> – Издательство «Лань»
2. <http://www.iprbookshop.ru> «IPRbooks»
3. <https://elibrary.ru/> – научная электронная библиотека «eLIBRARY»
4. <http://www.consultant.ru> – правовая поддержка «КонсультантПлюс»
5. <http://www.rosreestr.ru> – Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)
6. <http://www.mcx.ru/> Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Российской Федерации.
7. <http://www.economy.gov.ru/> Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации.
8. <http://www.kadastr.ru/> Официальный сайт Федерального агентства кадастра объектов недвижимости Российской Федерации.
9. <http://www.mgi.ru/> Официальный сайт Федерального агентства по управлению государственным имуществом Российской Федерации
10. <http://www.roskadastr.ru/> / [www.mgi.ru/](http://www.mgi.ru/) Официальный сайт некоммерческого партнерства «Кадастровые инженеры».
11. <http://www.gisa.ru/> Официальный сайт ГИС-ассоциации.

Базы данных и поисковые системы:

– [www.geo-science.ru](http://www.geo-science.ru) / Науки о Земле – Geo-Science

– [www.geoprofi.ru](http://www.geoprofi.ru) / Журнал «Геопрофи»

– [www.gisa.ru](http://www.gisa.ru) / ГИС Ассоциация

- <https://www.tsaa.ru/obuchayushhimsya/biblioteka/mediaresursyi> / Медиаресурсы ГАУ Северного Зауралья

- <https://www.tsaa.ru/nauka/redakczionno-izdatelskaya-deyatelnost/nauchnyie-zhurnalyi-universiteta> / научные журналы ГАУ Северного Зауралья

## 9. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

1. Стандарт предприятия: Общие требования к разработке и оформлению документации по направлению подготовки бакалавриата 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» и магистратуры 21.04.02 «Землеустройство и кадастры» / Е.П. Евтушкова, М.А. Коноплин, Т.В. Симакова [и др.]. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2017. – 200 с. (15 экз. в библиотеке 7-го корпуса).

2. Основы картографии: Учебное пособие. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2021. – 194 с. Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/190123>

3. ГИС-технологии в землеустройстве и кадастре / А.В. Симаков, Т.В. Симакова, Е.П. Евтушкова [и др.]; Федеральное государственное бюджетное учреждение Государственный аграрный университет Северного Зауралья. – Тюмень: Государственный аграрный университет Северного Зауралья, 2022. – 254 с. Режим доступа: <https://e.lanbook.com/book/255965>

4. Оценка недвижимости. Практический курс: учебное пособие для студентов, аспирантов, преподавателей и читателей, самостоятельно изучающих оценку недвижимости / Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова. - Тамбов: Тамбовский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2014. - 80 с. - [Электронный ресурс] адрес доступа <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>

5. Оценка недвижимости: учебно-методическое пособие / А.С. Семиусова. - Улан-Удэ: Бурятская ГСХА им. В.Р. Филиппова, 2017. - 78 с. - Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. - URL: <https://e.lanbook.com/book/225932>

6. Оценка недвижимости: учебно-методическое пособие / М.Л. Ершова. - Кострома: КГУ им. Н.А. Некрасова, 2020. - 20 с. - Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. - URL: <https://e.lanbook.com/book/160113>

## 10. Перечень информационных технологий

Компьютерная техника с подключением к сети «Интернет» и доступом в электронную информационно-образовательную среду; компьютеры системный блок Тип 1 Shvacher Pro (10 шт.), экран переносной Draper Diptomat. Проектор мультимедийный Sanyo PLS-SU51 (переносной); ноутбук ACER Travel Mate 2440.

*Демонстрационное оборудование:* видеопроектор Epson EB-S18(переносной); ноутбук Lenovo IdeaPad G510.

*Программные продукты:*

Microsoft Windows 11, Сублицензионный договор №341/17 от 29/12/2017;

Microsoft Office 2013 Standard, Microsoft Open License – 66914978;

AutoCAD 18 Образовательная Сетевая Лицензия AutoDesk (Autodesk LICENSE AND SERVICES AGREEMENT);

ГИС MapInfo Pro 16.0 для Windows (рус.), объемная лицензия.

Лицензионный договор № 49/2018;

*Открытый доступ:*

- QGIS - свободная кроссплатформенная геоинформационная система;

- полнофункциональная версия Аксиомы, ГИС для образовательных и научных целей;
  - Google Планета Земля (Google Earth), ГИС для образовательных и научных целей.
- Справочно-правовая система «Техэксперт», Договор о информационной поддержке от 31.01.2022 г.

### **11. Материально-техническое обеспечение дисциплины:**

7-405 Аудитория землеустройства, кадастра и мониторинга земель аудитория для занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации (40 посадочных мест). Аудитория оснащена специализированной мебелью. Используется демонстрационное оборудование: видеопроектор Epson EB-S18 (переносной), проектор мультимедийный Sanyo PLS-SU51 (переносной), ноутбуки ACER Travel Mate 2440 и Lenovo IdeaPad G510, экран переносной Draper Dipiomat; учебно-наглядные пособия, плано-картографический материал.

Раздаточный материал: (табличные материалы, методические указания), презентации к лекционному материалу (слайд-лекции), топографические карты, плано-картографический материал, проекты).

7-411 Компьютерный класс, кабинет автоматизации кадастровых, землеустроительных работ, ГИС кафедры землеустройства и кадастров, для самостоятельной работы, проведения занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации (15 посадочных мест). Специализированная мебель.

Демонстрационное оборудование: видеопроектор Epson EB-S18 (переносной),

Проектор мультимедийный Sanyo PLS-SU51 (переносной), ноутбуки ACER Travel Mate 2440 и Lenovo IdeaPad G510, экран переносной Draper Dipiomat;

Технические средства обучения:

Компьютеры – системный блок Тип 1 Shvacher Pro, монитор Samsung – 10 шт. Компьютерная техника с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации.

Раздаточный материал: (табличные материалы, методические указания), презентации к лекционному материалу (слайд-лекции), топографические карты, плано-картографический материал, проекты).

### **12. Особенности освоения дисциплины для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья**

Обучение обучающихся с ограниченными возможностями здоровья при необходимости осуществляется на основе адаптированной рабочей программы с использованием специальных методов обучения и дидактических материалов, составленных с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся (обучающегося).

В целях освоения учебной программы дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья обеспечивается:

- для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по зрению: размещение в доступных для обучающихся, являющихся слепыми или слабовидящими, местах и в адаптированной форме справочной информации о расписании учебных занятий; присутствие ассистента, оказывающего обучающемуся необходимую помощь; выпуск альтернативных форматов методических материалов (крупный шрифт или аудиофайлы), использование версии сайта для слабовидящих ЭБС IPR SMART и специального мобильного приложения IPR BOOKS WV-Reader (программы не визуального доступа к информации, предназначенной для мобильных устройств, работающих на операционной системе Android и iOS, которая не требует специально обученного ассистента, т.к. люди с ОВЗ по зрению работают со своим устройством

привычным способом, используя специальные штатные программы для незрячих людей, с которыми IPR SMART WV-Reader имеет полную совместимость);

- для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по слуху: надлежащими звуковыми средствами воспроизведение информации;

- для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья, имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата: возможность беспрепятственного доступа обучающихся в учебные помещения, туалетные комнаты и другие помещения кафедры, а также пребывание в указанных помещениях.

Образование обучающихся с ограниченными возможностями здоровья может быть организовано как совместно с другими обучающимися, так и в отдельных группах или в отдельных организациях.

Министерство сельского хозяйства РФ  
ФГБОУ ВО Государственный аграрный университет Северного Зауралья  
Агротехнологический институт  
Кафедра Землеустройства и кадастров

**ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ**

по учебной дисциплине ***ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ***

для направления подготовки **21.03.02 ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ**

*профиль Земельный кадастр*

Уровень высшего образования – бакалавриат

Разработчики:

ст. преподаватель кафедры землеустройства и кадастров, А.А. Матвеева  
директор ООО «Кадастровый инженер г. Тюмень», Вавулина Л.П.

Утверждено на заседании кафедры  
«04» июля 2022 г. Протокол №11  
И.о. заведующей кафедрой  Е.П. Евтушкова

Тюмень, 2022

**КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ И ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ОЦЕНКИ  
знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующие  
этапы формирования компетенций в процессе освоения дисциплины  
ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

**1. Вопросы для промежуточной аттестации (в форме устного зачёта)**

**1.1. Знать:** законодательство Российской Федерации о государственной кадастровой оценке; статистика

Компетенция	Вопросы
<p><b>ПК-12</b> Способен осуществлять мониторинг факторов, влияющих на ценообразование на рынке недвижимости и определять ценообразующие факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости, непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Нормативно-законодательная база, регламентирующая оценочную деятельность в Российской Федерации.</li> <li>2. Федеральные стандарты оценки: назначение и содержание.</li> <li>3. Группировка статистических сведений об объектах недвижимости.</li> <li>4. Требования, предъявляемые к субъектам оценочной деятельности (оценщикам).</li> <li>5. Саморегулируемые организации оценщиков.</li> <li>6. Экспертиза оценки объектов недвижимости.</li> <li>7. Роль международных стандартов оценки при разработке российской нормативно-правовой документации по оценочной деятельности различного уровня.</li> <li>8. Цель и назначение оценки недвижимости.</li> <li>9. Тенденции развития оценочной деятельности в Российской Федерации.</li> <li>10. Требования к составу и содержанию информации.</li> <li>11. Сегментирование рынка недвижимости.</li> <li>12. Участники рынка недвижимости.</li> <li>13. Понятие термина «недвижимость». Примеры недвижимости.</li> <li>14. Понятие и отличительные особенности рынка недвижимости.</li> <li>15. Функции рынка недвижимости.</li> <li>16. Методы оценки для расчета рыночной стоимости земельного участка.</li> <li>17. Понятие стоимости денег во времени. Наименование и характеристика функций сложного процента.</li> <li>18. Методы согласования стоимостных результатов оценки, полученных различными подходами к оценке.</li> <li>19. Порядок применения сравнительного подхода в оценке недвижимости, используемые методы в рамках этого подхода.</li> <li>20. Виды, методы расчета, правила внесения корректировок в цены продаж объектов – аналогов.</li> <li>21. Способы согласования скорректированных значений цен аналогов при использовании сравнительного подхода.</li> <li>22. Содержание метода соотнесения цены и дохода.</li> <li>23. Содержание основных этапов оценки</li> </ol>

	<p>недвижимости затратным подходом.</p> <p>24. Особенности затратного подхода к оценке недвижимости.</p> <p>25. Преимущества и недостатки сравнительного подхода к оценке недвижимости.</p> <p>26. Алгоритм применения метода сравнения продаж.</p> <p>27. Методы рекапитализации в доходном подходе.</p> <p>28. Техника остатка, применяемая в рамках доходного подхода.</p> <p>29. Суть доходного подхода и его методов.</p> <p>30. Виды стоимости, определяемые в процессе оценки недвижимости.</p> <p>31. Формирование отчета об оценке объекта недвижимости.</p>
--	---

**1.2. Уметь:** проводить анализ сведений о ценообразующих факторах в семантическом и графическом виде

Компетенция	Вопросы
<p><b>ПК-12</b> Способен осуществлять мониторинг факторов, влияющих на ценообразование на рынке недвижимости и определять ценообразующие факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости, непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Система ценообразования недвижимого имущества.</li> <li>2. Факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки.</li> <li>3. Основные элементы сравнения объектов недвижимости, применяемые в сравнительном подходе к оценке.</li> <li>4. Источники информации для сбора сведений о ценообразующих факторах.</li> <li>5. Факторы внешней среды.</li> <li>6. Физические характеристики, влияющие на стоимость недвижимого имущества.</li> <li>7. Факторы динамики рыночной стоимости недвижимости.</li> <li>8. Отличительные особенности понятий «стоимость» и «цена».</li> <li>9. Виды годовых доходов, определяемых в рамках доходного подхода к оценке недвижимости, - как ценообразующий фактор.</li> <li>10. Методы расчета износа объектов недвижимости.</li> <li>11. Составляющие накопленного износа зданий.</li> <li>12. Понятия «ликвидность» и «экспозиция товара на рынке».</li> <li>13. Принципы, используемые в процессе оценки недвижимости.</li> <li>14. Принцип наиболее эффективного использования.</li> </ol>

**1.3. Владеть:** навыками осуществления мониторинга факторов, влияющих на ценообразование на рынке недвижимости.

Компетенция	Вопросы
<p><b>ПК-12</b> Способен осуществлять мониторинг факторов, влияющих на ценообразование на рынке недвижимости и определять ценообразующие факторы, характеризующие внешнюю среду объектов недвижимости, непосредственное окружение и сегмент рынка объектов недвижимости</p>	<p>1. Определите стоимость земельного участка под строительство многоэтажного гаража-стоянки на 150 легковых автомашин. Строительство одного гаражного места по типовому проекту стоит 120 000 руб., а годовой чистый операционный доход от всего объекта прогнозируется в 3 000 000 руб. По рыночным данным, коэффициент капитализации для зданий такого типа составляет 15%, а для земельного участка – 12%.</p> <p>2. На вакантном земельном участке правилами зонирования разрешено строительство: вариант А – административного здания, вариант Б – офисного здания, вариант С – торгового комплекса.</p> <p><i>Вариант А</i>          Стоимость строительства административного здания – 42 000 000 руб.          Срок эксплуатации – 50 лет.          Ставка дохода – 12% годовых.          Коэффициент капитализации для земли – 0,102.          Чистый операционный доход в год равен 7 000 000 руб.</p> <p><i>Вариант Б</i>          Стоимость строительства офисного здания – 46 000 000 руб.          Срок эксплуатации – 50 лет.          Ставка дохода – 12% годовых.          Коэффициент капитализации для земли – 0,102.          Чистый операционный доход в год равен 8 500 000 руб.</p> <p><i>Вариант С</i>          Стоимость строительства торгового комплекса – 62 500 000 руб.          Срок эксплуатации – 50 лет.          Ставка дохода – 12% годовых.          Коэффициент капитализации для земли – 0,102.          Чистый операционный доход в год равен 11 000 000 руб.</p> <p>Определите вариант наиболее эффективного использования земельного участка.</p> <p>3. Рассчитать величину корректировки на интенсивность движения транспортно-пассажирских потоков для офисного помещения на первом этаже жилого дома, если объект – аналог отличается от объекта оценки по интенсивности движения: объект оценки характеризуется средней, а объект-аналог – высокой интенсивностью. По результатам анализа рынка выявлена парная продажа двух нежилых помещений, отличающихся только на фактор интенсивности: цена продажи 1 м<sup>2</sup> помещения с высокой интенсивностью составила 78 620 рублей, а со</p>

средней интенсивностью – 65 970 рублей.

4. Определить величину стоимости единого объекта недвижимости для следующих данных:

- стоимость 1 сотки земельного участка под объектом – 483,0 тыс. руб.;

- площадь земельного участка – 1890 м<sup>2</sup>;

- себестоимость строительства здания на дату оценки – 79 462,0 тыс. руб.;

- величина предпринимательского дохода – 21,7%;

- эффективный возраст объекта – 38 лет;

- срок экономической жизни – 90 лет;

- величина функционального устаревания – 8 356,0 тыс. руб.;

- внешнее устаревание отсутствует.

5. Рассмотрим земельный участок, на котором расположено отдельно стоящее здание. Пусть рыночная стоимость улучшения (здания), определенная в рамках затратного подхода, составляет 12,8 млн рублей, срок экономической жизни 80 лет, норма дохода составляет 12% годовых. Коэффициент капитализации для земли равен 10%. Чистый операционный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 2,1 млн. рублей в год. Необходимо определить стоимость земельного участка методом остатка.

6. Рассмотрим единый объект недвижимости: земельный участок площадью 1970 м<sup>2</sup> и расположенное на нем здание площадью 1280 м<sup>2</sup>. Стоимость данного объекта недвижимости, определенная методом сравнения продаж, составляет 27 650 000 рублей.

Необходимо рассчитать стоимость земельного участка методом выделения, если известны технические характеристики здания и текущее состояние его строительных конструкций.

Также известно, что восстановительная стоимость здания на дату оценки определена в размере 22 950, 0 тыс. рублей, прибыль предпринимателя составляет 15%, а величина накопленного износа здания равна 28,5%.

7. В офисном здании наружные стены имеют конструктивные недостатки (не связанные с физическим износом стен), которые приводят к тепловым потерям помещений в холодное время года. По сравнению со зданиями аналогичного назначения собственник оцениваемого здания тратит на отопление помещений на 364 200 рублей в год больше, что приводит к соответствующей потере чистого дохода от здания. Определить тип износа (устаревания) и его величину, если величина коэффициента капитализации для аналогичных объектов составляет 16,8%.

8. Владелец недвижимости сдал ее в аренду на шесть лет. Ежегодные платежи составят в первые

четыре года – 500 000 рублей, в последние два года – 700 000 рублей. Ожидается, что через шесть лет продажная цена объекта составит 10 000 рублей. За какую сумму целесообразно сейчас продавать недвижимость, а не сдавать ее в аренду, если владелец хочет получить 10% годового дохода?

9. Владелец гостиницы планирует сделать ремонт через 5 лет. В настоящее время стоимость ремонта составляет 100 000 д.е. и дорожает на 4% в год. Какую сумму ежемесячно должен класть владелец в банк под 10% годовых, чтобы в итоге скопить требуемую сумму?

10. Рассчитать чистый операционный доход для целей оценки. Площадь недвижимости – 1 200 м<sup>2</sup>, в том числе предназначенная для сдачи в аренду – 1 050 м<sup>2</sup>, не занятая собственником – 900 м<sup>2</sup>. Рыночная ставка арендной платы – 250 д.е. в год за 1 м<sup>2</sup>, коэффициент потерь от недосдачи площадей – 15%, коэффициент потерь от недосбора платежей – 12%, прочие доходы – 15 000 д.е., расходы собственника – 180 000 д.е., резерв затрат капитального характера – 15 000 д.е.

11. Оценить стоимость экономического износа здания магазина, площадь которого составляет 800 м<sup>2</sup>. Строительство аналогичных объектов привело к снижению ставок арендной платы с 50 до 40 д.е. за 1 м<sup>2</sup> в месяц. Коэффициент капитализации – 25%. Анализ плана застройки микрорайона, в котором расположен оцениваемый объект, показал, что избыток торговых площадей продлится в течение четырех ближайших лет. Ставка дисконтирования – 21%.

12. Определить процент общего накопленного износа объекта недвижимости на основе следующих данных: объект продан за 12 000 000 руб. Исходя из анализа продаж земли, участок имеет оценочную стоимость в 4 500 000 руб. Полная стоимость воспроизводства составляет 10 000 000 руб.

13. Необходимо оценить здание холодного склада, если известно, что его площадь 850 м<sup>2</sup>, срок экономической жизни - 70 лет, эффективный возраст – пять лет, стоимость строительства недавно построенного аналогичного здания – 300 000 рублей.

14. На текущую дату коммерческий объект недвижимости предлагается к продаже по цене 12 350 000 рублей. По прогнозам аналитиков, рыночная стоимость этого объекта через 4 года составит 25 900 000 рублей. Является ли выгодным для потенциального инвестора приобретение этого объекта, если ожидаемая им ставка дохода составляет 16% годовых, а текущие показатели доходов и издержек в период владения объектом не учитываются?

## Процедура оценивания зачёта

Зачёт предполагает выдачу списка вопросов, выносимых на зачет, заранее (в самом начале обучения или в конце обучения перед сессией). Включает две части: теоретический вопрос и практическое задание. Для подготовки к ответу на вопросы и задания, который студент вытаскивает случайным образом, отводится время в пределах 30 минут.

### Критерии оценки зачёта:

**«зачтено»** выставляется обучающемуся, если он знает законодательство Российской Федерации в области оценочной деятельности, умеет проводить анализ сведений о ценообразующих факторах в семантическом и графическом виде, владеет навыками осуществления мониторинга факторов, влияющих на ценообразование на рынке недвижимости;

**«не зачтено»** выставляется обучающемуся, если при ответе продемонстрировал недостаточный уровень знаний законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности, умений проводить анализ сведений о ценообразующих факторах в семантическом и графическом виде, владения навыками осуществления мониторинга факторов, влияющих на ценообразование на рынке недвижимости.

## Пример зачетного билета

ФГБОУ ВО «Государственный аграрный университет Северного Зауралья»

Агротехнологический институт

Кафедра землеустройства и кадастров

Учебная дисциплина: *Оценка недвижимости*

по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры»

БИЛЕТ № 1.

1. Нормативно-законодательная база, регламентирующая оценочную деятельность в Российской Федерации.
2. В офисном здании наружные стены имеют конструктивные недостатки (не связанные с физическим износом стен), которые приводят к тепловым потерям помещений в холодное время года. По сравнению со зданиями аналогичного назначения собственник оцениваемого здания тратит на отопление помещений на 364 200 рублей в год больше, что приводит к соответствующей потере чистого дохода от здания. Определить тип износа (устаревания) и его величину, если величина коэффициента капитализации для аналогичных объектов составляет 16,8%.

Составил: Матвеева А.А. / \_\_\_\_\_ / « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.  
Заведующий кафедрой Евтушкова Е.П. / \_\_\_\_\_ / « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

## 2. Тестовые задания для промежуточной аттестации (зачет в форме тестирования)

(полный комплект тестовых заданий представлен на образовательной платформе moodle)

### Раздел 1: Правовые основы и регулирование оценочной деятельности

1. Под оценочной деятельностью понимают:
2. К недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся:
3. Физическое лицо признается оценщиком, если он:
4. Результатом оказания оценочной услуги может быть:
5. Саморегулируемой организацией оценщиков признается:
6. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки прошло:

7. Какой из перечисленных видов стоимости не используется при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации согласно федеральным стандартам оценки?

8. Датой оценки является:

9. В соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» проведение оценки объектов является обязательным в случае:

10. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки (стоимость услуг по договору на проведение оценки) не должен зависеть:

## **Раздел 2: Рынок недвижимости и его составляющие**

1. К институциональным участникам рынка недвижимости относятся:

2. Под вторичным рынком недвижимости понимаются сделки, совершаемые с данными объектами недвижимости:

3. Какое утверждение верно?

4. Какая сделка с объектом недвижимости не подлежит обязательной государственной регистрации?

5. При заключении сделки купли-продажи объекта недвижимости права на объект у покупателя возникают с даты:

6. Какой вид прав на объект недвижимости при отсутствии каких-либо обременений (ограничений) в правах будет обеспечивать наибольшую величину стоимости объекта (при прочих равных условиях):

7. К жилой недвижимости не относится:

8. При оценке стоимости объекта недвижимости для его продажи на свободном рынке в условиях, ограничивающих продавца по срокам реализации объекта, должна быть определена:

9. Экономическая жизнь здания – это:

10. Экономическими субъектами на рынке недвижимости являются:

## **Раздел 3: Основы и базовые концепции оценки недвижимости**

1. Рыночная стоимость объекта недвижимости – это...

2. Какая мотивация приобретения недвижимости не является типичной для рынка недвижимости?

3. Какой вариант финансирования строительства или покупки крупных коммерческих объектов недвижимости является типичным в современных рыночных условиях?

4. Какое утверждение в отношении понятий цены объекта недвижимости и его стоимости является верным?

5. Какой из указанных ниже групп принципов оценки нет в теории оценки недвижимости?

6. Принцип замещения гласит:

7. Оценка недвижимости затратным подходом базируется на принципе:

8. Оценка недвижимости проводится на основе информации:

9. Принцип изменения заключается в том, что стоимость объекта недвижимости:

10. Цена продажи недвижимости, как правило, будет отличаться от его рыночной стоимости, если:

## **Раздел 4: Подходы и методы оценки недвижимого имущества**

1. Затраты на эксплуатацию объекта недвижимости можно подсчитать методом:

2. Существуют следующие виды износа (выберите лишнее):

3. Выбор методов оценки недвижимости зависит:

4. Какой из нижеперечисленных подходов к оценке недвижимости предусматривает корректировку на величину предпринимательского дохода?

5. Для оценки какого из перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени подходит метод сравнения продаж?

6. Какая единица сравнения наиболее приемлема при оценке земли для застройки многоквартирными жилыми домами?
7. Суммарную стоимость объекта можно получить, сложив стоимость земли:
8. Какой из подходов является наиболее надежным при оценке новых объектов:
9. В соответствии с федеральными стандартами оценки различают следующие подходы к оценке объекта недвижимости:

10. Фактор местоположения объекта недвижимости не включает:

#### **Раздел 5: Особенности оценки различных видов недвижимости**

1. Уникальным называется объект недвижимости:
2. Коэффициент предпринимательского дохода в отношении коммерческой недвижимости определяется:
3. Если здание находится в среднем состоянии, и его назначение и архитектура соответствуют другим зданиям округа, и оно не подвергалось необычным внешним воздействиям, то:
4. Какие из перечисленных ниже объектов с учетом связанных с ними имущественных прав не могут выступать объектами оценки, согласно Федеральному стандарту «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, и на которые не распространяется действие указанного стандарта:
5. При использовании какого способа оценка стоимости земельных участков производится на основе соотношения продажных цен и потенциального или фактического валового дохода:
6. Первостепенную роль в определении стоимости земельного участка (землепользования) играет:

#### **Процедура оценивания тестирования**

Тестирование обучающихся используется в промежуточной аттестации для оценивания уровня освоенности различных разделов и тем дисциплины, проводится в системе Moodle на сайте «Test ЭИОС ФГБОУ ВО ГАУ Северного Зауралья» (<https://lms-test.gausz.ru>).

При проведении тестирования, для каждого обучающегося автоматически формируется индивидуальный вариант зачетного билета с перечнем тестовых вопросов. Вариант включает 30 тестовых вопросов. Продолжительность тестирования – 45 минут. Разрешается вторая попытка, которая открывается автоматически через 10 минут после окончания первой попытки. Продолжительность тестирования при второй попытке – 45 минут. В таблице, представленной ниже указаны критерии оценивания, которые включают процент и количество правильных ответов для оценки знаний.

#### **Шкала оценивания тестирования на зачете**

<b>% выполнения задания</b>	<b>Результат</b>
50-100	зачтено
менее 50	не зачтено

### **3. Текущий контроль выполнения самостоятельной работы**

#### **3.1. Самостоятельное изучение тем очной и заочной форм обучения**

##### **Очная форма обучения**

Раздел 1: Правовые основы и регулирование оценочной деятельности

1. Сущность и понятие правового регулирования общественных отношений в области оценочной деятельности.
2. Правовой статус оценщика и принципы оценочной деятельности.
3. Базовые условия осуществления процесса определения стоимости объектов собственности и условия ее осуществления.

4. Правовые основы, сфера регулирования и условия проведения оценки объектов государственной собственности в Российской Федерации.

5. Система контроля и регулирования оценочной деятельности стандарты оценки и принципы подготовки и аттестации оценщиков в Российской Федерации.

6. Правовые аспекты оценки недвижимости, государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней недвижимости.

7. Зарубежный опыт формирования правовой базы процесса оценки и регулирование оценочной деятельности.

8. Особенности правового регулирования отношений и содержание требований договора об оценке на ее проведение.

9. Стандартизация оценочной деятельности.

10. Проблемы и перспективы правового регулирования оценочной деятельности.

Раздел 2: Рынок недвижимости и его составляющие

1. Особенности функционирования рынка недвижимости.

2. Факторы спроса и предложения, действующие на рынке недвижимости.

3. Определение емкости рынка.

4. Операции с недвижимостью в жилищной сфере.

5. Виды рынков недвижимости.

6. Сделки на российском рынке недвижимости.

7. Способы получения и прекращения частной собственности на землю.

8. Организация и проведение торгов по продаже государственных или муниципальных земельных участков или права их аренды.

9. Анализ рынка недвижимости.

10. Эффективный рынок недвижимости.

Раздел 3: Основы и базовые концепции оценки недвижимости

1. Влияние экологических факторов на стоимость недвижимости.

2. Принципы использования математического аппарата при расчете стоимости объектов недвижимости.

3. Информационное обеспечение при оценке недвижимости.

4. История развития оценочной деятельности в Российской Федерации.

5. Капитализация доход при оценке недвижимости.

6. Результаты публичных торгов при оценке рыночной стоимости недвижимости.

7. Прогнозная стоимость объектов недвижимости.

8. Учет трансакционных издержек в оценочной деятельности.

9. Требования к содержанию отчета об оценке.

10. Экспертиза отчета об оценке объектов недвижимости.

Раздел 4: Подходы и методы оценки недвижимого имущества

1. Методы внесения поправок при определении восстановительной стоимости объекта.

2. Оценка эффективности использования городских земель.

3. Оценка частичных имущественных прав на землю.

4. Расчет рыночной арендной платы за объект недвижимости.

5. Определение ликвидационной стоимости квартиры.

6. Расчет инвестиционной стоимости земельного участка.

7. Особенности оценки объекта недвижимости с целью залога.

8. Особенности оценки земельных участков в условиях ограниченной информации о сделках.

9. Ипотечно-инвестиционный анализ.

10. Учет рисков при оценке недвижимости доходным подходом.

Раздел 5: Особенности оценки различных видов недвижимости

1. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, не заверенных строительством.

2. Оценка исторических зданий.
3. Анализ факторов влияния на стоимость АЗС.
4. Специфика оценки объектов сельскохозяйственного назначения.
5. Особенности оценки недвижимости, приносящей доход.
6. Жилая недвижимость как объект осуществления оценочной деятельности.
7. Оценка застроенных земельных участков производственного назначения.
8. Оценка комфортности жилья и ее влияние на ценообразование на рынке недвижимости.
9. Метод Рашмора при оценке гостиничных комплексов.
10. Особенности оценки инженерных сооружений.

### **Заочная форма обучения**

#### Раздел 1: Правовые основы и регулирование оценочной деятельности

1. Сущность и понятие правового регулирования общественных отношений в области оценочной деятельности.
2. Правовой статус оценщика и принципы оценочной деятельности.
3. Базовые условия осуществления процесса определения стоимости объектов собственности и условия ее осуществления.
4. Стандартизация оценочной деятельности.
5. Проблемы и перспективы правового регулирования оценочной деятельности.

#### Раздел 2: Рынок недвижимости и его составляющие

1. Особенности функционирования рынка недвижимости.
2. Факторы спроса и предложения, действующие на рынке недвижимости.
3. Виды рынков недвижимости.
4. Сделки на российском рынке недвижимости.
5. Анализ рынка недвижимости.

#### Раздел 3: Основы и базовые концепции оценки недвижимости

1. Влияние экологических факторов на стоимость недвижимости.
2. Информационное обеспечение при оценке недвижимости.
3. История развития оценочной деятельности в Российской Федерации.
4. Требования к содержанию отчета об оценке.
5. Экспертиза отчета об оценке объектов недвижимости.

#### Раздел 4: Подходы и методы оценки недвижимого имущества

1. Методы внесения поправок при определении восстановительной стоимости объекта.
2. Расчет рыночной арендной платы за объект недвижимости.
3. Определение ликвидационной стоимости квартиры.
4. Особенности оценки земельных участков в условиях ограниченной информации о сделках.
5. Учет рисков при оценке недвижимости доходным подходом.

#### Раздел 5: Особенности оценки различных видов недвижимости

1. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершающих строительство.
2. Оценка исторических зданий.
3. Специфика оценки объектов сельскохозяйственного назначения.
4. Особенности оценки недвижимости, приносящей доход.
5. Жилая недвижимость как объект осуществления оценочной деятельности.

### **Процедура оценивания собеседования:**

Используется фронтальный опрос, который предполагает работу преподавателя одновременно со всей аудиторией, и проводится в виде беседы по вопросам. При отборе вопросов и постановке перед обучающимися учитывается следующее:

- задается не более двух вопросов, относящихся к проверяемой теме;
  - формулировка вопроса должна быть однозначной и понятной отвечающему;
- В конце опроса преподаватель дает заключительные комментарии по качеству ответов всех обучающихся.

Ответы даются по принципу круга, где каждый следующий отвечает на поставленный педагогом вопрос;

– следует соблюдать динамику ответов: не затягивать паузы между ответами обучающихся, если требуется задать наводящий вопрос, то следует попросить ответить на заданный вопрос другого обучающегося или попросить дополнить отвечающего;

– на заданный преподавателем вопрос отвечают три студента одновременно: ответ первого дополняет второй, третий комментирует, остальным предоставляется право оценивания ответа всех троих.

### **Критерии оценки собеседования:**

**оценка «отлично»** выставляется обучающимся, если он правильно ответил на вопросы. Показал отличное владения навыками применения полученных знаний и умений при решении профессиональных задач в рамках усвоенного учебного материала. Ответил на все дополнительные вопросы;

**оценка «хорошо»** выставляется обучающимся, если он ответил на вопросы с небольшими неточностями. Показал хорошие владения навыками применения полученных знаний и умений при решении профессиональных задач в рамках усвоенного учебного материала. Ответил на большинство дополнительных вопросов;

**оценка «удовлетворительно»** выставляется обучающимся, если он ответил на вопросы с существенными неточностями. Показал удовлетворительное владение навыками применения полученных знаний и умений при решении профессиональных задач в рамках усвоенного учебного материала. При ответах на дополнительные вопросы было допущено много неточностей;

**оценка «неудовлетворительно»** выставляется обучающимся, если он при ответе продемонстрировал недостаточный уровень владения умениями и навыками при решении профессиональных задач в рамках усвоенного учебного материала. При ответах на дополнительные вопросы было допущено множество неточностей.

## **3.2 Контрольная работа**

### **Варианты заданий для контрольной работы (заочная форма обучения)**

#### **Вариант 1**

##### *Задание 1*

Раскройте вопрос: Затратный подход как один из методов оценки стоимости недвижимости.

##### *Задание 2*

Решите следующие задачи:

##### *Задача 2.1*

Предприниматель решил положить денежную сумму в размере 2 860 000 рублей на депозит сроком на 4 года под 15% годовых. Какая сумма будет накоплена на счете к окончанию четырехлетнего периода при ежегодном и ежемесячном начислении процентов?

##### *Задача 2.2*

Используя *метод выделения*, оцените стоимость земельного участка. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 13 000 000 руб. На земельном участке имеется жилой дом площадью 3000 м<sup>2</sup> и гараж площадью 250 м<sup>2</sup>. Стоимость воспроизводства 1м<sup>2</sup> дома составляет 4 000 руб., а 1 м<sup>2</sup> гаража – 1 800 руб. Общий устранимый физический износ равен 1 200 000 руб., неустранимый физический износ – 600 000 руб., устранимый функциональный износ составляет 450 000 руб.

### Задача 2.3

Оценщику следует оценить поправку на наличие камина. В таблицу 1 заносится необходимая информация о четырех продажах. Парные продажи, используемые для определения поправки на камин, представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Данные парных продаж домов с/без камина

	Пара 1	Пара 2	Пара 3	Пара 4
Дом с камином, руб.	8 000 000	9 500 000	8 400 000	9 100 000
Дом без камина, руб.	7 860 000	9 300 000	8 230 000	8 910 000

### Задача 2.4

Определить НЭИ нежилого помещения. Возможные виды использования нежилого помещения: офис, ресторан или кафе, магазин. Все варианты являются физически осуществимыми, законодательно разрешенными и финансово реализуемыми, кроме организации места общественного питания.

Таблица 2 – Характеристики вариантов возможного использования помещения

Показатели	Офис	Магазин	Кафе
1.Площадь помещения, м <sup>2</sup>	500		
2.Рыночная ставка аренды, руб./м <sup>2</sup> в год	14000	13500	13000
3.Потери от недоиспользования, %	10		
4.Операционные расходы, руб/м <sup>2</sup> в год	2500	2000	3500
5.Коэффициент капитализации, %	15		
6. Расходы на ремонт, который необходимо провести до начала использования объекта по данному варианту, руб.	200 000	-	-

### Задача 2.5

Определите оценочную стоимость земельного участка. Стоимость расположенного на нем здания составляет 3 000 000 руб., срок его экономической жизни – 25 лет. Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу. Ставка дохода на инвестиции составляет 18%. Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил 700 000 руб.

#### Вариант 2

##### Задание 1

Раскройте вопрос: Сравнительный (рыночный) подход как один из методов оценки стоимости недвижимости

##### Задание 2

Решите следующие задачи:

##### Задача 2.1

Инвестор собирается приобрести квартиру, которая стоит 1 000 000 рублей. Сколько будет стоить эта квартира через пять лет, если ежегодное увеличение стоимости составит 5%?

##### Задача 2.2

Определите стоимость земельного участка под строительство многоэтажного гаража-стоянки на 150 легковых автомашин. Строительство одного гаражного места по типовому проекту стоит 120 000 руб., а годовой чистый операционный доход от всего объекта прогнозируется в 3 000 000 руб. По рыночным данным, коэффициент капитализации для зданий такого типа составляет 15%, а для земельного участка – 12%.

##### Задача 2.3

На вакантном земельном участке правилами зонирования разрешено строительство: вариант А – административного здания, вариант Б – офисного здания, вариант С – торгового комплекса.

### *Вариант А*

Стоимость строительства административного здания – 42 000 000 руб.

Срок эксплуатации – 50 лет.

Ставка дохода – 12% годовых.

Коэффициент капитализации для земли – 0,102.

Чистый операционный доход в год равен 7 000 000 руб.

### *Вариант Б*

Стоимость строительства офисного здания – 46 000 000 руб.

Срок эксплуатации – 50 лет.

Ставка дохода – 12% годовых.

Коэффициент капитализации для земли – 0,102.

Чистый операционный доход в год равен 8 500 000 руб.

### *Вариант С*

Стоимость строительства торгового комплекса – 62 500 000 руб.

Срок эксплуатации – 50 лет.

Ставка дохода – 12% годовых.

Коэффициент капитализации для земли – 0,102.

Чистый операционный доход в год равен 11 000 000 руб.

Определите вариант наиболее эффективного использования земельного участка.

### *Задача 2.4*

Оцените стоимость земельного участка, на котором находится недавно построенное сооружение стоимостью 450 000 000 руб. Продолжительность экономической жизни сооружения – 40 лет, соответствующая ставка дохода на инвестиции равна 12%. В первый год эксплуатации земельный участок с сооружением принесли чистый операционный доход в 65 000 000 руб. Норма возмещения капитала для сооружения рассчитывается по аннуитетному методу.

### *Задача 2.5*

Инвестор рассчитывает перепродать объект недвижимости через 5 лет за 14 850 000 рублей. Какую максимальную сумму он может заплатить за объект сегодня, если в результате перепродажи этого объекта инвестор рассчитывает получить на вложенный капитал 14-процентный годовой доход?

### **Вариант 3**

#### *Задание 1*

Раскройте вопрос: Доходный подход как один из методов оценки стоимости недвижимости.

#### *Задание 2*

Решите следующие задачи:

#### *Задача 2.1*

Предприниматель приобретает помещение магазина за 9 750 000 рублей. Для этого он взял кредит в банке на 4 года под 15% годовых. Выплаты в счет погашения кредита должны производиться ежегодно. Определить сумму ежегодных выплат в счет погашения.

#### *Задача 2.2*

Требуется определить стоимость трехкомнатной квартиры. Данные о различиях объекта оценки и аналогов представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Данные об аналогичных трехкомнатных квартирах

Параметр	Оцениваемая квартира	Недавно проданная аналогичная квартира		
		Квартира 1	Квартира 2	Квартира 3
Лоджия	Есть	Нет	Есть	Нет
Этаж/этажность	3/5	1/5	1/5	3/5
Цена продажи, тыс. руб.	-	3 500	3 600	3 750

#### *Задача 2.3*

Имеются следующие данные:

Таблица 2 – Данные парных продаж домов с/без мезонина

Цена продажи, руб.					
	Пара 1	Пара 2	Пара 3	Пара 4	Пара 5
Дом с мезонином	5 300 000	4 000 000	6 500 000	4 850 000	5 800 000
Дом без мезонина	4 500 000	3 250 000	5 700 000	4 020 000	5 000 000

Определить корректировку на наличие мезонина.

#### Задача 2.4

Определите стоимость земельного участка под строительство автозаправочной станции на три колонки. Капитальные вложения на одну колонку составляют 4 050 000 руб.

Анализ эксплуатации действующих АЗС с аналогичным местоположением дает следующие данные: в течение часа с одной колонки в среднем в сутки продают 30 л бензина; чистый доход с одного литра бензина составляет 6 рублей; срок экономической жизни АЗС составляет 10 лет; возмещение инвестиций в АЗС производится по прямолинейному методу. С учетом затрат времени на пересмену персонала и текущий ремонт и других потерь АЗС работает 300 дней в году. Планируемый доход на инвестиции составляет 16%.

#### Задача 2.5

Частная фирма получила кредит в сумме 5 800 000 рублей на 4 года под 25% годовых на условиях ежегодной выплаты только процентов. Какую сумму организации необходимо ежегодно откладывать на отдельный счет, чтобы к концу срока кредитования накопить сумму для выплаты основного долга, если банк предлагает 18% годовых?

#### Вариант 4

##### Задание 1

Раскройте вопрос: Технология оценки стоимости объектов недвижимости.

##### Задание 2

Решите следующие задачи:

##### Задача 2.1

Земельный участок с административным зданием стоимостью 300 000 000 руб. куплен в рассрочку на 5 лет под 10% годовых. Какую равновеликую сумму необходимо в конце каждого года направлять на погашение долга?

##### Задача 2.2

Необходимо оценить стоимость театра на 500 мест. На том же рынке недавно продано три сопоставимых объекта (таблица 1).

Таблица 1 – Данные по объектам - аналогам

Объекты	Общая цена, руб.	Количество мест	Стоимость 1 места, руб.
ОС1	23 000 000	450	51 100
ОС2	27 500 000	550	50 000
ОС3	19 500 000	375	52 000
ОО	?	500	50 500

##### Задача 2.3

Рассчитать чистый операционный доход для целей оценки. Площадь недвижимости – 1 200 м<sup>2</sup>, в том числе предназначенная для сдачи в аренду – 1 050 м<sup>2</sup>, не занятая собственником – 900 м<sup>2</sup>. Рыночная ставка арендной платы – 250 д.е. в год за 1 м<sup>2</sup>, коэффициент потерь от недосдачи площадей – 15%, коэффициент потерь от недосбора платежей – 12%, прочие доходы – 15 000 д.е., расходы собственника – 180 000 д.е., резерв затрат капитального характера – 15 000 д.е.

##### Задача 2.4

Имеются три банка. В банке А ставка процента равна 8,2% годовых, которые начисляются 1 раз в год, в банке Б – 8% годовых, начисляемых 1 раз в квартал, и в банке В – 7,8% годовых, начисляемых ежемесячно. Вы планируете положить в банк 1 000 000 руб.

на 5 лет. Какой банк в конце срока выдаст Вам наибольшую сумму? Изменится ли ваш выбор, если срок увеличить до 10 лет?

#### Задача 2.5

Получен кредит 15 000 000 руб. под 11% на 15 лет при условии ежемесячных выплат. Какова сумма ежемесячных выплат? Какая часть суммы кредита будет погашена к концу седьмого года?

#### Вариант 5

##### Задание 1

Раскройте вопрос: Принципы оценки объектов недвижимости.

##### Задание 2

Решите следующие задачи:

##### Задача 2.1

Нужно определить стоимость складского помещения, если в результате анализа рынка выявлено следующее:

- складские помещения в районе А дешевле, чем в районе Ц, на 10% и дороже, чем в районе Д, на 15%;
- помещения со средними подъездными путями дороже на 15%, чем с плохими, и дешевле на 10%, чем с хорошими;
- наличие крана – балки повышает стоимость складского помещения на 5%.

Таблица 1 – Исходная информация по объекту оценки и объектам – аналогам

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена продажи, тыс. руб.	-	3 160	4 230	3 175
Площадь, м <sup>2</sup>	400	400	450	365
Цена продажи, тыс. руб./м <sup>2</sup>				
Местоположение	Район А	Район А	Район Ц	Район Д
Подъездные пути	Средние	Плохие	Средние	Хорошие
Погрузо-разгрузочное оборудование	Кран-балка	Кран-балка	Нет	Кран-балка

##### Задача 2.2

Для того чтобы приобрести объект недвижимости через 1 год, предприниматель решил оформить вклад в банк с ежемесячными взносами по 240 000 рублей. Какой суммой будет располагать предприниматель к концу года при 18-процентной годовой ставке по вкладу, если взносы будут осуществляться в конце каждого месяца?

##### Задача 2.3

Получен кредит 15 000 000 руб. под 11% на 15 лет при условии ежемесячных выплат. Какова сумма ежемесячных выплат? Какая часть суммы кредита будет погашена к концу седьмого года?

##### Задача 2.4

Супруги Смит намерены скопить в течение пяти лет 1 000 000 руб., депонируя ежемесячно равные денежные суммы. Ставка по вкладу составит 10%, процент будет начисляться каждый месяц. Каким должен быть месячный депозит?

##### Задача 2.5

Определить вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.

**Вариант 1** – большой супермаркет. Ежегодный валовой доход оценивается в 7 500 000 руб., потери от недоиспользования и неплатежей должны составить 5%. Операционные расходы будут равны 2 400 000 руб., резерв на замещение – 120 000 руб. Стоимость строительства зданий и сооружений 25 500 000 руб., коэффициент капитализации для них 17%.

**Вариант 2** – бизнес-центр. Ежегодный валовой доход оценивается в 14 000 000 руб., потери от недоиспользования и неплатежей должны составить 7%. Операционные

расходы будут равны 4 400 000 руб., резерв на замещение – 450 000 руб. Стоимость строительства зданий и сооружений 43 500 000 руб., коэффициент капитализации для них 18%.

Коэффициент капитализации для земли 10%.

### Вариант 6

#### Задание 1

Раскройте вопрос: Виды и факторы стоимости объектов недвижимости.

#### Задание 2

Решите следующие задачи:

##### Задача 2.1

Имеются следующие данные о продажах индивидуальных жилых домов (табл. 1).

Таблица 1 – Данные об объектах - аналогах

Элемент сравнения	ОС1	ОС2	ОС3	ОС4
Площадь, кв. м	120	120	140	140
Мезонин	есть	есть	есть	нет
Бассейн	есть	нет	есть	нет
Цена продажи, руб.	5 500 000	5 250 000	6 300 000	5 800 000

Найти корректировку (руб.) на:

- 1) разницу в площади;
- 2) наличие мезонина;
- 3) наличие бассейна.

##### Задача 2.2

Рассчитайте общий накопленный износ здания, используя данную ниже информацию:

Объект продан за 120 000 д.е. Исходя из анализа продаж земли, участок имеет оценочную стоимость в 30 000 д.е. Информация, полученная от службы анализа затрат показывает, что полная стоимость воспроизводства здания составляет 100 000 д.е.

##### Задача 2.3

Требуется определить величину ежегодных накоплений на равноценную замену существующего здания, обеспечивающего доход на уровне 14%, при условии, что к концу срока его экономической жизни (через 8 лет) затраты на его замену составят 1 000 000 руб.

##### Задача 2.4

Гражданка Иванова только что заплатила 10 000 руб. за опцион на покупку земли. Опцион дает ей право приобрести собственность за 1 000 000 руб. по истечении двух лет. Уже выплаченные за опцион 10 000 руб. не будут включены в цену покупки. Какую сумму сегодня должна положить гражданка Иванова в банк, выплачивающий 10% годовых при ежемесячном накоплении с тем, чтобы через два года остаток составил 1 000 000 руб.?

##### Задача 2.5

Определить вариант НЭИ земельного участка как свободного для трех законодательно разрешенных, физически осуществимых и финансово доступных вариантов застройки участка. В табл. 2 рассматривается строительство торгового центра, здания спорткомплекса и жилого дома.

Таблица 2 – Данные для определения варианта НЭИ свободного земельного участка

№ п/п	Экономический показатель	Торговый центр	Здание спорткомплекса	Жилой дом
1	Затраты на строительство и эксплуатацию объекта, тыс. руб.	835 000	688 500	546 000
2	Потенциальный валовой доход, тыс. руб. в год	294 800	235 400	144 500

3	Потери на недозагруженность и потери при сборе арендной платы, тыс. руб. в год	44 200	41 50	10 650
4	Операционные расходы, тыс. руб. в год	88 200	62 900	27 300
5	Резерв на замещение, тыс. руб. в год	16 650	9 680	9 400
6	Коэффициент капитализации для улучшений	0,165	0,172	0,161
7	Коэффициент капитализации для земли	0,12		

### **Вариант 7**

#### *Задание 1*

Раскройте вопрос: Регулирование оценочной деятельности.

#### *Задание 2*

Решите следующие задачи:

##### *Задача 2.1*

Выявлены идентичные объекты недвижимости, которые отличаются по местоположению. Цена объекта в центре города – 147 000 руб./м<sup>2</sup>; в спальном районе – 128 000 руб./м<sup>2</sup>; рядом с промышленной зоной – 115 000 руб./м<sup>2</sup>. Определить коэффициентные корректировки на местоположение для различных оценочных ситуаций и заполнить таблицу 1 корректировок:

Таблица 1 – Корректировки стоимости в зависимости от местоположения объекта

Объект оценки	Объект - аналог		
	В центре	В спальном районе	В промзоне
В центре			
В спальном районе			
В промзоне			

##### *Задача 2.2*

Стоимость земли, купленной за 2 000 000 руб., повышается на 15% в год (по сложному проценту). Сколько она будет стоить через пять лет без учета налогов, страховых сборов и торговых расходов?

##### *Задача 2.3*

Земельный спекулянт рассчитывает, что через четыре года массив площадью 50 гектаров может быть продан предпринимателю, осваивающему землю для последующей перепродажи, за 1 000 000 руб. за 1 га. Какая сегодняшняя цена позволит спекулянту получить 15 %-ный годовой доход (по сложному проценту) без учета затрат, связанных с удержанием и продажей земли?

##### *Задача 2.4*

Какова текущая стоимость ипотечного кредита, предусматривающего выплату 100 000 руб. в конце каждого года на протяжении 25 лет? Ставка дисконта равна 10%.

##### *Задача 2.5*

Рассчитайте общий накопленный износ здания, используя данную ниже информацию:

Объект продан за 80 000 д.е. Исходя из анализа продаж земли, участок имеет оценочную стоимость в 20 000 д.е. Информация, полученная от службы анализа затрат показывает, что полная стоимость воспроизводства здания составляет 75 000 д.е.

### **Вариант 8**

#### *Задание 1*

Раскройте вопрос: Классификация рынка недвижимости, его структура и участники.

#### *Задание 2*

Решите следующие задачи:

### Задача 2.1

Рассчитайте с помощью валового мультипликатора дохода стоимость земельного участка со складским помещением, если потенциальный валовой доход от оцениваемого объекта составил 9 200 000 руб. Имеются данные по трем недавно проданным сопоставимым участкам с расположенными на них складскими помещениями (таблица 1).

Таблица 1 – Данные стоимости и дохода объектов - аналогов

Земельный участок	Цена продажи, руб.	Потенциальный валовой доход, руб.
1-ый	40 000 000	10 500 000
2-ой	50 000 000	12 225 000
3-ий	30 000 000	7 317 100

### Задача 2.2

Рассчитать будущую стоимость платежей к концу 9 месяца, если платежи поступают ежемесячно в размере 4 000. Ставка дохода 11%.

### Задача 2.3

Какую сумму следует вносить на счет в конце каждого месяца, если необходимо вернуть вложенный капитал 35 000 в течение 5 лет? Ставка 12% годовых.

### Задача 2.4

Определить накопительную сумму через 8 лет. Сумма 20 000 депонируется под 10% с начислением в конце года.

### Задача 2.5

Какова общая расчетная стоимость жилого объекта недвижимости с домом площадью 2 500 м<sup>2</sup> с затратным подходом?

Таблица 2 – Характеристики объекта недвижимости

Стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты	50 д.е./м <sup>2</sup>
Стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м <sup>2</sup>	20 д.е./м <sup>2</sup>
Стоимость воспроизводства всех сооружений во внутреннем дворе	13 000 д.е.
Общий устранимый физический износ	10 000 д.е.
Общий неустранимый физический износ	6 000 д.е.
Общее устранимое функциональное устаревание (устаревшее оборудование ванных комнат)	7 000 д.е.
Стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж	45 000 д.е.

## Вариант 9

### Задание 1

Раскройте вопрос: Оценка стоимости земельной недвижимости.

### Задание 2

Решите следующие задачи:

#### Задача 2.1

Рассчитать стоимость здания магазина с земельным участком под ним, если:

- известны данные о сделках купли-продажи с единичными объектами недвижимости, имеющими сопоставимые с объектом оценки характеристики (таблица 1);

- полная восстановительная стоимость оцениваемого здания на дату оценки – 36 275 000 руб.;

- стоимость земельного участка под оцениваемым объектом – 6 840 000 руб.

Для определения накопленного износа применить метод сравнения продаж.

Таблица 1 – Состав данных по объектам, сопоставимым с оцениваемым

Показатель	Аналог		
	1	2	3
Цена продажи сопоставимых объектов с учетом приведения к дате оценки, тыс. руб.	43 230	32 350	26 460
Стоимость земельного участка в составе	10 810	8 670	7 320

единого объекта недвижимости, тыс. руб.			
Текущая полная восстановительная стоимость здания на дату оценки, тыс. руб.	40 410	29 300	23 780

#### Задача 2.2

Организация планирует провести капитальный ремонт здания через 6 лет. Для этого ежемесячно (в начале каждого месяца) организация кладет деньги на банковский депозит на условиях 12,8% годовых. Сумма ежемесячного платежа 96 000 рублей. Какую сумму за указанный период удастся накопить для проведения ремонта?

#### Задача 2.3

В настоящее время стоимость объекта коммерческой недвижимости составляет 11 450 000 рублей. Через несколько лет он будет перепродан за 23 540 000 рублей. Определить, через какой период должен быть перепродан объект, если требуемая годовая ставка дохода равна 14,5%, а единственным доходом от объекта является его перепродажа?

#### Задача 2.4

На текущую дату коммерческий объект недвижимости предлагается к продаже по цене 12 350 000 рублей. По прогнозам аналитиков, рыночная стоимость этого объекта через 4 года составит 25 900 000 рублей. Является ли выгодным для потенциального инвестора приобретение этого объекта, если ожидаемая им ставка дохода составляет 16% годовых, а текущие показатели доходов и издержек в период владения объектом не учитываются?

#### Задача 2.5

Оцените сумму накопленного износа жилого объекта недвижимости с домом площадью 2 500 м<sup>2</sup>, используя затратный подход:

Таблица 1- Показатели для расчета износа

Стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты	50 д.е./м <sup>2</sup>
Стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м <sup>2</sup>	20 д.е./м <sup>2</sup>
Стоимость воспроизводства всех сооружений во внутреннем дворе	10 000 д.е.
Общий устранимый физический износ	15 000 д.е.
Общий неустранимый физический износ	7 000 д.е.
Общее устранимое функциональное устаревание (устаревшее оборудование ванных комнат)	5 000 д.е.
Стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж	55 000 д.е.

### Вариант 10

#### Задание 1

Раскройте вопрос: Элементы финансовой математики в оценке стоимости недвижимости.

#### Задание 2

Решите следующие задачи:

#### Задача 2.1

Рассчитать стоимость магазина как объекта коммерческой недвижимости с годовым чистым операционным доходом 4 500 000 руб., если известны данные по продажам аналогичных объектов недвижимости:

Таблица 1- Данные по объектам - аналогам

Показатели	Объекты-аналоги			
	№1	№2	№3	№4
Цена продажи, руб.	12 000 000	1 500 000	1 400 000	1 000 000
ЧОД, руб.	2 200 000	305 000	310 000	215 000

#### Задача 2.2

Договор аренды офиса составлен на один год. Определить текущую стоимость арендных платежей при 11%-й ставке дисконтирования. Арендная плата в размере 50 000 руб. выплачивается в конце каждого месяца.

### Задача 2.3

В настоящее время производственный объект недвижимости предлагается к продаже по цене 19 680 000 рублей. По прогнозам аналитиков рыночная стоимость этого объекта через 5 лет составит 33 600 000 рублей. Является ли выгодным для потенциального инвестора приобретение этого объекта, если ожидаемая им ставка дохода составляет 15% годовых, а текущие показатели доходов и издержек по объекту в период владения им не учитываются?

### Задача 2.4

В настоящее время стоимость земельного участка составляет 100 000 руб., при уровне доходности 14%. Предполагается, что он будет продан через два года. При этом ни его характеристики, ни рыночные условия не изменятся. Какова будущая стоимость данного земельного участка?

### Задача 2.5

Оцените полную стоимость воспроизводства жилого объекта недвижимости с домом площадью 2 500 м<sup>2</sup>, используя затратный подход:

Таблица 2 – Данные по объекту жилой недвижимости для расчета стоимости воспроизводства

Стоимость воспроизводства дома, включая прямые и косвенные затраты	50 д.е./м <sup>2</sup>
Стоимость воспроизводства гаража площадью 300 м <sup>2</sup>	20 д.е./м <sup>2</sup>
Стоимость воспроизводства всех сооружений во внутреннем дворе	10 000 д.е.
Общий устранимый физический износ	12 000 д.е.
Общий неустранимый физический износ	5 000 д.е.
Общее устранимое функциональное устаревание (устаревшее оборудование ванных комнат)	5 000 д.е.
Стоимость земли, исходя из сопоставимых продаж	50 000 д.е.

### Процедура оценивания контрольных работ:

Контрольные работы проводятся для обучающихся заочной формы обучения. В этом случае за контрольную работу выставляется оценка «зачет/незачет». Объем работы зависит от количества изучаемых вопросов (2 вопроса выбираются случайным образом, во время сессии или в конце предыдущей). При оценке уровня выполнения контрольной работы, в соответствии с поставленными целями и задачами для данного вида учебной деятельности, могут быть установлены следующие критерии:

- умение работать с объектами изучения, критическими источниками, справочной и нормативно-законодательной литературой;
- умение собирать и систематизировать практический материал;
- умение самостоятельно осмысливать проблему на основе существующих методик;
- умение логично и грамотно излагать собственные умозаключения и выводы;
- умение анализировать и обобщать материал;
- умение пользоваться глобальными информационными ресурсами и правильно их преподнести в контрольной работе.

Отметка выставляется на титульном листе работы и заверяется подписью преподавателя.

Контрольная работа, выполненная небрежно, не по своему варианту, без соблюдения правил, предъявляемых к ее оформлению, возвращается без проверки с указанием причин, которые доводятся до студента. В этом случае контрольная работа выполняется повторно.

При выявлении заданий, выполненных самостоятельно, преподаватель вправе провести защиту студентами своих работ. По результатам защиты преподаватель выносит решение либо о зачете контрольной работы, либо об ее возврате с изменением варианта. Защита контрольной работы предполагает свободное владение студентом материалом,

изложенным в работе и хорошее знание учебной литературы, использованной при написании.

### **Критерии оценки контрольных работ:**

«зачтено» выставляется обучающемуся, если контрольная работа выполнена по своему варианту, теоретический вопрос раскрыт в полном объеме, приведены рисунки, таблицы, дополняющие пояснения по работе; имеются ссылки на литературу; сформулировано заключение (вывод) по рассматриваемому вопросу. В задачах, предусмотренных по варианту, допущено несколько несущественных ошибок, но в целом ход решения верный, прописан ответ;

«не зачтено» выставляется обучающемуся, если контрольная работа выполнена не по своему варианту, допущены существенные ошибки или задачи не решены вовсе. В теоретическом вопросе текст не дополнен рисунками, таблицами и формулами.

### **Структура расчетно-графической работы**

Расчетно-графическая работа на тему: «Определение рыночной стоимости недвижимого имущества с применением трех подходов к оценке» состоит из шести разделов. Задачи расчетно-графической работы заключаются в следующем:

1. Осуществить сбор, обработку и систематизацию информации об объекте оценки.
2. Провести анализ рынка недвижимости в том сегменте, к которому относится объект оценки.
3. Найти информацию о трех-пяти объектах аналогах для применения сравнительного подхода к оценке объекта.
4. Определить рыночную стоимость объекта оценки методом сравнения продаж с учетом проведенных корректировок.
5. Составить реконструированный отчет о доходах объекта оценки.
6. Определить стоимость объекта доходным подходом (методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков).
7. Определить восстановительную стоимость объекта с помощью Сборника удельных показателей восстановительной стоимости.
8. Применить затратный подход для расчета рыночной стоимости объекта оценки.
9. Провести согласование полученных результатов для выведения итоговой величины стоимости объекта.

### **Вопросы к защите расчетно-графических работ**

Вопросы к разделу 1: *Характеристика объекта работ*

1. Что понимается под транспортной доступностью объекта?
2. По каким критериям определяется престижность района расположения объекта?
3. Какие объекты социальной инфраструктуры наиболее важны при анализе обеспеченности подобными объектами?
4. Какие факторы учитываются при анализе экологической обстановки территории расположения объекта оценки?
5. Какие источники информации используются при сборе сведений об объекте оценки?

Вопросы к разделу 2: *Анализ рынка недвижимости*

1. Что понимается под рынком недвижимости?
2. В чем отличие вторичного рынка недвижимости от первичного?
3. Для каких целей анализируется динамика стоимости недвижимого имущества?
4. Соотношение спроса и предложения в определенном сегменте рынка всегда неизменное или подвержено колебаниям?
5. Какие объекты недвижимости на исследуемой территории имеют наибольшую ликвидность?

Вопросы к разделу 3: *Методы сравнительного подхода для оценки рыночной стоимости объекта*

1. Что понимается под объектом аналогом?
2. По каким факторам отбираются объекты – аналоги?
3. На каких принципах базируется сравнительный подход?
4. Всегда ли можно применить сравнительный подход при оценке недвижимого имущества?
5. Каковы основные этапы применения метода сравнения продаж?

Вопросы к разделу 4: *Применение доходного подхода при определении рыночной стоимости объекта*

1. Какие методы доходного подхода Вы знаете?
2. В чем отличие потенциального валового дохода от действительного валового дохода?
3. Что представляет собой реконструированный отчет о доходах?
4. Какой метод определения коэффициента капитализации применен Вами при расчетах?
5. Как рассчитать операционные расходы объекта оценки?

Вопросы к разделу 5: *Затратный подход к оценке недвижимости*

1. Какие виды износа включает в себя накопленный износ?
2. Перечислите методы определения физического износа объекта.
3. В чем отличие восстановительной стоимости от стоимости замещения?
4. В каких случаях затратный подход трудно применим или вовсе не применим?
5. Каким образом определяется прибыль предпринимателя?

Вопросы к разделу 6: *Согласование результатов оценки*

1. Для чего проводится согласование результатов оценки?
2. В каких случаях за итоговую величину можно принять среднее арифметическое значение из полученных результатов?
3. Каким образом присваиваются веса при использовании метода весовых коэффициентов?
4. Какие критерии учитываются при согласовании полученных результатов?

### **Процедура оценивания расчетно-графических работ**

Оценивание расчётно-графических работ (РГР) выполняется в форме рецензирования преподавателем оформленной пояснительной записки и принятия устной защиты. При рецензировании документов оценивается правильность выполнения, а также оформление текстовой и графической частей с соблюдением требований нормативно-технической документации. Защита РГР осуществляется в виде итогового собеседования с руководителем. Обучающемуся предлагается устно ответить на 5 – 6 вопросов из списка.

При защите РГР учитывается:

- правильность решения задач;
- самостоятельность и творческий подход в раскрытии темы;
- логика аргументации и стройность изложения представленного материала;
- качество выполнения текстового и графического материала;
- полнота, правильность и аргументированность ответов при защите работы;
- своевременность представления работы;
- процент авторского текста.

Результаты защиты РГР проставляются на ее титульном листе и заверяются подписью преподавателя. Работа оценивается на «зачтено», «не зачтено» в соответствии с критериями.

### Шкала оценивания расчетно-графической работы

<b>Оценка</b>	<b>Описание</b>
<b>зачтено</b>	Расчетно-графическая работа выполнена самостоятельно, все разделы работы раскрыты в полном объеме, расчеты произведены верно либо допущены незначительные ошибки, приведены графики, таблицы, дополняющие пояснения по работе; имеются ссылки на литературу; сформулировано заключение (вывод) по каждому разделу.
<b>не зачтено</b>	Работа оформлена не по требованиям, предусмотренным для такого типа работ, написана с большим количеством ошибок, большинство расчетов неверные. Выводов по разделам нет. На вопросы, задаваемые по работе, студент не может дать ответа.