



МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Волгоградский государственный технический университет»

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат:
405b5c38359ccac54e2afcf104510db6

Владелец: Навроцкий
Александр Валентинович

Действителен с 12.08.2024 по 05.11.2025

Факультет строительства и жилищно-коммунального хозяйства

УТВЕРЖДЕНО
Факультет строительства и жилищно-коммунального хозяйства
Декан Поляков Владимир Геннадьевич
10.06.2024 г.

Оценка недвижимости

рабочая программа дисциплины (модуля, практики)

Закреплена за кафедрой Экспертиза и эксплуатация объектов недвижимости
Учебный план 08.03.01 Строительство
Профиль Организация инвестиционно-строительной деятельности
Квалификация бакалавр
Срок обучения 4 года

Форма обучения очная
Виды контроля в семестрах: экзамены 6
курсовые работы 6
Общая трудоемкость 6 ЗЕТ

Семестр(Курс.Номер семестра на курсе)	6(3.2)		Итого	
	УП	ПП	УП	ПП
Лекции	32	32	32	32
Практические	32	32	32	32
Итого ауд.	64	64	64	64
Контактная работа	64.35	64.35	64.35	64.35
Сам. работа	116	116	116	116
Часы на контроль	35.65	35.65	35.65	35.65
Практическая подготовка	0	0	0	0
Итого трудоемкость в часах	216	216	0	0

ЛИСТ ОДОБРЕНИЯ, СОГЛАСОВАНИЯ И АКТУАЛИЗАЦИИ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ

Разработчик(и) программы:

старший преподаватель Багаутдинова Т.М.

Рецензент(ы):

(при наличии)

Рабочая программа дисциплины (модуля, практики)

Оценка недвижимости

разработана в соответствии с ФГОС ВО:

Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования - бакалавриат по направлению подготовки
08.03.01 Строительство (приказ Минобрнауки России от 31.05.2017 г. № 481)

составлена на основании учебного плана:

08.03.01 Строительство

Профиль: Организация инвестиционно-строительной

утвержденного учёным советом вуза от 31.05.2023 протокол № 10.

Рабочая программа одобрена на заседании кафедры

Экспертиза и эксплуатация объектов недвижимости

29.08.2024 номер протокола 1 2023 г.

Зав. кафедрой Калашников Сергей Юрьевич

СОГЛАСОВАНО:

Факультет строительства и жилищно-коммунального хозяйства

Председатель НМС факультета: Полякова Владимира Геннадьевича

Протокол заседания НМС от

10.06.2024 г. № 11

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ, ПРАКТИКИ). ВИД, ТИП ПРАКТИКИ, СПОСОБ И ФОРМА (ФОРМЫ) ЕЕ ПРОВЕДЕНИЯ.
Цель дисциплины «Оценка недвижимости» состоит в формировании у студентов теоретической, практической и информационной базы, необходимой и достаточной для определения стоимости объектов недвижимости.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ, ПРАКТИКИ) В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ					
Цикл (раздел) ОП:		Б1.В			
2.1	Требования к предварительной подготовке обучающегося:				
2.1.1	Концепция жизненного цикла и планирование инвестиционно-строительного проекта				
2.1.2	Организационно-правовые основы инвестиционно-строительной деятельности				
2.2	Дисциплины (модули) и практики, для которых освоение данной дисциплины (модуля) необходимо как предшествующее:				
2.2.1	Управление инвестиционно-строительной деятельностью				
2.2.2	Экономика недвижимости				
2.2.3	Ценообразование и сметное дело в инвестиционно-строительной деятельности				
2.2.4	Экономическая оценка эффективности инвестиционных проектов				
2.2.5	Управление рисками в инвестиционно-строительной сфере				
3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ, ПРАКТИКИ)					
ПК-1: Разработка инвестиционного проекта					
ПК-1.1: Подготовка предложений по инвестиционным проектам в соответствии с критериями их рыночной привлекательности, а также целями проекта и критериями отбора продукции, полученными от заказчика.					
Результаты обучения: -					
ПК-1.2: Бюджетирование инвестиционного проекта.					
Результаты обучения: -					
ПК-1.3: Предварительная оценка эффективности инвестиционного проекта					
Результаты обучения: -					
ПК-1.4: Расчет основных показателей инвестиционно-строительного проекта					
Результаты обучения: -					
ПК-1.5: Построение финансовой модели					
Результаты обучения: -					
ПК-1.6: Подготовка производственного плана					
Результаты обучения: -					
ПК-1.7: Прогнозирование доходов и расходов инвестиционного проекта					
Результаты обучения: Студент должен уметь прогнозировать доходы и расходы инвестиционного проекта					
ПК-1.8: Оценка устойчивости инвестиционного проекта к изменяющимся ключевым параметрам внешней и внутренней среды					
Результаты обучения: -					
ПК-1.9: Оценка рисков проекта					
Результаты обучения: -					
ПК-7: Способность организовывать учет недвижимого имущества					
ПК-7.1: Организация проведения оценки и переоценки жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения					
Результаты обучения: Студент должен знать: основные понятия оценки недвижимости; методологические положения оценки недвижимости; основы регулирования оценочной деятельности; основные подходы к оценке недвижимости. Студент должен уметь: определять временную оценку денежных потоков; осуществлять сбор информации для проведения оценки недвижимости. Студент должен владеть: методикой оценки недвижимости.					
4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ, ПРАКТИКИ)					
Код занятия	Наименование разделов и тем /вид занятия/		Семестр / Курс	Часов	Форма контроля
1	Раздел 1. 1. Основные теоретические положения оценки недвижимости				

1.1	1.1 Историческое развитие и современное состояние оценочной деятельности в России /Тема/	6	0	
1.1.1	Историческое развитие и современное состояние оценочной деятельности в России /Лек/	6	2	Э
1.2	1.2 Зарубежный опыт оценки недвижимости /Тема/	6	0	
1.2.1	Зарубежный опыт оценки недвижимости /Пр/	6	2	Э
1.3	1.3 Регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации /Тема/	6	0	
1.3.1	Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" /Лек/	6	2	Э
1.3.2	Федеральные стандарты оценки /Лек/	6	2	Э
1.4	1.4 Общая характеристика процесса оценки /Тема/	6	0	
1.4.1	Общая характеристика процесса оценки /Пр/	6	2	Э
1.5	1.5 Подготовка к текущему контролю /Тема/	6	0	
1.5.1	Подготовка к практическим занятиям /Ср/	6	12	Э
2	Раздел 2. 2. Принципы, подходы и методы оценки объектов недвижимости			
2.1	2.1 Принципы оценки объектов недвижимости /Тема/	6	0	
2.1.1	Принципы, основанные на представлениях пользователя и связанные с эксплуатацией объектов недвижимости /Лек/	6	1	Э
2.1.2	Принципы, обусловленные воздействием рыночной среды /Лек/	6	1	Э
2.1.3	Принципы использования математического аппарата при расчете стоимости объектов недвижимости /Пр/	6	2	Э, Кр
2.1.4	Подготовка к текущему контролю /Ср/	6	8	Э
2.2	2.2 Подходы и методы оценки /Тема/	6	0	
2.2.1	Подходы и методы оценки /Лек/	6	2	Э, Кр
2.2.2	Подготовка к текущему контролю /Ср/	6	2	Э
2.2.3	Функции сложного процента /Пр/	6	2	Э, Кр
2.2.4	Подготовка к текущему контролю /Ср/	6	16	Э, Кр
3	Раздел 3. 3. Затратный подход к оценке объектов недвижимости			
3.1	Сущность затратного подхода /Тема/	6	0	
3.1.1	Сущность затратного подхода /Лек/	6	2	Э
3.2	Методы оценки, используемые при затратном подходе /Тема/	6	0	
3.2.1	Методы оценки, используемые при затратном подходе /Пр/	6	2	Э
3.3	Износ объектов недвижимости /Тема/	6	0	
3.3.1	Виды износа объектов недвижимости /Лек/	6	2	Э
3.3.2	Методы измерения износа объектов недвижимости /Пр/	6	2	Э
3.4	Подготовка к текущему контролю /Тема/	6	0	
3.4.1	Подготовка к практическим занятиям /Ср/	6	18	Э
4	Раздел 4. 4. Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости			
4.1	Сущность сравнительного подхода и методы его реализации /Тема/	6	0	
4.1.1	Сущность сравнительного подхода и методы его реализации /Лек/	6	2	Э, Кр
4.2	Методы сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости /Тема/	6	0	
4.2.1	Метод сравнительного анализа продаж /Пр/	6	4	Э, Кр
4.2.2	Метод валового рентного мультипликатора /Пр/	6	4	Э, Кр
4.3	Подготовка к текущему контролю /Тема/	6	0	
4.3.1	Подготовка к практическим занятиям /Ср/	6	18	Э, Кр
5	Раздел 5. 5. Доходный подход к оценке объектов недвижимости			
5.1	Экономическое содержание доходного подхода /Тема/	6	0	
5.1.1	Экономическое содержание доходного подхода /Лек/	6	2	Э
5.2	Методы доходного подходы к оценке объектов недвижимости /Тема/	6	0	
5.2.1	Метод прямой капитализации /Лек/	6	4	Э
5.2.2	Метод дисконтированных денежных потоков /Пр/	6	4	Э
5.3	Подготовка к промежуточной аттестации /Тема/	6	0	
5.3.1	Подготовка к практическим занятиям /Ср/	6	8	Э

5.4	Формирование итоговой величины стоимости объекта недвижимости /Тема/	6	0	
5.4.1	Формирование итоговой величины стоимости объекта недвижимости /Пр/	6	2	Э, Кр
5.4.2	Оформление отчета об оценке стоимости объекта недвижимости /Лек/	6	2	Э, Кр
5.4.3	Подготовка к текущему контролю /Ср/	6	8	Э
6	Раздел 6. 6. Оценка земельных участков			
6.1	Методы оценки рыночной стоимости земли /Тема/	6	0	
6.1.1	Методы оценки рыночной стоимости земельных участков /Лек/	6	6	Э, Кр
6.1.2	Методы оценки рыночной стоимости земельных участков /Пр/	6	6	Э, Кр
6.1.3	Подготовка к текущему контролю /Ср/	6	10	Э
6.2	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка /Тема/	6	0	
6.2.1	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка /Лек/	6	2	Э, Кр
6.2.2	Подготовка к текущему контролю /Ср/	6	4	Э
7	Раздел 7. 7. Промежуточная аттестация			
7.1	Курсовая работа /Тема/	6	0	
7.1.1	Курсовая работа /Ср/	6	12	КР
7.2	Контактная работа /Тема/	6	0	
7.2.1	Контактная работа /КоРа/	6	0.35	
7.2.2	Экзамен /Экзамен/	6	35.65	Э

Примечание. Формы контроля: Эк – экзамен, К- контрольная работа, Ко- контрольный опрос, Сз- семестровое задание, З-зачет, ОП -отчет по практике, Зд-задание, Р-реферат.

5. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ

Оценочные средства планируемых результатов обучения представлены в виде фондов оценочных средств (ФОС), разработанных в соответствии с локальным нормативным актом университета. ФОС может быть представлен в Приложении к рабочей программе.

Оценочные средства планируемых результатов обучения представлены в виде фондов оценочных средств (ФОС), разработанных в соответствии с локальным нормативным актом университета. ФОС может быть представлен в Приложении к рабочей программе.

Перечень компетенций, формируемых в результате освоения дисциплины:

Студент должен знать:

основные понятия оценки недвижимости;
методологические положения оценки недвижимости;
основы регулирования оценочной деятельности;
основные подходы к оценке недвижимости.

Студент должен уметь:

определять временную оценку денежных потоков;
осуществлять сбор информации для проведения оценки недвижимости.

Студент должен владеть:

методикой оценки недвижимости.

2. Показатели и критерии оценивания компетенций

ПК-1.7: Прогнозирование доходов и расходов инвестиционного проекта
контролируемые разделы –
разделы 1 - 6; оценочные средства - курсовая работа, тест, экзамен, собеседование (Ко).

ПК-7.1: Организация проведения оценки и переоценки жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения
контролируемые разделы –
разделы 1 - 6; оценочные средства - курсовая работа, тест, экзамен, собеседование (Ко).

3.1. Оценочное средство - тест*:

4,0 – 5,0 если правильные ответы даны на 95 – 100 % вопросов
3,0 – 4,0 если правильные ответы даны на 60 – 94 % вопросов
2,0 – 3,0 если правильные ответы даны на 51 – 59 % вопросов
менее 2,0 правильные ответы даны менее чем на 50 % включительно

*Примечание: критерии и шкала оценивания за выполнение одного теста.

3.2 Оценочное средство - собеседование*:

5,0 если правильные ответы на поставленные вопросы в ходе контрольного опроса даны на 95 – 100 % вопросов
4,0 если правильные ответы на поставленные вопросы в ходе контрольного опроса даны на 60 – 94 % вопросов
3,0 если правильные ответы на поставленные вопросы в ходе контрольного опроса даны на 51 – 59 % вопросов
менее 3,0 правильные ответы на поставленные вопросы в ходе контрольного опроса даны менее чем на 50 % включительно
*Примечание: Критерии и шкала оценивания за отчет одного контрольного опроса

3.3 Оценочное средство - экзамен:

35 – 40 баллов: экзамен сдан на отлично (ответы на 80-100 % правильные);
25 – 34 балла: экзамен сдан на хорошем уровне (ответы на 70-79 % правильные);
15 – 24 балла: экзамен сдан на удовлетворительном уровне (ответы на 50 - 69 % правильные);
0 - 14 баллов: экзамен не сдан (ответы правильные менее, чем на 50 %).

3.4 Курсовая работа

18-20 Курсовая работа выполнена на высоком уровне (расчет выполнен без ошибок, ответы на 90-100% вопросов, задаваемых в процессе защиты, правильные)
16-18 Курсовая работа выполнена на хорошем уровне (имеются незначительные замечания, ответы на 75-90% вопросов, задаваемых в процессе защиты, правильные)
14-16 Курсовая работа выполнена на удовлетворительном уровне (работа в целом соответствует предъявляемым требованиям, но имеются замечания, ответы на вопросы, задаваемые в процессе защиты, правильные в 65-75% случаев)
менее 14 Курсовая работа выполнена на неудовлетворительном уровне (работа отсутствует, выполнена с принципиальными отклонениями от предъявляемых требований, имеются серьезные ошибки, ответы на вопросы, задаваемые в процессе защиты, правильные менее, чем в 65 %)
3. Примеры типовых контрольных заданий по каждому оценочному средству и методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков, опыта деятельности

4.1. Курсовая работа

Курсовая работа предусмотрена учебным планом направления 08.03.01 «Строительство» профиля подготовки образовательной программы бакалавриата «Организация инвестиционно-строительной деятельности» по дисциплине «Оценка недвижимости»

Цель и задачи курсовой работы

Целью курсовой работы является получение практических навыков по оценке объектов недвижимости.

Задачи курсовой работы:

Обучающемуся необходимо рассчитать рыночную стоимость отдельностоящего объекта коммерческой недвижимости с заданными характеристиками. Расчет рыночной стоимости необходимо провести сравнительным и доходным подходами к оценке. Также необходимо тщательно изучить объект оценки, проанализировать его местоположение, провести анализ его наиболее эффективного использования.

Состав и объём курсовой работы.

Курсовая работа выполняется в форме пояснительной записки в объеме 25-35 страниц машинописного текста формата А-4, сопровождающихся необходимыми таблицами и иллюстрациями.

Структура работы:

- содержание работы (с указанием страниц),
- введение – 1-2 страницы,
- исходные данные для выполнения курсовой работы (1 стр.);
- описание местоположения объекта оценки (1-2 стр.);
- анализ наиболее эффективного использования объекта оценки (1-2 стр.);
- расчет рыночной стоимости объекта оценки:
расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом (8-10 стр.);
расчет стоимости объекта оценки доходным подходом (8-10 стр.);
- расчет итоговой стоимости объекта – (2-3 стр.);
- список использованной литературы (нормативные документы, монографии, публикации в периодической печати, сайты) - 1-2 стр.,
- приложения (скриншоты используемых источников информации и др.).

Все необходимые требования к выполнению курсовой работы изложены в методических указаниях: «Методические указания к курсовой работе по дисциплине «Оценка недвижимости» для профиля подготовки «Организация инвестиционно-строительной деятельности» направления 08.03.01 Строительство» / сост.: Т.М. Багаутдинова.

Нормативный срок выполнения курсовой работы – 4 недели с момента получения задания.

Защита курсовой работы проводится устно, в виде собеседования.

4.2 Тесты контроля качества усвоения дисциплины

1. Назовите, какой метод оценки в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, не используется для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка:

- метод предполагаемого использования
- метод выделения
- метод сравнения продаж
- метод капитализации земельной ренты

2. На основании каких нормативных документов согласно Лесному кодексу Российской Федерации проводится оценка лесов и земельных участков под ними (лесного фонда)?

- на основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- на основании коэффициентов, утверждаемых Правительством Российской Федерации
- на основании методики оценки, утверждаемой Правительством Российской Федерации
- на основании методики оценки, утверждаемой Федеральным агентством лесного хозяйства (Рослесхозом)

3. Какие из перечисленных ниже объектов с учетом связанных с ними имущественных прав могут выступать объектами оценки согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, и на которые распространяется действие указанного стандарта?

- Застроенный земельный участок
- Объект капитального строительства
- Жилые помещения
- Доли в праве на объект недвижимости
- Воздушные суда
- Нежилые помещения

4. Каким образом Оценщиком выбирается единица сравнения в сравнительном подходе?

- В зависимости от типа недвижимости
- В соответствии с заданием на оценку
- В зависимости от ценообразующих параметров, сложившихся на рынке
- В соответствии с методическими рекомендациями
- В соответствии с применяемыми стандартами оценки

5. Как в затратном подходе при оценке единого объекта недвижимости для целей купли-продажи на активном рынке определяется рыночная стоимость земельного участка?

- По наиболее эффективному использованию как условно свободный
- По текущему использованию недвижимости как условно свободный
- По кадастровой стоимости
- По инвентаризационной стоимости

3.1.2.1. Как соотносятся величины ставки дисконтирования и ставки капитализации, если ожидаемые долгосрочные темпы роста стоимости (в процентах) больше, чем норма возврата капитала (в процентах)?

- недостаточно данных для ответа
- ставка дисконтирования (в процентах) будет ниже коэффициента капитализации (выраженного в процентах);
- ставка дисконтирования (в процентах) будет выше коэффициента капитализации (выраженного в процентах);
- ставка дисконтирования (в процентах) будет равна коэффициенту капитализации (выраженного в процентах).

6. Эффективный возраст это:

- Временной период с текущего момента (или даты оценки) до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным.
- Временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным.
- Временной период, прошедший от сдачи объекта в эксплуатацию (или изготовления) до текущего момента (или даты оценки).
- Разница между полным сроком экономической жизни объекта недвижимости и его оставшимся сроком экономической жизни.

7. Проект предусматривает строительство 10-ти этажного здания. В связи с изменением правил землепользования и застройки, нельзя строить больше 8 этажей. Во время строительства внесены изменения в проект. Но на данный момент уже построено 5 этажей. Фундамент рассчитан на нагрузку 10 этажей. Какой вид износа или устаревания имеет место?

- неустраняемый функциональный или экономический
- устранимый функциональный или экономический
- устранимый функциональный
- физический

8. Укажите корректное соотношение между коэффициентами капитализации единого объекта недвижимости (ККеон), земли (Кзу), улучшений (Кул) (при условии, что ожидаемые темпы роста по каждому указанному сегменту одинаковые, земельный участок, улучшения и единый объект недвижимости находятся в собственности).

- $KK_{зу} < KK_{ул} < KK_{еон}$
- $KK_{ул} < KK_{зу} < KK_{еон}$
- $KK_{еон} < KK_{зу} < KK_{ул}$
- $KK_{зу} < KK_{еон} > KK_{ул}$
- $KK_{зу} < KK_{еон} < KK_{ул}$

9. Если затраты на исправление дефекта, имеющегося в объекте недвижимости, превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена, то каким считается такой вид износа или устаревания?

- Неустрашимым износом или устареванием
- Физическим износом
- Полным износом или устареванием
- Устранимым износом или устареванием

10. Какая поправка вносится в случае, если земельный участок-аналог по сравниваемой характеристике превосходит (лучше) оцениваемый земельный участок?

- Со знаком плюс (повышающая) к цене земельного участка-аналога
- Со знаком минус (понижающая) к цене земельного участка-аналога
- Со знаком минус (понижающая) к стоимости оцениваемого земельного участка
- Со знаком плюс (повышающая) к стоимости оцениваемого земельного участка

11. Какие из перечисленных ниже методов оценки недвижимости относятся к сравнительному подходу?

- I. Метод сравнения продаж
- II. Метод прямой капитализации
- III. Метод дисконтированных денежных потоков
- IV. Метод валового рентного мультипликатора
- V. Метод сравнительной единицы

12. Какой вид износа (устаревания) может не увеличивать стоимость объекта недвижимости при его модернизации?

- неустрашимое функциональное или внешнее (экономическое) устаревание
- устранимый физический износ
- устранимое функциональное устаревание
- накопленный износ
- все виды износа и устаревания

13. Какая величина получится, если из потенциального валового дохода вычесть чистый операционный доход?

- действительный валовый доход
- операционные расходы
- суммарная величина налоговых платежей
- сумма операционных расходов и расходов на замещение,
- сумма операционных расходов, расходов на замещение, потерь от недозагрузки и неплатежей
- сумма операционных расходов, налоговых отчислений, потерь от недозагрузки и неплатежей

14. Какие методы оценки земельных участков в соответствии с распоряжением Минимущества России от 06.03.02 г. №568 относятся к сравнительному подходу к оценке?

- Метод сравнения продаж
- Метод выделения
- Метод предполагаемого использования
- Метод распределения
- Метод остатка

15. Что не является элементом сравнения при оценке земельного участка методом сравнения продаж?

- Дата оценки
- Местоположение
- Передаваемые права
- Прибыль предприятия собственника земельного участка

16. На каких допущениях основана оценка рыночной стоимости объекта недвижимости?

- О наилучшем использовании объекта оценки
- О совершении сделки купли продажи объекта типичным покупателем и типичным продавцом
- С учетом условий продажи, предлагаемых текущим собственником
- С учетом предполагаемого использования объекта покупателем
- С учетом обязательства продавца и покупателя заключить сделку в определенный срок

17. Как называется временной период с даты оценки до момента, пока использование объекта является экономически целесообразным?

- Эффективный возраст
- Хронологический возраст
- Срок жизни
- Срок службы
- Остаточный срок службы

18. Как определяется валовый рентный мультипликатор?

- Отношение цены к валовому доходу
- Отношение цены к чистому операционному доходу
- Отношение чистого операционного дохода к цене
- Отношение действительного валового дохода к цене

19. Как изменится рыночная стоимость земельного участка, если увеличится его кадастровая стоимость (при условии, что остальные параметры останутся без изменений)?

- Уменьшится
- Увеличится
- Не изменится
- Не хватает данных

20. Как изменится рыночная стоимость объекта недвижимости, который не сдается в аренду, определяемая методом дисконтирования денежных потоков, если период прогнозирования увеличится на 2 года?

- Уменьшится
- Увеличится
- Не изменится
- Не хватает данных

21. Если ставка дисконтирования уменьшится, а терминальная ставка капитализации увеличится, то рыночная стоимость:

- Уменьшится
- Увеличится
- Не изменится
- Недостаточно данных

22. Указать формулу определения стоимости земельного участка по методу капитализации земельной ренты.

- стоимость единого объекта недвижимости - стоимость капитальных улучшений, приносящих рентный доход
- земельная рента / коэффициент капитализации
- земельная рента * коэффициент капитализации
- земельная рента / коэффициент капитализации * (1 - ставка налога на прибыль)
- земельная рента * ставка дисконтирования

23. При определении рыночной стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков какой эффект на РС окажет снижение ставки дисконтирования на 1% и повышение ставки терминальной капитализации на 1%?

- РС снизится
- РС вырастет
- РС не изменится
- Недостаточно данных для ответа

24. Укажите правильный порядок расчета текущей стоимости реверсии объекта при дисконтировании на конец периода:

- ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации
- ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю для середины постпрогнозного года
- ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года
- ЧОД последнего прогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года
- ЧОД последнего прогнозного года, увеличенный на годовой темп роста, делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю первого постпрогнозного года
- ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю для конца постпрогнозного года

25. Единый объект недвижимости представляет собой здание и земельный участок. Чему равна стоимость здания?

- Стоимость замещения без учета износа
- Стоимость воспроизводства без учета износа
- Разница между стоимостью единого объекта недвижимости и стоимостью земельного участка
- Стоимость воспроизводства/замещения с учетом износа и затрат на демонтаж.

26. Какими методами согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» в рамках доходного подхода может определяться стоимость недвижимости в рамках доходного подхода?

- Методом прямой капитализации
- Методом дисконтирования денежных потоков
- Метод остатка
- Методом капитализации по расчетным моделям

27. Объект оценки представляет собой земельный участок с улучшениями. Оценщик определил, что наиболее эффективным вариантом использования объекта является снос существующих улучшений и новое строительство. Чему равна рыночная стоимость объекта оценки в этом случае?

- Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного за вычетом затрат на снос существующих улучшений с учетом стоимости возвратных материалов.
- Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного.
- Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости замещения вновь

возводимых улучшений с учетом прибыли предпринимателя.

- Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости воспроизводства (замещения) существующих улучшений с учетом прибыли предпринимателя за вычетом накопленного износа.

28. Количество лет, прошедших со времени создания объекта недвижимости, это:

- срок службы
- срок экономической службы
- хронологический возраст
- эффективный возраст
- оставшийся срок экономической службы

29. Для каких из перечисленных ниже объектов при оценке рыночной стоимости целесообразно применение затратного подхода?

- Жилая трехкомнатная квартира, г. Москва
- Отдельно стоящее здание действующей котельной, г. Самара
- Железобетонный подземный резервуар на территории промплощадки в г. Электросталь
- Деловой центр, г. Комсомольск-на-Амуре, полностью сданный в аренду
- Торговый центр, г. Тюмень

30. Какие из приведенных ниже факторов не оказывают влияния на рыночную стоимость производственного здания?

- Регион расположения
- Планы покупателя по использованию здания
- Дата проведения капитального ремонта
- Возраст здания

31. Какой показатель не может являться единицей сравнения при определении рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом?

- Цена в расчете на квадратный метр общей площади для складского объекта
- Цена в расчете на квадратный метр торгового зала
- Цена в расчете на кубический метр для офисного здания
- Цена в расчете на номер для гостиницы

32. При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения продаж оценщик может использовать:

- Цены предложений аналогичных объектов недвижимости
- Среднерыночные цены на аналогичные объекты
- Цены сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости
- Запрашиваемую собственником-продавцом цену продажи объекта оценки

33. Дисконтный множитель (ДМ) на начало периода рассчитывается по формуле (Y – ставка дисконтирования, n – номер периода):

- $ДМ = (1+Y)^{(n-0.5)}$
- $ДМ = 1/(1+Y)^{(n-1)}$
- $ДМ = 1/(1+Y)^{(n-0.5)}$
- $ДМ = (1+Y)^n$
- $ДМ = 1/(1+Y)^n$
- $ДМ = (1+Y)^{(n-1)}$

34. Укажите формулу расчета фактора фонда возмещения.

- $SFF = ((1+i)^n - 1) / i$
- $SFF = 1 / ((1+i)^n - 1)$
- $SFF = i / ((1+i)^n - 1)$
- $SFF = i / (1 - (1+i)^n)$

35. Для определения рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков, какие из перечисленных ниже данных необходимы?

- Информация о планируемом использовании объекта его покупателем.
- Прогноз изменения рыночных ставок капитализации для сегмента рынка, к которому относится объект.
- Информация об условиях ипотечного кредита, связанного с приобретением объекта недвижимости.
- Требуемая рыночная норма доходности инвестирования для объектов аналогичных оцениваемому.

36. Норма возврата капитала это:

- величина ежегодной потери стоимости капитала, инвестированного в объект недвижимости, за время использования объекта недвижимости после ввода в эксплуатацию;
- величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта;
- величина ежегодной потери стоимости капитала с момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию;
- величина ежегодной потери стоимости капитала с момента создания объекта до даты оценки.

37. Определение абсолютной корректировки:

- Денежная корректировка, которая применяется как к единице сравнения, так и объекту в целом.
- Денежная корректировка, которая применяется к единице сравнения.
- Корректировка в процентах.
- Корректировка в долях от единицы.

38. Выберите неверный ряд дисконтных множителей, которые рассчитаны на основании неизменных во времени ставок дисконтирования через равные периоды времени (выбор из списка).

- 0,909 0,826 0,751 0,683 0,621
- 0,870 0,756 0,658 0,572 0,497
- 0,833 0,694 0,579 0,482 0,402
- 0,833 0,694 0,482 0,579 0,402

39. Коэффициентная корректировка вносится:

- умножением цены аналога на коэффициент;
- умножением цены объекта оценки на коэффициент;
- внесением абсолютной корректировки к цене аналога;
- внесением абсолютной корректировки к цене объекта оценки.

3.1.2.42. Выберите верное утверждение по методу дисконтирования денежных потоков:

- объект с бесконечным сроком жизни имеет бесконечную стоимость;
- при увеличении ставки дисконтирования стоимость растёт;
- при уменьшении ставки дисконтирования стоимость растёт;
- ни один из перечисленных.

40. Время, которым оценивается возраст объекта в определённый момент времени в зависимости от его физического состояния, оборудования, дизайна, экономических факторов, влияющих на его стоимость – это:

- хронологический возраст
- эффективный возраст
- срок экономической жизни
- оставшийся срок экономической жизни

41. Период времени, в течение которого здание физически существует и пригодно для того, чтобы в нем жили и работали, это:

- хронологический (фактический) возраст;
- срок экономической жизни;
- срок физической жизни;
- эффективный возраст;
- оставшийся срок экономической службы.

42. Укажите верную формулу расчета совокупного износа при применении мультипликативной модели износа (Кфиз - коэффициент физического износа, Кфун - коэффициент функционального устаревания, Кэк - коэффициент экономического устаревания):

- $K_{сов} = K_{физ} + K_{фун} + K_{эк}$;
- $K_{сов} = 1 - (K_{физ} + K_{фун} + K_{эк})$;
- $K_{сов} = (1 - K_{физ}) * (1 - K_{фун}) * (1 - K_{эк})$;
- $K_{сов} = 1 - (1 - K_{физ}) * (1 - K_{фун}) * (1 - K_{эк})$;
- $K_{сов} = (1 - K_{физ}) * (1 - K_{фун}) * (1 - K_{эк}) - 1$.

43. Какая поправка вносится в случае, если аналог уступает по качеству, параметру или свойству объекту оценки?

- Со знаком плюс к стоимости объекта оценки.
- Со знаком минус к стоимости объекта оценки.
- Со знаком плюс к цене аналога.
- Со знаком минус к цене аналога.

44. Что такое неустранимый износ (устаревание)?

- Износ (устаревание), которые невозможно устранить
- Износ (устаревание), которые невозможно устранить при существующих на дату оценки технологиях
- Уменьшение величины затрат на воспроизводство или замещение объектов, которое может происходить в результате их физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников, по состоянию на дату оценки
- Потеря стоимости, устранение которой выходит за рамки договорных обязательств по гарантийному ремонту завода-изготовителя (застройщика)
- Износ (устаревание), устранение которого технически невозможно либо экономически нецелесообразно, то есть экономическая выгода от возможного устранения износа меньше производимых затрат

45. Какие методы оценки земельных участков в соответствии с распоряжением Минимущества России от 06.03.02 г. №568 не используются для определения рыночной стоимости незастроенного земельного участка?

- Метод сравнения продаж
- Метод капитализации земельной ренты
- Метод предполагаемого использования
- Метод остатка
- Нет правильного ответа

46. Что является факторами стоимости при определении рыночной стоимости ЗУ?

- Местоположение и окружение
- Условия платежа при совершении сделок с земельными участками (в том числе платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер)
- Информация о планах использования участка собственником
- Физические характеристики (в том числе рельеф, площадь, конфигурация)

47. Какой показатель может являться единицей сравнения при определении рыночной стоимости офисного здания сравнительным подходом?

- Цена за 1 кв м общей площади
- Цена за 1 кв м арендопригодной площади
- Цена за 1 куб.м объема здания

48. Временной период с даты оценки объекта до конца его экономической жизни, это:

- Эффективный возраст
- Оставшийся срок экономической жизни
- Полный срок экономической жизни
- Срок службы

3.1.2.55. Что входит в совокупный износ?

физический, функциональный и моральный износы / устаревания

- физический, экономический и внешний износы / устаревания
- физический, функциональный, моральный и экономический износы / устаревания
- физический, функциональный (моральный) и внешний (экономический) износы / устаревания

49. Временной период с момента создания объекта до момента, пока его использование является экономически целесообразным – это:

- Срок экономической жизни
- Хронологический (фактический) возраст
- Срок фактической жизни
- Эффективный возраст

50. Как изменится рыночная стоимость объекта недвижимости, который не сдается в аренду, определяемая методом дисконтирования денежных потоков, если период прогнозирования увеличится на 2 года, а все показатели в расчете сбалансированы?

Варианты ответа:

- Уменьшится
- Увеличится
- Не изменится
- Не хватает данных

4.3 Примерные вопросы, выносимые на экзамен:

1. Регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации
2. Стоимостные аспекты объектов недвижимости.
3. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
4. Принцип наиболее эффективного использования.
5. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя.
6. Принципы оценки недвижимости, связанные с объектами недвижимости.
7. Принципы оценки недвижимости, связанные с рыночной средой.
8. Процесс оценки недвижимости и его этапы.
9. Доходный подход к оценке недвижимости.
10. Определение стоимости недвижимости методом прямой капитализации.
11. Сущность и понятие чистого операционного дохода.
12. Методы определения ставки капитализации.
13. Определение стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков.
14. Методы определения ставки дисконтирования.
15. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
16. Определение стоимости недвижимости методом сравнительного анализа продаж.
17. Методы определения поправочных корректировок.
18. Затратный подход к оценке недвижимости.
19. Определение стоимости недвижимости затратным подходом.
20. Методы определения восстановительной стоимости недвижимости.

21.	Методы определения износа.
22.	Виды износа. Определение общего накопленного износа.
23.	Определение износа методом разбиения на виды износа.
24.	Определение износа методом срока жизни недвижимости.
25.	Определение износа методом рыночной выборки.
26.	Принципы, лежащие в основе затратного подхода. Алгоритм определения стоимости объектов недвижимости затратным подходом.
27.	Принципы, лежащие в основе метода сравнения продаж. Технология реализации метода сравнительного анализа продаж.
28.	Сущность и область применения доходного подхода при определении стоимости недвижимости.
29.	Сущность и область применения затратного подхода при определении стоимости недвижимости.
30.	Оценка стоимости земельных участков.
31.	Методы определения стоимости земельных участков обучающегося

6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ, ПРАКТИКИ)

6.1. Рекомендуемая литература

	Авторы, составители	Заглавие	Издательство,	Электронный адрес
ЛП.1	Киселев Д. Е.	Оценка недвижимости: метод. указания по выполнению контрол. работы	Волгоград: Изд-во ВолгГАСУ, 2016	
ЛП.2	Грязнова А. Г., Федотова М. А.	Оценка недвижимости: учеб. для вузов	Москва: Финансы и статистика, 2007	https://e.lanbook.com/book/1009#book_name
ЛП.3	Федотова М. А.	Оценка недвижимости: учебник	Москва: КноРус, 2020	https://www.book.ru/book/932151

6.3 Перечень программного обеспечения

6.3.1.1	СДО "Moodle"
6.3.1.2	Windows
6.3.1.3	Adobe Acrobat Reader DC
6.3.1.4	LibreOffice

6.4 Перечень информационных справочных систем и электронных библиотечных систем (ЭБС)

6.3.2.1	Библиотека (НТБ)
6.3.2.2	ЭБС "Лань"
6.3.2.3	ЭБС "Book.ru"
6.3.2.4	Электронный каталог ИБЦ ИАиС
6.3.2.5	Электронный каталог ИБЦ ВолгГТУ
6.3.2.6	Электронная информационная образовательная среда университета

7. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ, ПРАКТИКИ) /ОБОРУДОВАНИЕ

7.1	Мультимедийная учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации. /Учебная доска, учебная мебель, интерактивная трибуна, видеопроектор
7.2	Аудитория для самостоятельной работы обучающихся./Учебная мебель, компьютерная техника с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду университета (читальный зал информационно-библиотечного центра)/

8. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ, ПРАКТИКИ)

Организация образовательного процесса по данной дисциплине регламентируется учебным планом и расписанием учебных занятий. При формировании своей индивидуальной образовательной траектории обучающийся имеет право на перезачет дисциплины (переаттестации ее части), если она была освоена в процессе предшествующего обучения. Перезачет (переаттестации ее части) освобождает обучающегося от необходимости повторного освоения дисциплины (полностью или частично).

Учебный процесс при преподавании курса основывается на использовании традиционных, инновационных и информационных образовательных технологий. Традиционные образовательные технологии представлены лекциями, практическими занятиями. Инновационные образовательные технологии используются в виде широкого применения активных и интерактивных форм проведения занятий. Информационные образовательные технологии реализуются путем активизации самостоятельной работы студентов в электронной информационной образовательной среде. Лекционный курс предполагает систематизированное изложение основных вопросов учебного плана. На первой лекции лектор информирует студентов о рекомендуемой литературе и электронных источниках информации по дисциплине, с указанием, какой учебник (учебное пособие) является базовым.

Практические занятия представляют собой детализацию лекционного теоретического, проводятся в целях закрепления курса и охватывают основные разделы дисциплины.

Основной формой проведения практических занятий является решение конкретных задач в области оценки объектов недвижимости.

Самостоятельная работа студентов включает изучение законспектированного на лекционных занятиях материала, дополнение его с учетом рекомендованной по данной теме литературы, самостоятельную подготовку к практическим занятиям, самостоятельное выполнение и оформление заданий РГР.

В течение семестра для студентов проводятся групповые текущие консультации по учебной дисциплине, а также консультация перед зачетом.

Методические рекомендации по обучению лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов.

Профессорско-педагогический состав знакомится с психолого-физиологическими особенностями обучающихся инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ), индивидуальными программами реабилитации инвалидов (при наличии). При необходимости осуществляется дополнительная поддержка преподавания тьюторами, психологами, социальными работниками, прошедшими подготовку ассистентами.

В соответствии с методическими рекомендациями Минобрнауки РФ (утв. 8 апреля 2014 г. N АК-44/05вн), в курсе предполагается использовать социально-активные и рефлексивные методы обучения, технологии социокультурной реабилитации с целью оказания помощи в установлении полноценных межличностных отношений с другими студентами, создании комфортного психологического климата в студенческой группе. Подбор и разработка учебных материалов производятся с учетом предоставления материала в различных формах: аудиальной, визуальной, с использованием специальных технических средств и информационных систем.

Освоение дисциплины лицами с ОВЗ осуществляется с использованием средств обучения общего и специального назначения (персонального и коллективного использования). Материально-техническое обеспечение предусматривает приспособление аудиторий к нуждам лиц с ОВЗ (при необходимости).

Форма проведения аттестации для студентов-инвалидов устанавливается с учетом индивидуальных психофизических особенностей. Для студентов с ОВЗ предусматривается доступная форма предоставления заданий оценочных средств. Студентам с инвалидностью увеличивается время на подготовку ответов на контрольные вопросы. Для таких студентов предусматривается доступная форма предоставления ответов на задания.

При необходимости для обучающихся с инвалидностью процедура оценивания результатов обучения может проводиться в несколько этапов.