

**МИНОБРНАУКИ РОССИИ**  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ им. В.Г. ШУХОВА»**  
(БГТУ им. В.Г. Шухова)

СОГЛАСОВАНО  
Директор института магистратуры  
  
И.В. Ярмоленко  
«21» мая 2021 г.

УТВЕРЖДАЮ  
Директор института  
  
В.В. Перцев  
«21» мая 2021 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**  
**дисциплины**

Применение результатов оценки земли и недвижимости при управлении территориями

Направление подготовки:

**21.04.02 Землеустройство и кадастры**

Направленность программы:

**Кадастр застроенных территорий**

Квалификация

магистр

Форма обучения


очная

**Институт: архитектурный**

**Кафедра городского кадастра и инженерных изысканий**

Рабочая программа составлена на основании требований:

- Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования – магистратура по направлению подготовки 21.04.02 Землеустройство и кадастры, утвержденного приказа Минобрнауки России от 11 августа 2020 г. № 945
- учебного плана, утвержденного ученым советом БГТУ им. В.Г. Шухова в 2021 году.

Составитель (составители): к.т.н., доц.  (Н.В. Ширина)

Рабочая программа обсуждена на заседании выпускающей кафедры

« 14 » 05 2021 г., протокол № 10

Заведующий кафедрой: к. т. н., доц.  А.С. Черныш

Рабочая программа одобрена методической комиссией института

« 21 » 05 2021 г., протокол № 9

Председатель: асс.  (Лепешкина М.А.)

## 1. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Категория (группа) компетенций	Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Наименование показателя оценивания результата обучения по дисциплине
Профессиональные компетенции по типам задач организационно-управленческой профессиональной деятельности	ПК-5. Способен участвовать в организации и осуществлении управления, оценивать последствия принимаемых организационно-управленческих решений при организации и проведении практической деятельности в профессиональной сфере	ПК-5.5. Определяет стоимость, в том числе кадастровую, земельных участков и объектов недвижимости и применяет результаты стоимостной оценки недвижимого имущества при управлении территориями	<b>Знания:</b> законодательство РФ о государственной кадастровой оценке и оценочной деятельности <b>Умения:</b> определять подходы и методы оценки, систематизировать исходные данные для определения стоимости объекта недвижимости, выявлять способы влияния результатов оценки в управленческой деятельности <b>Навыки:</b> анализировать результаты и процессы определения стоимости земельных участков и объектов недвижимости, использовать результаты проведения кадастровой и рыночной оценки недвижимости при управлении территориями

## 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

1. **Компетенция ПК-5.** Способен участвовать в организации и осуществлении управления, оценивать последствия принимаемых организационно-управленческих решений при организации и проведении практической деятельности в профессиональной сфере.

Данная компетенция формируется следующими дисциплинами.

Стадия	Наименование дисциплины
1	Государственный контроль (надзор), муниципальный контроль
2	Территориальное планирование и прогнозирование
3	Правовое обеспечение инновационной деятельности
4	Применение результатов оценки земли и недвижимости при управлении территориями
5	Государственное регулирование земельно-имущественных отношений
6	Управление проектами комплексного освоения территорий
7	Комплексное благоустройство застроенных территорий
8	Производственная технологическая практика
9	Производственная преддипломная практика
10	Выполнение, подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы

## 3. ОБЪЁМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зач. единицы, 144 часа.

Дисциплина реализуется в рамках практической подготовки: 2 зач. единицы.

Форма промежуточной аттестации – экзамен

Вид учебной работы	Всего часов	Семестр № 3
Общая трудоемкость дисциплины, час	144	144
<b>Контактная работа (аудиторные занятия), в т.ч.:</b>	38	38
лекции	17	17
лабораторные		
практические	17	17
групповые консультации в период теоретического обучения и промежуточной аттестации	4	4
<b>Самостоятельная работа студентов, включая индивидуальные и групповые консультации, в том числе:</b>	106	106
Курсовой проект	-	-
Курсовая работа	-	-
Расчетно-графическое задание	18	18
Индивидуальное домашнее задание	-	-
Самостоятельная работа на подготовку к аудиторным занятиям (лекции, практические занятия, лабораторные занятия)	52	52
Экзамен	36	36

#### 4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

##### 4.1 Наименование тем, их содержание и объем

##### Курс 2 Семестр 3

№ п/п	Наименование раздела (краткое содержание)	Объем на тематический раздел по видам учебной нагрузки, час			
		Лекции	Практические занятия	Лабораторные занятия	Самостоятельная работа на подготовку к аудиторным занятиям
<b>1. Основы оценочной деятельности</b>					
	Правовые аспекты оценки недвижимости. Процедура определения стоимости недвижимости: этапы и их содержание. Подходы к оценке стоимости недвижимости: инструменты и методы. Организация и проведение кадастровой оценки недвижимости	4	4		12
<b>2. Применение результатов оценки</b>					
2.1	<i>Применение результатов Государственной кадастровой оценки. Оспаривание результатов государственной кадастровой оценки</i> Информационное обеспечение процесса управления недвижимостью и территориями. Место оценочных данных в системе управления недвижимостью и территориями. Стоимостной подход к управлению.	4	4		12

	Основания оспаривания результатов кадастровой оценки. Процедура оспаривания кадастровой стоимости в досудебном и судебном порядке. Проведение рыночной оценки в целях оспаривания кадастровой стоимости. Экспертная оценка.				
2.2	<i>Применение результатов оценки для совершения сделок с недвижимостью</i> Аренда недвижимости. Купля-продажа недвижимости. Ипотека. Залог. Кредитование. Приватизация недвижимости. Налог с физических лиц при операциях с недвижимостью	4	4		12
2.3	<i>Анализ наиболее эффективного использования как фактор управления и развития недвижимости</i> Факторы, определяющие НЭИ. Критерии анализа НЭИ. Варианты анализа НЭИ. Методы проведения анализа НЭИ. Практическое применение анализа НЭИ в управлении территориями. Ценовое зонирование территорий в целях их эффективного управления	2	2		6
2.4	<i>Налогообложение объектов недвижимости</i> Особенности недвижимости как объекта налогообложения. Налогообложение недвижимого имущества: действующий порядок, оценка и анализ текущего состояния. Земельный налог. Налог на имущество организаций: плательщики, объект налогообложения, ставки налога, льготы, юридические лица, освобождаемые от налогообложения, порядок исчисления и уплаты, ответственность налогоплательщиков. Ставки, порядок исчисления и сроки. Проблемы оценки недвижимого имущества для целей налогообложения. Местные налоги и их роль в формировании местных бюджетов	3	3		10
<b>РГЗ</b>					18
<b>Экзамен</b>					36
<b>ВСЕГО</b>		17	17	-	106

#### 4.2. Содержание практических занятий

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Тема практического занятия	К-во часов	Самостоятельная работа на подготовку к аудиторным занятиям
1	Основы оценочной деятельности	<i>Практическое занятие №1.</i> Нормативно-правовая база в сфере оценочной деятельности, в сфере государственной кадастровой оценки. Основные подходы и методы оценки.  Проводится в форме семинара с презентацией. Решение	4	8

		практических задач по теме		
2.1	Применение результатов Государственной кадастровой оценки. Оспаривание результатов государственной кадастровой оценки	<i>Практическое занятие №2.</i> Процедура кадастровой оценки, основные этапы, проблемы на основных этапах оценки <i>Темы докладов:</i> 1.Актуальность оспаривания кадастровой стоимости в РФ 2. Процедура оспаривания результатов кадастровой оценки и возникающие препятствия 3. Концепция совершенствования государственной кадастровой оценки  Решение практических задач по теме	4	8
2.2	Применение результатов оценки для совершения сделок с недвижимостью	<i>Практическое занятие №3.</i> Решение практических задач по теме	4	8
2.3	Анализ наиболее эффективного использования как фактор управления и развития недвижимости	<i>Практическое занятие №4.</i> Решение практических задач по теме	2	4
2.4	Налогообложение объектов недвижимости	<i>Практическое занятие №5.</i> Решение практических задач по теме Защита РГЗ	3	6
<b>ИТОГО:</b>			<b>17</b>	<b>34</b>

### **4.3. Содержание лабораторных занятий**

Лабораторные работы учебным планом не предусматриваются

### **4.4. Содержание курсового проекта/работы**

Курсовое проектирование учебным планом не предусматривается

### **4.5. Содержание расчетно-графического задания, индивидуальных домашних заданий**

Учебным планом предусмотрено выполнение одного РГЗ, состоящего из двух частей:

- теоретической,
- расчетно-графической.

Структура и содержание РГЗ позволяет оценить результаты обучения в виде ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ и НАВЫКОВ (*освоение компетенции ПК-5*).

Целью РГЗ является проверка теоретических знаний магистранта и умения квалифицированно применять их при решении практических задач. Поэтому

обязательным является приведение конкретных примеров (решение задач), закрепляющих теоретические положения темы. Правильный и полный ответ на теоретический вопрос предполагает подробное изложение теории со ссылками на основные методические документы, законы, обязательную и специальную литературу и т.д.

Теоретическая часть представляет собой реферат на самостоятельно выбранную тему для оценивания результатов обучения в виде ЗНАНИЙ.

Теоретическая часть представляет собой реферат на самостоятельно выбранную тему. Рекомендуется выбор темы теоретической части сопоставимой с темой выпускной квалификационной работы магистра (по возможности). Обязательным в РГЗ является анализ конкретных данных по рассматриваемому вопросу, расчеты с приведением необходимых формул и методов.

Разделы РГЗ, посвященные раскрытию темы, должны полностью соответствовать ее названию, а также быть увязаны со стандартами оценочной деятельности и нормативно-законодательной базой, современными подходами проведения оценки.

*Примерная тематика теоретической части:*

1. Государственное регулирование оценочной деятельности в РФ
2. Инструменты государственного регулирования оценочной деятельности в РФ
3. Использование результатов оценки в процессе управления недвижимостью
4. Саморегулирование оценочной деятельности в РФ.
5. Современное состояние рынка оценки в РФ
6. Общая характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости
7. Общая характеристика доходного подхода к оценке недвижимости
8. Общая характеристика затратного подхода к оценке недвижимости
9. Согласование результатов оценки
10. Экспертиза отчета об оценке
11. Цель и задачи Государственной кадастровой оценки земель
12. Этапы проведения Государственной кадастровой оценки недвижимости
13. Зонирование для целей Государственной кадастровой оценки
14. Сбор и обработка исходных материалов для проведения Государственной кадастровой оценки земель
15. Характеристика Федеральных стандартов оценки
16. Виды стоимости земельных участков и объектов недвижимости
17. Источники рыночной информации при Государственной кадастровой оценке
18. Взаимосвязь кадастровой оценки земли с оценкой рыночной стоимости объектов недвижимости
19. Современные проблемы Государственной кадастровой оценки
20. Оспаривание результатов Государственной кадастровой оценки
21. Государственные бюджетные учреждения. Функции, персонал, подчиненность

В расчетно-графической части приводится расчет рыночной стоимости объекта недвижимости, выполненный для различных целей (купли-продажи, аренды, залога, кредитования, пересмотра кадастровой стоимости и т.д.) для

оценивания результатов обучения в виде УМЕНИЙ и НАВЫКОВ. Конкретное содержание расчетно-графической части определяется самим магистрантом исходя из выбранной цели оценки. Расчетно-графическая часть формируется в полном соответствии с №135-ФЗ и ФСО №3 «Требования к отчету об оценке».

РГЗ оформляется строго в соответствии со следующими требованиями: текст должен быть написан разборчиво на одной стороне стандартного листа А4 с полями: справа - 1 см, слева - 2,5 см; все страницы нумеруются и проставляются в оглавление.

Объем РГЗ – 15-20 листов формата А 4. Шрифт - Times New Roman, размер - 14, интервал - полуторный. Если РГЗ не соответствует данным требованиям, она возвращается на доработку.

Работа засчитывается только по результатам собеседования с преподавателем. Защита РГЗ заключается в кратком докладе студента по работе и в ответах на вопросы.

В процессе выполнения расчетно-графического задания, индивидуальных домашних заданий осуществляется контактная работа обучающегося с преподавателем. Консультации проводятся в аудитория и/или посредством электронной информационно-образовательной среды университета.

## **5. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ**

### **5.1. Реализация компетенций**

Наименование индикатора достижения компетенции	Используемые средства оценивания
ПК-5. Способен участвовать в организации и осуществлении управления, оценивать последствия принимаемых организационно-управленческих решений при организации и проведении практической деятельности в профессиональной сфере	
ПК-5.5. Определяет стоимость, в том числе кадастровую, земельных участков и объектов недвижимости и применяет результаты стоимостной оценки недвижимого имущества при управлении территориями	экзамен, защита РГЗ, решение практических задач, устный опрос

Для оценивания результатов обучения в виде ЗНАНИЙ используются следующие процедуры и технологии:

- защита РГЗ,
- устный ответ на вопрос(ы),
- письменные ответы на вопрос(ы).

Для оценивания результатов обучения в виде УМЕНИЙ и НАВЫКОВ используются следующие процедуры и технологии:

- РГЗ,
- практические контрольные задания, включающих одну или несколько задач (вопросов) в виде краткой формулировки действий (комплекса действий), которые следует выполнить, или описание результата, который нужно получить.

Для оценивания УМЕНИЙ применяются практические контрольные



задания, которые предполагают решение в одно или два действия. К ним можно отнести: простые ситуационные задачи с коротким ответом или простым действием; несложные задания по выполнению конкретных действий.

Для оценивания НАВЫКОВ применяются практические контрольные задания, которые требуют многоходовых решений как в типичной, так и в нестандартной ситуациях. Это задания в открытой форме, требующие поэтапного решения и развернутого ответа, в т.ч. задания на индивидуальное или коллективное выполнение проектов, на выполнение практических действий.

Типы практических контрольных заданий:

- задания на установление правильной последовательности, взаимосвязанности действий, выяснения влияния различных факторов на результаты выполнения задания;
- установление последовательности (описать алгоритм выполнения действия),
- нахождение ошибок в последовательности (определить правильный вариант последовательности действий);
- указать возможное влияние факторов на последствия реализации умения и т.д.
- задания на принятие решения в нестандартной ситуации (ситуации выбора, многоальтернативности решений, проблемной ситуации);
- задания на оценку последствий принятых решений;
- задания на оценку эффективности выполнения действия и т.п.

При организации и проведении аттестации, исходя из перечня планируемых результатов обучения по дисциплине, формируются фонд оценочных средств к экзамену:

- примерный перечень вопросов к экзамену для оценивания результатов обучения в виде ЗНАНИЙ;
- примерный перечень практических контрольных заданий к экзамену для оценивания результатов обучения в виде УМЕНИЙ и НАВЫКОВ.

Для проведения промежуточной аттестации, исходя из сформированных перечней (вопросов к экзамену, практических контрольных заданий к экзамену) формируются билеты к экзамену.

## 5.2. Типовые контрольные задания для промежуточной аттестации

### 5.2.1. Перечень контрольных вопросов (типовых заданий) для экзамена

*Примерный перечень вопросов к экзамену для оценивания результатов обучения в виде ЗНАНИЙ (обучающийся помнит, понимает и может продемонстрировать широкий спектр знаний)*

Компетенции	Вопросы
ПК-5	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Нормативно-правовая основа оценочной деятельности в РФ.</li> <li>2. Определение недвижимости. Классификация недвижимости.</li> <li>3. Основные формы регулирования оценочной деятельности.</li> <li>4. Понятие стоимости, затрат, цены. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.</li> <li>5. Основные виды стоимости недвижимости.</li> <li>6. Основные принципы оценки недвижимости. Принципы,</li> </ol>

	<p>основанные на представлениях пользователя (собственника, инвестора)</p> <ol style="list-style-type: none"><li>7. Основные принципы оценки недвижимости. Принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках оцениваемого объекта</li><li>8. Основные принципы оценки недвижимости. Принципы, связанные с рыночной средой</li><li>9. Основные принципы оценки недвижимости. Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ)</li><li>10. Виды оценки недвижимости</li><li>11. Понятие о наилучшем и наиболее эффективном использовании недвижимости. Факторы, определяющие НЭИ.</li><li>12. Критерии анализа НЭИ.</li><li>13. Варианты анализа НЭИ земельного участка</li><li>14. Методы проведения анализа НЭИ</li><li>15. Процесс оценки недвижимости.</li><li>16. Типы информации, необходимой для оценки недвижимости.</li><li>17. Подходы к оценке недвижимости: инструменты и методы</li><li>18. Сущность и этапы затратного подхода. Преимущества и недостатки затратного подхода.</li><li>19. Методы расчета затрат. Процедура оценки стоимости недвижимости затратным подходом.</li><li>20. Общие положения сравнительного подхода. Основные этапы сравнительного подхода. Преимущества и недостатки сравнительного подхода.</li><li>21. Основные положения, понятия и определения доходного подхода. Основные этапы оценки недвижимости доходным подходом. Преимущества и недостатки доходного подхода.</li><li>22. Проблемы рыночной оценки земельных участков различного целевого назначения</li><li>23. Проблемы рыночной оценки объектов недвижимого имущества</li><li>24. Определение понятия «кадастровая стоимость». Формирование понятия «кадастровая оценка»</li><li>25. Процесс кадастровой оценки недвижимости</li><li>26. Система кадастровой оценки недвижимости</li><li>27. Методология проведения государственной кадастровой оценки</li><li>28. Проблемы государственной кадастровой оценки</li><li>29. Применение результатов оценки для совершения сделок с недвижимостью</li><li>30. Анализ наиболее эффективного использования как фактор управления и развития недвижимости</li><li>31. Практическое применение анализа НЭИ в управлении территориями.</li><li>32. Ценовое зонирование территорий в целях их эффективного управления</li><li>33. Основания оспаривания результатов кадастровой оценки.</li><li>34. Процедура оспаривания кадастровой стоимости в досудебном и судебном порядке.</li><li>35. Проведение рыночной оценки в целях оспаривания кадастровой стоимости.</li><li>36. Экспертная оценка.</li><li>37. Налог с физических лиц при операциях с недвижимостью</li><li>38. Местные налоги и их роль в формировании местных бюджетов</li><li>39. Налог на имущество организаций: плательщики, объект налогообложения, ставки налога, льготы, юридические лица, освобождаемые от налогообложения, порядок исчисления и уплаты,</li></ol>
--	--

	<p>ответственность налогоплательщиков. Ставки, порядок исчисления и сроки.</p> <p>40. Проблемы оценки недвижимого имущества для целей налогообложения.</p>
--	--

*Примерный перечень практических контрольных заданий к экзамену для оценивания результатов обучения в виде УМЕНИЙ (применять, анализировать, оценивать, синтезировать: уметь использовать изученный материал в конкретных условиях и в новых ситуациях).*

Компетенции	Тестовый контроль
ПК-5	<p>1. Может ли согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик привлекать к работе других Оценщиков и специалистов?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Может, по мере необходимости на договорной основе</li> <li>• Не может</li> <li>• Может, если он состоит в СРО более 1 года</li> </ul> <p>Обязан, если объект оценки принадлежит Российской Федерации</p> <p>2. Какой вид стоимости согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» подлежит определению, если требуется обязательное проведение оценки объекта оценки, либо в договоре об оценке не определен конкретный вид стоимости?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Справедливая</li> <li>• Стоимость определяется в соответствии с целью оценки</li> <li>• Рыночная</li> <li>• Действительная</li> </ul> <p>3. В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Оценщик имеет право отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик:</p> <p>I. нарушил условия договора  II. не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки  III. не обеспечил участие специалистов, необходимых для проведения оценки объекта оценки  IV. не обеспечил соответствующие договору условия работы</p> <p>Варианты ответов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• I, II, IV</li> <li>• I</li> <li>• I, II</li> <li>• I, II, III, IV</li> </ul> <p>4. Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» договор на проведение оценки должен содержать:</p> <p>I. порядок определения денежного вознаграждения за проведение оценки  II. дату определения стоимости  III. дату проведения оценки  IV. возможные для использования при определении стоимости объекта оценки объекты-аналоги</p>

Варианты ответов:

- I, II, IV
- II
- I, II
- I, II, III, IV

5. В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», обязанности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

I. Иметь в штате не менее двух Оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено

II. Обеспечивать соблюдение требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» своими работниками

III. Предоставлять Оценщику, с которым юридическое лицо заключило трудовой договор, информацию о несоответствии этого юридического лица требованиям настоящей статьи, а также сведения о любых изменениях указанной информации не позднее трех дней с даты возникновения таких несоответствий и (или) изменений

IV. Страховать ответственность работников

Варианты ответов:

- I
- I, II
- I, II, III
- I, II, III, IV
- II, III, IV

6. Укажите функции саморегулируемой организации оценщиков:

I. Разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности

II. Представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков

III. Организация информационного и методического обеспечения своих членов

IV. Разработка правил квалификации и сертификации членов саморегулируемой организации

V. Организация обучения помощника оценщика

Варианты ответа:

- I, III, V
- I, II
- I, II, III
- I, II, III, IV
- I, III, IV, V

7. Что может быть основанием для проведения оценки?

I. Договор на проведение оценки

II. Изъятие для государственных (муниципальных нужд)

III. Определение суда, арбитражного суда, третейского суда

IV. Продажа или иное отчуждение объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации

Федерации или муниципальным образованиям

Варианты ответов:

- Только I
- I и III
- I, II, IV
- Все перечисленное

8. Что в соответствии с федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" (от 14.04.2022 №200) представляет оценка стоимости:

- определение стоимости объекта оценки на дату оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки
- определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки
- определение итоговой величины стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки
- определение итоговой величины стоимости объекта оценки на дату оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

9. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены аукциона в течение шести месяцев с даты составления отчета:

- утверждение верно
- утверждение верно только в части имущества, принадлежащего Российской Федерации
- утверждение не верно
- утверждение верно, если иное не указано в договоре
- утверждение верно, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации

10. Что включает в себя процесс оценки согласно федеральному стандарту оценки "Процесс оценки (ФСО III)" (от 14.04.2022 №200)?

- I. согласование задания на оценку
- II. сбор и анализ информации
- III. составление отчета об оценке
- IV. подписание задания на оценку

Варианты ответов

- I, III
- II, III, IV
- I, II, III
- все перечисленное

11. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на:

- I. Федеральные стандарты оценки
- II. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков
- III. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков
- IV. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Советом по оценочной деятельности

Варианты ответов:

- I, II
- I, II, III

- II, III
- Все перечисленное

12. Какой вид стоимости согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» подлежит определению, если вид стоимости не указан?

- Рыночная, если требуется обязательное проведение оценки объекта оценки, либо в договоре об оценке не определен конкретный вид стоимости
  - Рыночная, если оценке подлежит муниципальное или государственное имущество
  - Рыночная, если требуется обязательное проведение оценки объекта оценки
  - Рыночная

13. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки в соответствии с федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (от 14.04.2022 №200) оценщик:

- может применить взвешенное значение стоимости
- в результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки
  - отказаться от применения одного из подходов
  - внести дополнительные корректировки для устранения существенных расхождений

14. Какому условию должна удовлетворять рыночная стоимость в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

- I. Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение
- II. Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах
- III. Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки
- IV. Платеж за объект оценки выражен в денежной форме
- V. Стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией

Варианты ответа:

- I, II, IV, V
- I, II, IV
- I, II, III
- I, II, III, IV, V

15. Что согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» необходимо сделать, чтобы получить статус Оценщика?

- получить оценочное образование, застраховать ответственность;
- получить оценочное образование, застраховать ответственность, сдать квалификационный экзамен;
- получить оценочное образование, застраховать ответственность, сдать квалификационный экзамен, вступить в СРОО;
- получить оценочное образование, застраховать ответственность, сдать квалификационный экзамен, вступить в Экспертный совет СРОО.

16. Верно ли утверждение в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014:

«Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно и финансово оправдано?»

- Неверно
- Верно
- Верно с дополнением - на дату определения стоимости объекта оценки
- Верно, если объектом оценки является земельный участок

17. 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

18. 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)

19. Допускается ли в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, при проведении оценки недвижимости не проводить осмотр объекта оценки?

- Не допускается
- Допускается, если указанное предусмотрено законом
- Допускается, если указанное в процессе проведения оценки согласовано с заказчиком оценки
- Допускается, в случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра

20. Есть ли в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденном приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014, положение о том, что при оценке большого количества недвижимости можно использовать массовые методы оценки только при оценке кадастровой стоимости?

- Есть
- Нет
- Только при оценке рыночной стоимости
- Положения Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» не распространяются на определение

	кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки
--	--

*Примерный перечень практических контрольных заданий к экзамену для оценивания результатов обучения в виде НАВЫКОВ (владеть наиболее общими, универсальными методами действий, познавательными, творческими, социально-личностными навыками).*

Компетенции	Практические контрольные задания																																																				
ПК-5	<p>1. Рассчитать будущую стоимость вложенных 100 денежных единиц при начислении процентов в течение 5 периодов для простого и сложного процента при ставке 10 %.</p> <p>2. Какая сумма будет накоплена на счете к концу второго года, если сегодня положить на счет, приносящий 14 % годовых, 1 000 р. Начисление процентов в конце каждого года, квартала, месяца.</p> <p>3. Договор аренды квартиры составлен на один год. Определить текущую стоимость арендных платежей при 10 % ставке дисконтирования, если арендная плата в размере 60 000 р. выплачивается в конце года; если арендная плата в размере 5 000 р. выплачивается в конце каждого месяца; и если арендная плата в размере 5 000 р. выплачивается в начале каждого месяца.</p> <p>4. Зонирование разрешает, а физические характеристики участка идеальны для супермаркета, гостиницы, театра или сети торговых магазинов. Имеется следующая информация.</p> <p>Супермаркет:</p> <table> <tr> <td>Стоимость новых улучшений</td> <td>65 000 тыс. р.</td> </tr> <tr> <td>Чистый операционный доход</td> <td>10 500 тыс. р.</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для улучшений</td> <td>12 %</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для земли</td> <td>10 %</td> </tr> </table> <p>Гостиница:</p> <table> <tr> <td>Стоимость новых улучшений</td> <td>75 000 тыс. р.</td> </tr> <tr> <td>Чистый операционный доход</td> <td>12 600 тыс. р.</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для улучшений</td> <td>16 %</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для земли</td> <td>10 %</td> </tr> </table> <p>Театр:</p> <table> <tr> <td>Стоимость новых улучшений</td> <td>95 000 тыс. р.</td> </tr> <tr> <td>Чистый операционный доход</td> <td>13 000 тыс. р.</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для улучшений</td> <td>12 %</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для земли</td> <td>10 %</td> </tr> </table> <p>Сеть торговых магазинов:</p> <table> <tr> <td>Стоимость новых улучшений</td> <td>80 000 тыс. р.</td> </tr> <tr> <td>Чистый операционный доход</td> <td>10 500 тыс. р.</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для улучшений</td> <td>12 %</td> </tr> <tr> <td>Коэффициент капитализации для земли</td> <td>10 %</td> </tr> </table> <p>Необходимо обосновать наиболее эффективный вариант использования земельного участка.</p> <p>5. Определите вариант лучшего и наиболее эффективного использования из трех альтернативных вариантов, если имеется следующая информация:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Показатели</th> <th>Офисное здание</th> <th>Торговый центр</th> <th>Жилой дом</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Стоимость застройки, тыс. р.</td> <td>57 700</td> <td>72 150</td> <td>45 000</td> </tr> <tr> <td>Годовой валовой доход, тыс. р.</td> <td>15 000</td> <td>25000</td> <td>10000</td> </tr> <tr> <td>Поправка на недоиспользование и потери при сборе, тыс. р.</td> <td>2000</td> <td>2500</td> <td>500</td> </tr> <tr> <td>Операционные расходы, тыс. р.</td> <td>5000</td> <td>12000</td> <td>3000</td> </tr> </tbody> </table>	Стоимость новых улучшений	65 000 тыс. р.	Чистый операционный доход	10 500 тыс. р.	Коэффициент капитализации для улучшений	12 %	Коэффициент капитализации для земли	10 %	Стоимость новых улучшений	75 000 тыс. р.	Чистый операционный доход	12 600 тыс. р.	Коэффициент капитализации для улучшений	16 %	Коэффициент капитализации для земли	10 %	Стоимость новых улучшений	95 000 тыс. р.	Чистый операционный доход	13 000 тыс. р.	Коэффициент капитализации для улучшений	12 %	Коэффициент капитализации для земли	10 %	Стоимость новых улучшений	80 000 тыс. р.	Чистый операционный доход	10 500 тыс. р.	Коэффициент капитализации для улучшений	12 %	Коэффициент капитализации для земли	10 %	Показатели	Офисное здание	Торговый центр	Жилой дом	Стоимость застройки, тыс. р.	57 700	72 150	45 000	Годовой валовой доход, тыс. р.	15 000	25000	10000	Поправка на недоиспользование и потери при сборе, тыс. р.	2000	2500	500	Операционные расходы, тыс. р.	5000	12000	3000
Стоимость новых улучшений	65 000 тыс. р.																																																				
Чистый операционный доход	10 500 тыс. р.																																																				
Коэффициент капитализации для улучшений	12 %																																																				
Коэффициент капитализации для земли	10 %																																																				
Стоимость новых улучшений	75 000 тыс. р.																																																				
Чистый операционный доход	12 600 тыс. р.																																																				
Коэффициент капитализации для улучшений	16 %																																																				
Коэффициент капитализации для земли	10 %																																																				
Стоимость новых улучшений	95 000 тыс. р.																																																				
Чистый операционный доход	13 000 тыс. р.																																																				
Коэффициент капитализации для улучшений	12 %																																																				
Коэффициент капитализации для земли	10 %																																																				
Стоимость новых улучшений	80 000 тыс. р.																																																				
Чистый операционный доход	10 500 тыс. р.																																																				
Коэффициент капитализации для улучшений	12 %																																																				
Коэффициент капитализации для земли	10 %																																																				
Показатели	Офисное здание	Торговый центр	Жилой дом																																																		
Стоимость застройки, тыс. р.	57 700	72 150	45 000																																																		
Годовой валовой доход, тыс. р.	15 000	25000	10000																																																		
Поправка на недоиспользование и потери при сборе, тыс. р.	2000	2500	500																																																		
Операционные расходы, тыс. р.	5000	12000	3000																																																		



Коэффициент капитализации для зданий, сооружений, %	13	14	13,2
Коэффициент капитализации для земли, %	12	12	12

6. Вы были наняты для оценки участка земли в коммерческом зонировании небольшой фирмой. Зонирование разрешает, а физические характеристики участка подходят для большого супермаркета, гостиницы, театра или сети торговых магазинов. Ваши исследования открыли следующую информацию:

Показатель / Объект	Большой супермаркет	Гостиница	Театр	Торговый магазин
Стоимость новых улучшений	650 000	750 000	950 000	800 000
Чистый операционный доход	105 000	126 000	130 000	105 000
Норма прибыли улучшений	12%	16%	12%	11%

Коэффициент капитализации для земли 10%.

Задание: Отметить и обосновать наилучший и наиболее эффективный вариант использования

8.

<i>Задания</i>	<i>Ответ/Решение</i>
1. Продавец рассчитывает, что земельный участок через 8 лет может иметь рыночную стоимость 10 000 у.е. Какая сегодняшняя цена позволит ему иметь 15% ежегодный доход (без учета затрат, связанных с владением землей и сделками купли-продажи)?	1. Проводим дисконтирование, используя финансовую таблицу по начислению ежегодных процентов: $10\,000 \times 0,32690 = 3269$ у.е. 0,32690 – текущая стоимость единицы.
3. Ипотечный кредит в сумме 100 000 у.е. взят на 12 лет под 8% годовых с ежемесячными равновеликими выплатами. Определить остаток кредита через 5 лет.	1) определяется размер периодического платежа по ипотечной постоянной (кол. 6): $100\,000 \times 0,13270 = 13270$ у.е. 2) определяется остаток кредита на конец 5-го года как текущая стоимость аннуитета за оставшиеся 7 лет (колонка 5): $5,20637 \times 13270 = 69088,53$ у.е.

9. Следует оценить объект, расположенный в центре города, который в настоящий момент используется под квартиры. Проведенный анализ рынка показал, что у многих объектов микрорайона был изменен вариант использования: жилые объекты стали использоваться как офисы. При этом спрос на офисы в этом районе по-прежнему не удовлетворен.

Установите, целесообразно ли изменять вариант использования оцениваемого здания, если известны:

- доход от использования объекта под квартиры;
- ожидаемый доход после изменения варианта использования;
- затраты на реконструкцию и на привлечение арендаторов;
- ставка дисконта на рынке.

Перечислите примененные для расчетов прием и метод оценки, опишите их.

10. Оценивается единый объект недвижимости, включающий земельный участок и типовое здание. Известны: общая площадь здания; время постройки; срок экономической жизни здания; стоимость единого объекта недвижимости в расчете на 1 м<sup>2</sup> общей площади здания; затраты на создание улучшений, а именно прямые и косвенные издержки на строительство аналогичного здания; прибыль инвестора.

Оцените стоимость земельного участка методом выделения на указанную дату. Опишите примененную для расчетов методику.

11. Кадастровая стоимость земельного участка по состоянию на 01.01.202... составляла .... руб. На территории муниципального образования установлена ставка в размере ....% в отношении данного вида земельного участка, а также отчетные периоды, по итогам которых уплачиваются авансовые платежи. По заказу организации была проведена независимая оценка земельного участка, в соответствии с которой рыночная стоимость участка была установлена равной .... руб. В связи с завышенной кадастровой стоимостью участка по сравнению с рыночной стоимостью организация обратилась в июле 202... г. в суд с требованием о пересмотре кадастровой стоимости и изменении ее в ЕГРН на рыночную.

По итогам рассмотрения суд вынес решение, вступившее в силу в июле 202... г. Согласно решению суда кадастровая стоимость земельного участка была установлена в размере рыночной по состоянию на 01.01.202.....

В каком порядке необходимо исчислять земельный налог за 202.... г., если изменения кадастровой стоимости внесены на основании решения суда в ЕГРН по состоянию на 01.01.202.....

12. Определите налог, который должен заплатить собственник за земельный участок  $S_{з\text{у}} = \dots$  кв. м (расположен на территории Новооскольского района, входит в состав земель населенных пунктов) за 202... год.



№ п/п	№ кадастрового участка	№ кадастрового здания	№ кадастрового помещения	№ кадастрового машино-места	№ кадастрового объекта недвижимости	№ кадастрового земельного участка	№ кадастрового объекта недвижимости	№ кадастрового земельного участка	№ кадастрового объекта недвижимости
1	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								
2	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								
3	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								
4	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								
5	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								
6	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								
7	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								
8	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								
9	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								
10	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								

№ п/п	№ кадастрового участка	№ кадастрового здания	№ кадастрового помещения	№ кадастрового машино-места	№ кадастрового объекта недвижимости	№ кадастрового земельного участка	№ кадастрового объекта недвижимости	№ кадастрового земельного участка	№ кадастрового объекта недвижимости
1	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								
2	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								
3	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								
4	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								
5	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								
6	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								
7	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								
8	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								
9	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								
10	50:08:0040301:001/001/001/001/001/001								

13. Вы узнали кадастровую стоимость объекта, который Вам принадлежит, но не согласны с результатами оценки. Имеете ли Вы право оспорить результат кадастровой оценки? Если да, то опишите процедуру

	<p>оспаривания. Возможно ли стоимость, утвержденную в ЕГРН, изменить и по каким обстоятельствам?</p> <p>14. Пенсионеру принадлежит 2 квартиры (площадь 1 квартиры – 42 м<sup>2</sup>, площадь 2 квартиры – 53 м<sup>2</sup>), жилой дом и гараж, а также хозяйственное строение площадью 60 м<sup>2</sup> (например, баня). Определите объекты налогообложения, рассчитайте налоги на имущество физических лиц, подлежащие уплате собственником в соответствии с действующим законодательством. Все объекты расположены в г. Белгороде.</p> <p>15. Определить рыночную стоимость оцениваемого затратным подходом объекта недвижимости, если рыночная стоимость участка земли составляет 28 млн руб., затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя равны 90 млн руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20%.</p> <p>Варианты ответа:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 94,4 млн руб.</li> <li>• 46 млн руб.</li> <li>• 100 млн руб.</li> <li>• 23,6 млн руб.</li> <li>• 112,4 млн руб.</li> </ul> <p>16. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости, если действительный валовый доход составляет 2 200 000 рублей в год, величина операционных расходов и расходов на замещение составляет 2 500 руб./кв.м. общей площади в год, общая площадь - 200 кв.м., коэффициент капитализации - 10%.</p> <p>Варианты ответа:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 000 000</li> <li>• 17 000 000</li> <li>• 22 000 000</li> <li>• 27 000 000</li> </ul>
--	---

### **5.2.2. Перечень контрольных материалов для защиты курсового проекта/ курсовой работы**

Не предусмотрено учебным планом.

### **5.3. Типовые контрольные задания (материалы) для текущего контроля в семестре**

*Примерные вопросы для устного опроса*

1. Назовите отличие недвижимости от движимого имущества
2. Перечислите объекты, которые относятся Гражданским кодексом к недвижимому имуществу.
3. Перечислите цели оценки недвижимости
4. Перечислите формы регулирования оценочной деятельности. Посредством чего осуществляется регулирование оценочной деятельности.
5. Охарактеризуйте порядок регулирования оценочной деятельности в России.
6. Назовите стандарты, которые могут применяться при проведении оценки различных видов имущества?
7. Отношения, каких лиц регулирует Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

8. Охарактеризуйте различия между кадастровой и единичной оценками земельных участков.
9. Дайте определение и характеристику рынку недвижимости.
10. Перечислите требования к договору оценщика и заказчика его услуг.
11. Почему денежные суммы, возникающие в разные годы, несопоставимы и нуждаются во временной корректировке.
12. Назовите прямые и обратные функции сложного процента. Покажите как они определяются.
13. Приведите развернутое определение земельного участка.
14. Назовите особенности земли как объекта стоимостной оценки.
15. Перечислите документы, являющиеся основанием для проведения оценки.
16. Перечислите внутреннюю документацию необходимую для проведения оценки объекта недвижимости.
17. Назовите основные цели и задачи оценщика при осмотре объекта оценки.
18. Перечислите методы оценки, применяемые для расчета рыночной стоимости земельных участков.
19. Покажите последовательность оценки земель методом изъятия.
20. Экономическая сущность методов оценки.
21. Методы определения капитализируемого дохода.
22. Основные этапы метода капитализации.
23. Прогнозирование денежных потоков.
24. Методы определения ставки дисконта.
25. Определение итоговой величины рыночной стоимости собственного капитала методом дисконтированных денежных потоков.
26. Экономическое содержание сравнительного подхода и особенности его применения.
27. Методы сравнительного подхода, преимущества и недостатки, необходимые условия для применения.
28. Основные этапы проведения оценки сравнительным подходом. Критерии отбора сопоставимых объектов.
29. Классификация и суть поправок, методы их определения.
30. Охарактеризуйте источники информации, которые могут быть использованы при сборе внешней информации.
31. Какую информацию о состоянии рынка недвижимости и смежных рынков необходимо проанализировать оценщику. Назовите источники информации, которые могут использоваться при этом.
32. Назовите основные источники получения внутренней информации
33. Понятие и назначение государственной кадастровой оценки земель.
34. Порядок проведения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.
35. Методика выполнения кадастровой оценки земель населенных пунктов
22. Факторы, определяющие кадастровую стоимость земель населенных пунктов.
36. Охарактеризуйте систему кадастровой оценки недвижимости

37. Расчет арендных платежей.
38. Определение стоимости недвижимости для купли-продажи
39. Определение стоимости недвижимости для кредитования, залога, ипотеки
40. Применение стоимости недвижимости для налогообложения.
41. Понятие НЭИ и необходимость проведения этапа при рыночной оценке
42. Перечислите факторы, определяющие НЭИ. Критерии анализа НЭИ.
43. Приведите методы проведения анализа НЭИ.
23. Как практически применять анализ НЭИ в управлении территориями.
44. Что такое ценовое зонирование территорий и в каких оно проводится.
45. Перечислите основания оспаривания результатов кадастровой оценки.
46. Как оспорить результаты ГКО в досудебном порядке (Комиссии)
47. Как оспорить результаты ГКО в судебном порядке.
48. Проведение рыночной оценки в целях оспаривания кадастровой стоимости.
49. Что такое экспертная оценка и кто ее проводит

### *Пример практических задач*

1. Рыночная стоимость расположенного на земельном участке здания составляет 3 млн руб., оставшийся срок его экономической жизни 25 лет. Норма возврата капитала определяется по методу Ринга. Ставка дисконтирования составляет 18%. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб. Определите рыночную стоимость земельного участка.

Варианты ответа:

- 154 000 руб.
- 222 222 руб.
- 888 888 руб.
- 1 555 555 руб.

2. Определить рыночную стоимость единого объекта недвижимости. Стоимость земельного участка 110 000 руб. Годовой чистый операционный доход от улучшений 55 000 руб. Норма доходности 13%. Норму возврата определить по методу Хоскольда при том, что оставшийся срок экономической жизни 35 лет, безрисковая ставка 8%.

Варианты ответа:

- 527 206
- 751 001
- **514 998**
- 782 132
- 864 995

3. Рассчитать чистый операционный доход от земельного участка. Чистый операционный доход единого объекта недвижимости 200 000 руб., стоимость улучшений 800 000 рублей. Коэффициент капитализации 15% для улучшений и 10% для земельного участка.

Варианты ответа:

- **80 000**
- 800 000
- 533 333
- 120 000

4. Потенциальный валовый доход объекта недвижимости 40 млн рублей в год. Действительный валовый доход 36 млн рублей в год. Чистый операционный доход 24 млн рублей в год. Ставка дисконтирования 12%. Коэффициент капитализации 10%.

Определить рыночную стоимость объекта недвижимости доходным подходом.

Варианты ответа:

- 100
- 120
- 200
- **240**
- 360

5. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости, если действительный валовый доход составляет 700 000 рублей в месяц, величина операционных расходов и расходов на замещение составляет 2 500 руб./кв.м. общей площади в год, общая площадь - 1200 кв.м., коэффициент капитализации - 10%.

Варианты ответа:

- 5 400 000
- **54 000 000**
- 84 000 000
- 7 000 000

#### 5.4. Описание критериев оценивания компетенций и шкалы оценивания

При промежуточной аттестации в форме экзамена используется следующая шкала оценивания: 2 – неудовлетворительно, 3 – удовлетворительно, 4 – хорошо, 5 – отлично.

Критериями оценивания достижений показателей являются:

Показатель оценивания	Критерий оценивания
Знания	Знание стандартов, правил и подходов определения стоимостей
	Полнота ответов на вопросы
	Четкость изложения и интерпретации знаний
Умения	Полнота, качество выполненного задания
	Самостоятельность выполнения задания
	Умение выбирать подходы и методы оценки, систематизировать исходные данные для определения стоимости объекта недвижимости, выявлять способы влияния результатов оценки в управленческой деятельности
Навыки	Анализ результатов и процессов определения стоимости земельных участков и объектов недвижимости, обоснование использования результатов кадастровой и рыночной оценки недвижимости при управлении территориями

Оценка преподавателем выставляется интегрально с учётом всех показателей и критериев оценивания.

Оценка сформированности компетенций по показателю Знания.

Критерий	Уровень освоения и оценка			
	2	3	4	5
Знание стандартов, правил и подходов определения стоимостей	Не знает стандарты, правила и подходы определения стоимостей	Может перечислить стандарты, правила и описать подходы определения стоимостей.	Знает стандарты, правила и подходы определения стоимостей	Знает стандарты, правила и самостоятельно формулирует подходы определения стоимостей

Полнота ответов на вопросы	Не дает ответы на большинство вопросов.	Дает неполные ответы на все вопросы	Дает ответы на вопросы, но не все – полные	Не затрудняется с ответом при видоизменении вопроса
Четкость изложения и интерпретации знаний	Излагает знания без логической последовательности. Неверно излагает и интерпретирует знания	При ответе на вопрос обучающийся допускает ошибки, неточные формулировки	Излагает знания без нарушений в логической последовательности	Последовательно, четко обосновывает основные закономерности, свободно увязывает теорию с практикой

### Оценка сформированности компетенций по показателю Умения

Критерий	Уровень освоения и оценка.			
	2	3	4	5
Умение выбирать подходы и методы оценки, систематизировать исходные данные для определения стоимости объекта недвижимости, выявлять способы влияния результатов оценки в управленческой деятельности	Не умеет выбирать подходы и методы оценки, систематизировать исходные данные для определения стоимости объекта недвижимости, выявлять способы влияния результатов оценки в управленческой деятельности	С трудом осуществляет выбор подходов и методов оценки, со стороны помощью систематизирует исходные данные для определения стоимости объекта недвижимости, затрудняется выявлять способы влияния результатов оценки в управленческой деятельности	Выбирает подходы и методы оценки, систематизирует исходные данные для определения стоимости объекта недвижимости, выявляет способы влияния результатов оценки в управленческой деятельности	Свободно и уверенно выбирает подходы и методы оценки, в полной мере систематизирует исходные данные для определения стоимости объекта недвижимости, самостоятельно выявляет способы влияния результатов оценки в управленческой деятельности
Полнота, качество выполненного задания	Задание не выполнено или выполнено некачественно	Задание выполнено с незначительными ошибками в полном объеме и качественно	Задание выполнено в полном объеме и качественно	Задание выполнено в полном объеме. Обучающимся сформулированы самостоятельные выводы, выполнен анализ полученных результатов

### Оценка сформированности компетенций по показателю Навыки

Критерий	Уровень освоения и оценка.
----------	----------------------------

	2	3	4	5
Анализ результатов процессов определения стоимости земельных участков объектов недвижимости, обоснование использования результатов кадастровой и рыночной оценки недвижимости при управлении территориями	При выполнении заданий обучающийся не смог провести анализ результатов и процессов определения стоимости земельных участков и объектов недвижимости, не смог обосновать использование результатов кадастровой и рыночной оценки недвижимости при управлении территориями	При выполнении заданий обучающийся с незначительными ошибками провел анализ результатов и процессов определения стоимости земельных участков и объектов недвижимости, смог обосновать использование результатов кадастровой и рыночной оценки недвижимости при управлении территориями	При выполнении заданий обучающийся провел анализ результатов и процессов определения стоимости земельных участков и объектов недвижимости, обосновал использование результатов кадастровой и рыночной оценки недвижимости при управлении территориями	При выполнении заданий обучающийся самостоятельно проводит анализ результатов и процессов определения стоимости земельных участков и объектов недвижимости, выбирает способы обоснования использования результатов кадастровой и рыночной оценки недвижимости при управлении территориями

## **6. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ**

### **6.1. Материально-техническое обеспечение**

№	Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
1.	Учебные аудитория для проведения лекционных и практических занятий, консультаций, текущего контроля, промежуточной аттестации, самостоятельной работы	мультимедийный проектор, экран электромеханический, переносной, ноутбук, доска настенная, кафедра
2.	Зал электронных ресурсов для самостоятельной работы, здание библиотеки	Специализированная мебель, компьютерная техника, подключенная к сети «Интернет» и имеющая доступ в электронную информационно-образовательную среду
3	Читальный зал учебной литературы для самостоятельной работы, здание библиотеки	Специализированная мебель, компьютерная техника, подключенная к сети «Интернет» и имеющая доступ в электронную информационно-образовательную среду

### **6.2. Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение**

№	Перечень лицензионного программного обеспечения.	Реквизиты подтверждающего документа
1.	Microsoft Windows 10 Корпоративная	Соглашение Microsoft Open Value Subscription V6328633. Соглашение действительно с 02.10.2017 по 31.10.2023). Договор поставки ПО 0326100004117000038-0003147-01 от 06.10.2017



2.	Microsoft Office Professional Plus 2016	Соглашение Microsoft Open Value Subscription V6328633. Соглашение действительно с 02.10.2017 по 31.10.2023
3.	Kaspersky Endpoint Security «Стандартный Russian Edition»	Сублицензионный договор № 102 от 24.05.2018. Срок действия лицензии до 19.08.2020 Гражданско-правовой Договор (Контракт) № 27782 «Поставка продления права пользования (лицензии) Kaspersky Endpoint Security от 03.06.2020. Срок действия лицензии 19.08.2022г.
4.	Google Chrome	Свободно распространяемое ПО согласно условиям лицензионного соглашения
5.	Mozilla Firefox	Свободно распространяемое ПО согласно условиям лицензионного соглашения

### 6.3. Перечень учебных изданий и учебно-методических материалов

1. Липски, С. А. Осуществление кадастровых отношений. Правовые аспекты проведения государственной кадастровой оценки : учебное пособие для СПО / С. А. Липски. — Саратов, Москва : Профобразование, Ай Пи Ар Медиа, 2020. — 91 с. — ISBN 978-5-4488-0851-7, 978-5-4497-0597-6. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/96969.html>

2. Варламов, А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник. Гр. УМО/ А.А. Варламов, С.И. Комаров; под общ. ред. А.А. Варламова. -2-е изд., перераб. и доп. -М.: Форум: ИНФРА-М, 2015. -351 с.

3. Коростелев, С. П. Кадастровая оценка, налогообложение и устойчивое развитие территорий [Текст]: учеб. пособие / С. П. Коростелев. - 2-е изд., испр. и доп. - М.: ООО "Про-Аппрайзер", 2017. - 331 с.

4. Касьяненко, Т. Г. Оценка недвижимости : учебник / Т. Г. Касьяненко. - Москва : Проспект, 2017. - 511 с.

5. Коланьков, С. В. 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>

6. Калиев, А. Ж. Оценка земли и недвижимости в городе : монография / А. Ж. Калиев. — Оренбург : ОГУ, 2017. — 167 с. — ISBN 978-5-9917612-2-1. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/159676>

7. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости [Текст] / Л. Н. Тепман, В. А. Артамонов. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 591 с.

8. Налог на имущество физических лиц от кадастровой стоимости : (пособие в форме "вопрос-ответ") / [В. П. Шамаев и др.] ; Белгород. обл. Департамент имуществ. зем. отношений Белгород. обл. - Белгород : [КОНСТАНТА], 2015. - 34 с.

9. Саталкина, Н. И. 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. — ISBN 978-5-8265-1299-9. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/64158.html>

10. Авилова, И. П. Методы анализа наилучшего варианта использования объекта недвижимости : монография / И. П. Авилова, Е. А. Никитина, Я. В. Сыркина. - Белгород : Изд-во БГТУ им. В. Г. Шухова, 2011. - 79 с.

#### **6.4. Перечень интернет ресурсов, профессиональных баз данных, информационно-справочных систем**

1. Сборник нормативных документов «СтройКонсультант» [www.snip.ru](http://www.snip.ru) - Доступ осуществляется в зале электронных ресурсов НТБ (к.302).

2. Электронный читальный зал <https://elib.bstu.ru/>

Доступ к электронному читальному залу осуществляется с компьютеров локальной сети университета и сети Интернет.

3. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU [elibrary.ru](http://elibrary.ru)

Доступ к ресурсу осуществляется с компьютеров локальной сети университета и в зале электронных ресурсов (к.302).

4. Электронная библиотека им. В.Г. Шухова <http://ntb.bstu.ru/jirbis2/>

5. Электронно-библиотечная система издательства «Лань» <http://e.lanbook.com>

6. Электронно-библиотечная система «IPRbooks» <http://www.iprbookshop.ru/>

7. Официальный сайт Агентства RWAY [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rway.ru/agency-rway.aspx>, свободный.

8. Официальный сайт Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://sroro.ru/about/>, свободный.

9. Официальный сайт Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://smao.ru/>, свободный.

10. Информационный бюллетень «Российский оценщик»: информ.-аналит. журн. [Текст]. - М., [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://sroro.ru/press\\_center/publications/russian/](http://sroro.ru/press_center/publications/russian/), свободный.

## 7. УТВЕРЖДЕНИЕ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ

Рабочая программа утверждена на 2022/2023 учебный год со следующими изменениями:

- Внесены изменения в п. 6.2. Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение

### 6.2. Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение

№	Перечень лицензионного программного обеспечения.	Реквизиты подтверждающего документа
1	Microsoft Windows 10 Корпоративная	Соглашение Microsoft Open Value Subscription V6328633. Соглашение действительно с 02.10.2017 по 31.10.2023). Договор поставки 0326100004117000038-0003147-01 от 06.10.2017
2	Microsoft Office Professional Plus 2016	Соглашение Microsoft Open Value Subscription V6328633. Соглашение действительно с 02.10.2017 по 31.10.2023
3	Kaspersky Endpoint Security «Стандартный Russian Edition»	Сублицензионный договор № 102 от 24.05.2018. Срок действия лицензии до 19.08.2020 Гражданско-правовой Договор (Контракт) № 27782 «Поставка продления права пользования (лицензии) Kaspersky Endpoint Security от 03.06.2020. Срок действия лицензии 19.08.2023г.
4	Google Chrome	Свободно распространяемое ПО согласно условиям лицензионного соглашения
5	Mozilla Firefox	Свободно распространяемое ПО согласно условиям лицензионного соглашения

Протокол № 13 заседания кафедры от «17» мая 2022 г.

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_ А.С. Черныш

подпись, ФИО

Директор института \_\_\_\_\_ В.В. Перцев

подпись, ФИО