

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Ганеев Вилер Валиахметович
Должность: Директор
Дата подписания: 13.05.2025 16:05:12
Уникальный программный ключ:
fceb25d7092f3bff743e8ad3f8d57fddc1f5e66

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

ФГБОУ ВО «Уфимский университет науки и технологий»

Бирский филиал

ФАКУЛЬТЕТ ФИЗИКИ И МАТЕМАТИКИ

УТВЕРЖДАЮ:

Декан

подписано ЭЦП Гайсин Ф.Р.

(подпись, инициалы, фамилия)

« 29 » 11 2022 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Оценка объектов земельно-имущественного комплекса

(наименование дисциплины)

ОПОП ВО программа бакалавриата

21.03.02 Землеустройство и кадастры

шифр и наименование направления подготовки (специальности)

направленность (профиль, специализация)

Инженерно-геодезические изыскания в землеустройстве

наименование направленности (профиля, специализации)

форма обучения

заочная

(очная, очно-заочная, заочная)

Для приема: 2023-2024 г.

Бирск 2022 г.

Рабочая программа составлена на основании учебного плана основной профессиональной образовательной программы 21.03.02 Землеустройство и кадастры профиль Инженерно-геодезические изыскания в землеустройстве, одобренного ученым советом Бирского филиала Уфимского университета науки и технологий (протокол №1 от 29.11.2022 г.) и утвержденного директором Бирского филиала 29.11.2022.

Зав.кафедрой кафедры высшей математики и физики (наименование кафедры разработчика программы)	<u>подписано ЭЦП</u>	Чудинов В.В.
Разработчик программы	<u>подписано ЭЦП</u>	Стовба Е.В.
Руководитель образовательной программы	<u>подписано ЭЦП</u>	Чудинов В.В.

1. Цель дисциплины. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения основной профессиональной образовательной программы

1.1. Цель дисциплины

Цель изучения дисциплины: формирование теоретических и практических знаний в области оценки объектов земельно-имущественного комплекса, умений и навыков исследования рынка недвижимости, финансового регулирования сферы оценочной деятельности.

1.2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения основной профессиональной образовательной программы

Таблица 1. – Результаты обучения по дисциплине

Планируемые результаты освоения основной профессиональной образовательной программы (компетенции, закрепленные за дисциплиной)		Код и наименование индикатора достижения компетенции, закрепленного за дисциплиной
код компетенции	наименование компетенции	
ПК-1	Способен осуществлять кадастровое деление территории Российской Федерации	ПК-1.1. Применяет знания различных нормативно правовых актов для регулирования и управления земельно-имущественными отношениями, в части контроля, мониторинга и учета земельных ресурсов и объектов недвижимости
		ПК-1.2. Анализирует и уточняет местоположение границ кадастрового деления
		ПК-1.3. Формирует проектную и техническую документацию по землеустройству и кадастрам, территориальному планированию, развитию объектов недвижимости

2. Структура и трудоемкость дисциплины

Общая трудоемкость (объем) дисциплины составляет 6 зачетные единицы (з.е.), 216 академических часов.

Таблица 2 – Объем дисциплины

Виды учебной работы	Всего, часов	Количество часов в семестре
Общая трудоемкость дисциплины	216	4 семестр - 108 5 семестр - 108
Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий (всего)	20	4 семестр - 10 5 семестр - 10
в том числе:		
лекции	8	4 семестр - 4

Виды учебной работы	Всего, часов	Количество часов в семестре
		5 семестр - 4
лабораторные занятия	12	4 семестр - 6 5 семестр - 6
практические занятия	0	
Другие виды работ в соответствии с УП:		
контрольная работа	0	
консультации	1	5 семестр - 1
Самостоятельная работа обучающихся (всего)	193.8	4 семестр - 98 5 семестр - 98
Контактная работа по промежуточной аттестации		
в том числе:		
зачет	0	
зачет с оценкой	0	
курсовая работа (проект)	0	
экзамен	1.2	5 семестр - 1

3 Содержание дисциплины

Таблица 3 – Содержание дисциплины

№ п/п	Раздел (тема) дисциплины	Виды деятельности				Форма текущего контроля успеваемости
		Лек, час.	Лаб, час.	Эк, час.	СРС, час.	
2 курс / 4 сессия						
1	Земельно-имущественные комплексы и их классификация. Правовые и экономические аспекты земельно-имущественных отношений Объект недвижимости и основные признаки. Земельный участок – основа недвижимости. Характеристика и классификация объектов недвижимости. Естественные и искусственные объекты недвижимости. Зонирование территорий населенных пунктов. Объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, абсолютное право собственности.	2			20	Тестирование, Презентация
2	Рынок недвижимости. Сделки с объектами на рынке недвижимости Сущность и субъекты рынка недвижимости. Вещные и обязательственные права на земельные участки, виды сделок. Элементы рынка недвижимости, характеристика рынка несовершенной конкуренции.	2			20	Тестирование, Презентация
3	Финансовые аспекты рынка недвижимости. Ипотечное кредитование объектов недвижимости		2		20	Тестирование, Лабораторная работа

	Инвестиции в недвижимость. Кредит, залог, закладная. Ипотечный кредит, схема, ипотечный рынок. Виды ипотечного кредитования, вторичный ипотечный рынок.					
4	Инвестирование объектов недвижимости Паевые инвестиционные фонды недвижимости. Преимущества и недостатки паевых инвестиционных фондов, риски. Лизинг объектов недвижимости. Доходность инвестиций в недвижимость, прямые и портфельные инвестиции, принципы инвестирования активов в недвижимость.		2		20	Тестирование, Лабораторная работа
5	Оценочная деятельность. Государственное регулирование оценочной деятельности Стоимость. Основы оценочной деятельности. Процесс и технология оценки. Виды стоимости. История оценочной деятельности в России. Кадастровая, ипотечная, рыночная, ликвидационная, арендная, балансовая стоимость.		2		18	Тестирование, Лабораторная работа
Итого по 2 курсу 4 сессии		4	6		98	
2 курс / 5 сессия						
1	Земельное налогообложение в Российской Федерации Порядок определения земельного налога, арендной платы за землю, нормативной цены земли. Принципы, процесс и методы оценки рыночной стоимости земли и земельных участков в населенных пунктах.	2			18	Тестирование, Презентация
2	Принципы и методы оценки объектов недвижимости Принципы оценки объектов недвижимости: основанные на представлениях пользователя; связанные с объектами недвижимости; связанные с рыночной средой; наилучшего и наиболее эффективного использования. Основные группы принципов оценки объектов недвижимости.	2			18	Тестирование, Презентация
3	Оценка стоимости недвижимости затратным подходом Содержание затратного подхода. Основные этапы применения затратного подхода. Понятия восстановительной стоимости		2		18	Тестирование, Лабораторная работа

	здания, стоимости воспроизводства и замещения. Классификация затрат на строительство. Прямые и косвенные затраты. Методы расчета восстановительной стоимости здания. Метод количественного анализа. Метод разбивки по компонентам. Метод сравнительной единицы. Понятие накопленного износа. Отличие понятия оценочного износа от бухгалтерской амортизации. Виды износа: физический, функциональный, экономический. Устранимый и неустрашимый износ. Методы определения величины износа.					
4	Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом Понятие сравнительного подхода. Основные этапы сравнительного подхода. Сегментирование рынка и отбор аналогов. Виды поправок, порядок их расчета и внесения. Приведение цен аналогов к оцениваемому объекту. Анализ полученных данных и окончательный вывод о стоимости объекта.		2		18	Тестирование, Лабораторная работа
5	Оценка стоимости недвижимости доходным подходом. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости Понятие доходного подхода. Метод капитализации дохода. Потенциальный валовой доход. Действительный валовой доход. Чистый операционный доход. Расчет коэффициента капитализации. Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат. Метод дисконтированных денежных потоков. Алгоритм расчета метода дисконтированных денежных потоков. Определение ставки дисконтирования. Метод кумулятивного построения. Метод выделения.		2		17	Тестирование, Лабораторная работа
6	Экзамен			1	9	
Итого по 2 курсу 5 сессии		4	6	1	98	
Итого по дисциплине		8	12	1	196	

Таблица 4 – Лабораторные работы

№ п/п	Наименование лабораторных работ	Объем, час.
-------	---------------------------------	-------------

2 курс / 5 семестр		
1.	Оценка стоимости недвижимости затратным подходом	2
2.	Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом	2
3.	Оценка стоимости недвижимости доходным подходом. Выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости	2
2 курс / 4 семестр		
1.	Финансовые аспекты рынка недвижимости. Ипотечное кредитование объектов недвижимости	2
2.	Инвестирование объектов недвижимости	2
3.	Оценочная деятельность. Государственное регулирование оценочной деятельности	2

4. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

Контрольные задания для проведения текущего контроля успеваемости

Тестовые задания

Описание тестовых заданий: тестовые задания включают тесты закрытого типа (с одним правильным ответом), тесты на установлении последовательности и на установление соответствия. Оценка за выполнение тестовых заданий выставляется на основании процента заданий, выполненных студентами в процессе прохождения промежуточного и рубежного контроля знаний

1. Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность:

- а) субъектов оценочной деятельности;
- б) клиентов оценочных компаний;
- в) лиц, имеющих высшее образование;
- г) эксплуатационных служб предприятия, отвечающих за правильную эксплуатацию; оцениваемого имущества;
- д) лиц, имеющих опыт работы со сделками купли-продажи.

2. Проведение оценки начинается с:

- а) сбора и анализа информации, необходимой для проведения оценки;
- б) применения подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- в) заключения договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- г) направления задания на оценку.

3. Оценка рыночной стоимости помогает принять правильное решение при:

- а) принятии управленческого решения;
- б) совершении сделки купли-продажи;
- в) подписании договора на оценку;
- г) составлении отчета об оценке;
- д) осмотре объекта;
- е) оценки эксплуатации объекта оценки.

4. На территории Российской Федерации обязательными стандартами к осуществлению оценочной деятельности являются:

- а) международные;
- б) европейские;
- в) федеральные;
- г) муниципальные.

5. Затратный подход в оценке недвижимости используется при оценке:

- а) уникальных объектов;
- б) объекта сдаваемого в аренду;
- в) незавершенного строительства страхуемого объекта;
- г) объектов интеллектуальной собственности реконструируемого объекта.

6. Данные, которые необходимо иметь для оценки рыночной стоимости земельного участка, на котором предполагается строительство коттеджей:

- а) экономические факторы характеризующие участок;
- б) социальные характеристики участка;
- в) отведенное место в заповедной зоне;
- г) физические характеристики участка.

7. Инвестиционная стоимость определяется:

- а) при переоценке основных фондов предприятия;
- б) для целей купли-продажи;
- в) для реализации инвестиционной программы;
- г) для вклада в уставный капитал.

8. Субъектами оценочной деятельности являются:

- а) физические лица, имеющие специализированное оценочное образование;
- б) физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций;
- в) оценщиков и застраховавших свою ответственность;
- г) физические лица, осуществляющие частную оценочную практику;
- д) физические лица, работающие в оценочных компаниях;
- е) органы исполнительной власти РФ, субъектов РФ, муниципальных образований.

9. Подход к оценке бизнеса, основанный на принципе ожидания:

- а) сравнительный;
- б) затратный;
- в) доходный;
- г) рыночный.

10. Какие перечисленные сведения соответствуют понятию кадастровая стоимость:

- а) рассчитанная методами массовой оценки рыночной стоимости;
- б) рассчитанная для целей залога;
- в) являющаяся базой для формирования реестра недвижимости предприятия;
- г) подтвержденная кадастровым инспектором;
- д) совокупности земельных участков, сходных с друг другом по площади и назначению.

Методические материалы, определяющие процедуру оценивания выполнения тестовых заданий

Описание методики оценивания выполнения тестовых заданий: оценка за выполнение тестовых заданий ставится на основании подсчета процента правильно выполненных тестовых заданий.

Критерии оценки (в баллах):

- **9-10** баллов выставляется студенту, если процент правильно выполненных тестовых заданий составляет 81 – 100 %;
- **7-8** баллов выставляется студенту, если процент правильно выполненных тестовых заданий составляет 61 – 80 %;
- **4-6** баллов выставляется студенту, если процент правильно выполненных тестовых заданий составляет 41 – 60 %;
- **до 4** баллов выставляется студенту, если процент правильно выполненных тестовых заданий составляет 40 %;

Решение задач

Решение задач способствует формированию умений и навыков относящихся к конкретной сфере деятельности

Задача 1. Определите стоимость земельного участка под строительство многоэтажного гаража-стоянки на 150 легковых автомашин. Строительство одного гаражного места по типовому проекту стоит 120 тыс. руб., а годовой чистый операционный доход от всего объекта прогнозируется в 3

млн. руб. По рыночным данным, коэффициент капитализации для зданий такого типа составляет 15 %, а для земельного участка – 12 %. Определите рыночную стоимость земельного участка.

Задача 2. Оцениваемое отремонтированное здание имеет площадь 150 кв. Аналог, требующий ремонта, площадью 135 кв.м продан пять месяцев назад за 750 000 у.е. Стоимость ремонта на дату оценки - 150 у.е. за 1 кв.м. Темп роста стоимости недвижимости – 2 % в месяц. Определите рыночную стоимость здания.

Задача 3. Чистый операционный доход от объекта недвижимости (земля + улучшения) составляет 100000 руб. в год, стоимость строительства аналогичного объекта в текущих ценах 500000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 12%. Найти стоимость объекта недвижимости.

Задача 4. Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100000 рублей в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 1000 руб./кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., ставка капитализации - 10%. Найти стоимость объекта недвижимости.

Задача 5. Согласно заключенному арендному договору объект приносит арендодателю доход в размере 900900 руб. в месяц с уплатой в конце каждого периода. Ставка дисконтирования равна 12%, договор заключен на 5 лет. Какова текущая стоимость потока дохода от сдачи объекта в аренду?

Задача 6. Стоимость улучшений как новых составляет 1 млн. руб. Физический износ составляет 10 %, функциональное устаревание составляет 15 %, внешнее устаревание составляет 5 %. Найти стоимость улучшений с учетом накопленного износа.

Задача 7. Стоимость расположенного на земельном участке здания составляет 3000 тыс. руб., оставшийся срок его экономической жизни 25 лет. Норма возмещения капитала определяется по прямолинейному методу. Ставка дохода на инвестиции составляет 18%. Чистый операционный доход от объекта в первый год эксплуатации составил 700 тыс. руб. Найти рыночную стоимость земельного участка.

Методические материалы, определяющие процедуру оценивания решения задач

Описание методики оценивания выполнения решения задачи: уделяется внимание выбранному алгоритму, рациональному способу решения, правильному применению формул, получению верного ответа.

Критерии оценки

5 баллов выставляется студенту, если: составлен правильный алгоритм решения задачи, в логическом рассуждении, в выборе формул и решении нет ошибок, получен верный ответ, задача решена рациональным способом.

4 баллов выставляется студенту, если: составлен правильный алгоритм решения задачи, в логическом рассуждении и решении нет существенных ошибок; правильно сделан выбор формул для решения; есть объяснение решения, но задача решена нерациональным способом или допущено не более двух несущественных ошибок, получен верный ответ.

3 баллов выставляется студенту, если: задача понята правильно, в логическом рассуждении нет существенных ошибок, но допущены существенные ошибки в выборе формул или в математических расчетах; задача решена не полностью или в общем виде.

1 балл выставляется студенту, если: задача решена неправильно.

0 баллов выставляется студенту, если: задача не решена.

Презентация

Презентация 1. Земельно-имущественные комплексы и их классификация. Правовые и экономические аспекты земельно-имущественных отношений

1. Объект недвижимости и основные признаки.
2. Земельный участок – основа недвижимости.
3. Характеристика и классификация объектов недвижимости.
4. Естественные и искусственные объекты недвижимости.
5. Зонирование территорий населенных пунктов.
6. Объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, абсолютное право собственности.

Методические материалы, определяющие процедуру оценивания выполнения презентаций

«Презентация» в переводе с английского языка – представление. Мультимедийные презентации - способ представления информации с помощью компьютерных программ PowerPoint, Windows Movie Maker, являющихся удобным и эффективным способом, который сочетает в себе динамику, звук и изображение, т.е. факторы, объединяющие в себе всё, что способствует удерживанию непроизвольного внимания и лучшему усвоению изучаемого материала.

Требования к созданию презентаций

На первом слайде размещается:

- название презентации;
- автор: ФИО, группа, название учебного учреждения (соавторы указываются в алфавитном порядке);
- год.

На втором слайде указывается содержание работы, которое лучше оформить в виде гиперссылок (для интерактивности презентации).

На последнем слайде указывается список используемой литературы в соответствии с требованиями, Интернет-ресурсы указываются в последнюю очередь.

Критерии оценки (в баллах):

5 баллов выставляется, если студент создал презентацию самостоятельно; презентация содержит не менее 15-20 слайдов информации; эстетически оформлена; имеет иллюстрации; содержание соответствует теме; правильная структурированность информации; в презентации прослеживается наличие логической связи изложенной информации; полностью раскрыл предложенную тему (соответствие выводов и результатов исследования поставленной цели); грамотно составил презентацию, последовательно изложив информацию; использовал дополнительные источники информации (Internet, дополнительную литературу, публикации в прессе и т.д.); разработал дизайн презентации, соответствующий теме проекта; использовал в презентации различные анимационные эффекты; использовал гиперссылки и управляющие кнопки; имеется содержание и список источников информации.

4 балла выставляется, если студент создал презентацию самостоятельно; презентация содержит не менее 15 слайдов информации; эстетически оформлена; раскрыл предложенную тему, допуская незначительные неточности; составил презентацию, допуская некоторую непоследовательность изложения материала; разработал дизайн презентации, соответствующий теме проекта; использовал различные анимационные эффекты; имеется содержание и список источников информации. содержание соответствует теме; правильная структурированность информации; в презентации не всегда прослеживается наличие логической связи изложенной информации; студент представляет свою презентацию в срок.

3 балла выставляется, если студент раскрыл тему, допустив 2 – 4 серьезные погрешности; составил презентацию, бессистемно изложив материал; разработал дизайн презентации; использовал анимационные эффекты; презентация содержит менее 15 слайдов; оформлена не эстетически, не имеет иллюстрации; содержание не в полной мере соответствует теме; в

презентации не прослеживается наличие логической связи изложенной информации; студент не представляет свою презентацию в срок.

Менее 3 баллов выставляется, если студент не сам создал презентацию; презентация содержит менее 10 слайдов; оформлена с нарушением требований, не имеет иллюстрации; содержание не соответствует теме; выстроена не логично; студент не представил свою презентацию в срок.

Лабораторная работа

Задание 1. Участок земли в 4 га, расположенный на шоссе, связывающем различные районы, в настоящее время зонирования под офисные площади. Земля стоит 500000 руб. за 1 га, если исходить из недавних продаж сопоставимых участков в том же районе. Собственник рассматривает два альтернативных варианта о застройке участка.

Вариант 1. Построить одноэтажное здание площадью в 70000 кв.м., при загрузке 95% операционные расходы составят 40% от потенциального валового дохода.

Вариант 2. Построить двухэтажное здание без лифта, площадью 100000 кв. м., с ожидаемой загрузкой 95%, сдаваемое в аренду по той же ставке 900 рублей за 1 кв. м. и с операционными расходами в 40% от операционного валового дохода.

Вопрос: какой из вариантов он выберет?

Задание 2. Клиент приобрел право собственности на неосвоенный земельный участок площадью 6 га и интересуется условиями его наиболее выгодной продажи. Оценщик, понимая сомнительность быстрой реализации целиком такого земельного массива и не имея сведений о ценах продаж подобных объектов, предложил вариант использования этой территории под размещение коттеджного поселка. Как показал анализ, наибольшим спросом на местном рынке под коттеджное строительство пользуются благоустроенные участки размером 12 соток. При нарезке таких участков около 20% земли отойдет на устройство дорог, размещение водозабора, трансформаторной станции, пожарного водоема и других мест общего пользования. Таким образом, на оцениваемой территории реально может быть размещено и пущено в продажу 40 земельных участков. При наличии надежных подъездных путей и инженерных коммуникаций (электроэнергии, водопровода, газа) каждый участок продается в среднем за 36 млн.руб. С учетом сложившейся динамики продаж реально рынок может поглотить около 10 участков в год, а весь период товарного обращения составит 4 года. Переменные и постоянные издержки составят в год (в млн. руб.):

Благоустройство (проект, расчистка и планировка территории, прокладка дорог и инженерных коммуникаций (по цене подрядчиков)	480
Управление	60
Маркетинг	70
Налоги и страховка	40
Прибыль предпринимателя	130
Итого	780

Определите рыночную стоимость всего оцениваемого участка земли, если ставка доходности принимается в размере 16% (без учета инфляции).

Методические материалы, определяющие процедуру оценивания выполнения лабораторных работ

Описание методики оценивания выполнения лабораторных работ: оценка за выполнение заданий ставится на основании знания теоретического материала по теме лабораторной работы, умений и навыков применения знаний на практике, анализировать результаты лабораторной работы.

Критерии оценки:

- **Отлично** выставляется студенту, если демонстрируются знания темы, цели и задач лабораторной работы, хода работы, применяемых методик исследования; демонстрируется полное знание теоретического материала по теме лабораторной работы (в процессе обсуждения, при ответе на контрольные вопросы); демонстрируются умения и навыки работы, применения знания на практике, анализа результатов лабораторной работы и формулирование выводов, владение навыками прикладной деятельности;
- **Хорошо** выставляется студенту, если демонстрируются знания темы, цели и задач лабораторной работы, хода работы, имеются пробелы в знании применяемых методик исследования;
- **Удовлетворительно** выставляется студенту, если демонстрируются неполные знания цели и задач лабораторной работы, хода работы, применяемых методик исследования; демонстрируется неполное, несистемное знание теоретического материала по теме лабораторной работы (в процессе обсуждения, при ответе на контрольные вопросы); демонстрируются заметные недостатки в умении применять знания на практике, недостаточно владеет навыками прикладной деятельности, способностью анализировать результаты лабораторной работы и формулировать выводы, проследить причинно-следственные связи;
- **Неудовлетворительно** выставляется студенту, если демонстрируются полное или почти полное отсутствие знания цели и задач лабораторной работы, хода работы, применяемых методик исследования; демонстрируется полное или почти полное отсутствие знания теоретического материала по теме лабораторной работы (в процессе обсуждения, при ответе на контрольные вопросы); демонстрируются значительные недостатки умений.

Экзаменационные билеты

Экзамен (зачет) является оценочным средством для всех этапов освоения компетенций. Структура экзаменационного билета: в билете указывается кафедра в рамках нагрузки которой реализуется данная дисциплина, форма обучения, направление и профиль подготовки, дата утверждения; билет может включать в себя теоретический(ие) вопрос(ы) и практическое задание (кейс-задание).

Примерные вопросы к экзамену, 2 курс / 5 сессия

1. Объект недвижимости и основные признаки.
2. Характеристика и классификация объектов недвижимости. Естественные и искусственные объекты недвижимости.
3. Зонирование территорий населенных пунктов.
4. Объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, абсолютное право собственности.
5. Сущность и субъекты рынка недвижимости.
6. Вещные и обязательственные права на земельные участки, виды сделок.
7. Элементы рынка недвижимости, характеристика рынка несовершенной конкуренции.
8. Инвестиции в недвижимость. Кредит, залог, закладная.
9. Ипотечный кредит, схема, ипотечный рынок.
10. Виды ипотечного кредитования, вторичный ипотечный рынок.
11. Паевые инвестиционные фонды недвижимости.
12. Преимущества и недостатки паевых инвестиционных фондов, риски.
13. Лизинг объектов недвижимости.
14. Доходность инвестиции в недвижимость, прямые и портфельные инвестиции, принципы инвестирования активов в недвижимость.
15. Основы оценочной деятельности. Процесс и технология оценки. Виды стоимости.
16. История оценочной деятельности в России.
17. Кадастровая, ипотечная, рыночная, ликвидационная, арендная, балансовая стоимость.
18. Порядок определения земельного налога, арендной платы за землю, нормативной цены земли.
19. Принципы, процесс и методы оценки рыночной стоимости земли и земельных участков в населенных пунктах.

20. Принципы оценки объектов недвижимости: основанные на представлениях пользователя; связанные с объектами недвижимости; связанные с рыночной средой; наилучшего и наиболее эффективного использования.
21. Основные группы принципов оценки объектов недвижимости.
22. Содержание затратного подхода. Основные этапы применения затратного подхода. Понятия восстановительной стоимости здания, стоимости воспроизводства и замещения. Классификация затрат на строительство.
23. Прямые и косвенные затраты. Методы расчета восстановительной стоимости здания.
24. Метод количественного анализа.
25. Метод разбивки по компонентам.
26. Метод сравнительной единицы.
27. Понятие накопленного износа. Отличие понятия оценочного износа от бухгалтерской амортизации.
28. Виды износа: физический, функциональный, экономический. Устранимый и неустрашимый износ.
29. Методы определения величины износа.
30. Понятие сравнительного подхода. Основные этапы сравнительного подхода. Сегментирование рынка и отбор аналогов.
31. Приведение цен аналогов к оцениваемому объекту. Анализ полученных данных и окончательный вывод о стоимости объекта.
32. Понятие доходного подхода. Метод капитализации дохода.
33. Потенциальный валовой доход. Действительный валовой доход. Чистый операционный доход.
34. Расчет коэффициента капитализации. Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.
35. Метод дисконтированных денежных потоков. Алгоритм расчета метода дисконтированных денежных потоков.
36. Определение ставки дисконтирования. Метод кумулятивного построения. Метод выделения.

Образец экзаменационного билета

МИНОБРНАУКИ РФ ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «УФИМСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ НАУКИ И ТЕХНОЛОГИЙ» БИРСКИЙ ФИЛИАЛ УУиТ Кафедра высшей математики и физики	
Дисциплина: Оценка объектов земельно-имущественного комплекса заочная форма обучения 2 курс 5 сессия	Курсовые экзамены 20__-20__ г. Направление 21.03.02 Землеустройство и кадастры Профиль: Инженерно-геодезические изыскания в землеустройстве
Экзаменационный билет № 1 1. Характеристика и классификация объектов недвижимости. Естественные и искусственные объекты недвижимости. 2. Принципы оценки объектов недвижимости: основанные на представлениях пользователя; связанные с объектами недвижимости; связанные с рыночной средой; наилучшего и наиболее эффективного использования. 3. Задача	
Дата утверждения: __.__._____	Заведующий кафедрой

--	--

Методические материалы, определяющие процедуру оценивания выполнения экзамена

При оценке ответа на экзамене максимальное внимание должно уделяться тому, насколько полно раскрыто содержание материала, четко и правильно даны определения, раскрыто содержание понятий, верно ли использованы научные термины, насколько ответ самостоятельный, использованы ли ранее приобретенные знания, раскрыты ли причинно-следственные связи, насколько высокий уровень умения оперирования научными категориями, анализа информации, владения навыками практической деятельности.

Критерии оценки:

- **"отлично"**: выставляется студенту, если студент дал полные, развернутые ответы на все теоретические вопросы билета, продемонстрировал знание функциональных возможностей, терминологии, основных элементов, умение применять теоретические знания при выполнении практических заданий. Студент без затруднений ответил на все дополнительные вопросы. Практическая часть работы выполнена полностью без неточностей и ошибок;
- **"хорошо"**: выставляется студенту, если студент раскрыл в основном теоретические вопросы, однако допущены неточности в определении основных понятий. При ответе на дополнительные вопросы допущены небольшие неточности. При выполнении практической части работы допущены несущественные ошибки;
- **"удовлетворительно"**: выставляется студенту, если при ответе на теоретические вопросы студентом допущено несколько существенных ошибок в толковании основных понятий. Логика и полнота ответа страдают заметными изъянами. Заметны пробелы в знании основных методов. Теоретические вопросы в целом изложены достаточно, но с пропусками материала. Имеются принципиальные ошибки в логике построения ответа на вопрос. Студент не решил задачу или при решении допущены грубые ошибки;
- **"неудовлетворительно"**: выставляется студенту, если ответ на теоретические вопросы свидетельствует о непонимании и крайне неполном знании основных понятий и методов. Обнаруживается отсутствие навыков применения теоретических знаний при выполнении практических заданий. Студент не смог ответить ни на один дополнительный вопрос.

Задания для проведения промежуточной аттестации обучающихся

Промежуточная аттестация по дисциплине проводится в форме:

5 семестр - экзамен.

Проверяемыми на промежуточной аттестации элементами содержания являются темы дисциплины.

Для проверки знаний используются вопросы и задания в различных формах.

Умения, навыки (или опыт деятельности) и компетенции проверяются с помощью компетентностно-ориентированных задач (ситуационных, производственных или кейсового характера) и различного вида конструкторов.

Все задачи являются многоходовыми. Некоторые задачи, проверяющие уровень сформированности компетенций, являются многовариантными. Часть умений, навыков и компетенций прямо не отражена в формулировках задач, но они могут быть проявлены обучающимися при их решении.

В каждый вариант включаются задания по каждому проверяемому элементу содержания во всех перечисленных выше формах и разного уровня сложности. Такой формат позволяет объективно определить качество освоения обучающимися основных элементов содержания дисциплины и уровень сформированности компетенций.

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

5.1. Основная учебная литература

1. Найденов, Л. И. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости : учебное пособие / Л. И. Найденов ; Институт экономики, управления и права (г. Казань). – Казань : Познание (Институт ЭУП), 2009. – 208 с. : табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=257492>
2. Павлова, В. А. Кадастровая оценка земли и иной недвижимости : учебное пособие / В. А. Павлова, О. Ю. Лепихина ; Министерство сельского хозяйства Российской Федерации, Санкт-Петербургский государственный аграрный университет (СПбГАУ), Кафедра земельных отношений и кадастра. – Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный аграрный университет (СПбГАУ), 2017. – 153 с. : схем., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=480399>
3. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие : [16+] / А. В. Пылаева ; Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет. – Нижний Новгород : Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет (ННГАСУ), 2014. – 141 с. : табл., граф., схемы – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=427484>

5.2. Дополнительная учебная литература

1. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости : учебник / А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, М. К. Старовойтов, Р. А. Фалтинский ; под ред. А. Н. Асаула ; Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Волжский политехнический институт (филиал ВолгГТУ). – Санкт-Петербург : Институт проблем экономического возрождения, 2012. – 274 с. : ил., табл., схем. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434519>
2. Старикова, Л. Н. Технологии оценки собственности : учебное пособие : [16+] / Л. Н. Старикова ; Кемеровский государственный университет. – Кемерово : Кемеровский государственный университет, 2014. – 252 с. : ил. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=278522>
3. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Л. Н. Тепман, В. А. Артамонов. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва : Юнити-Дана, 2017. – 592 с. : ил., схем., табл. – Режим доступа: по подписке. – URL: <https://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=682236>

5.3. Другие учебно-методические материалы

6. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)

Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и программного обеспечения, необходимых для освоения дисциплины

1. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://elibrary.ru/>.

2. Электронная библиотечная система «Лань» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://e.lanbook.com/>.
3. Университетская библиотека онлайн biblioclub.ru [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://biblioclub.ru/>.
4. Электронная библиотека УУНиТ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://elib.bashedu.ru/>.
5. Российская государственная библиотека [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.rsl.ru/>.
6. Национальная электронная библиотека [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://xn--90ax2c.xn--p1ai/viewers/>.
7. Национальная платформа открытого образования proed.ru [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://npoed.ru/>.
8. Электронное образование Республики Башкортостан [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://edu.bashkortostan.ru/>.
9. Информационно-правовой портал Гарант.ру [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/>.

Программное обеспечение

1. Браузер Google Chrome - Бесплатная лицензия
https://www.google.com/intl/ru_ALL/chrome/privacy/eula_text.html
2. Office Professional Plus, LIBREOFFICE - Договор №32110448500 от 30.07.2021, Договор №0301400003023000002 от 14.03.2023 (бессрочный)
3. Браузер Яндекс - Бесплатная лицензия https://yandex.ru/legal/browser_agreement/index.html
4. Операционная система Windows, Операционная система Astra Linux - Договор №32110448500 от 30.07.2021, Договор №0301400003023000002 от 14.03.2023 (бессрочный)
5. Справочно-правовая система «Гарант» , Справочная Правовая Система "КонсультантПлюс" - Договор №69 от 15 марта 2021, Договор 53 от 16.03.2022, Договор №31 от 16 марта 2023г., Договор №25818-С от 13.03.2024г., Договор №125818-С от 03.3.2025г.

7. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине

Наименование специализированных аудиторий, кабинетов, лабораторий	Вид занятий	Наименование оборудования, программного обеспечения
Аудитория 218(ФМ)	Лекционная, Для консультаций, Для контроля и аттестации	Колонки, мебель, ноутбук, проектор, экран. Программное обеспечение 1. Office Professional Plus, LIBREOFFICE 2. Операционная система Windows, Операционная система Astra Linux 3. Браузер Google Chrome
Аудитория 218 а(ФМ)	Для хранения оборудования	Компьютер, мебель, фотокамера.

		Программное обеспечение 1. Office Professional Plus, LIBREOFFICE 2. Операционная система Windows, Операционная система Astra Linux 3. Браузер Google Chrome
Аудитория 226(ФМ)	Лекционная, Для контроля и аттестации, Для лабораторных занятий	Мебель, нетбук, проектор, экран.
Аудитория 231(ФМ)	Лекционная, Для консультаций, Для контроля и аттестации, Для лабораторных занятий	Доска, коммутатор, компьютер, мебель. Программное обеспечение 1. Office Professional Plus, LIBREOFFICE 2. Браузер Google Chrome 3. Браузер Яндекс 4. Операционная система Windows, Операционная система Astra Linux
Аудитория 301 Читальный зал (электронный каталог)(ФМ)	Для самостоятельной работы	Компьютер, мебель, принтер, сканер hp scanjet g2410. Программное обеспечение 1. Браузер Google Chrome 2. Office Professional Plus, LIBREOFFICE 3. Операционная система Windows, Операционная система Astra Linux
Аудитория 311(ФМ)	Лекционная, Для консультаций, Для контроля и аттестации, Для лабораторных занятий	Доска, компьютер, мебель, проектор, экран. Программное обеспечение 1. Браузер Google Chrome 2. Браузер Яндекс 3. Операционная система Windows, Операционная система Astra Linux 4. Office Professional Plus, LIBREOFFICE
Аудитория 311 а(ФМ)	Для хранения оборудования	Веб-камера logitech встраиваемый микрофон , видеомонитор 19"цвет lcd\tft smartec stm-193, компьютер, мебель, наушники, принтер, терминал видео конференц-связи lifesizeicon 600 camera 10x цифровой . Программное обеспечение 1. Операционная система Windows, Операционная система Astra Linux

		2. Office Professional Plus, LIBREOFFICE 3. Браузер Google Chrome
Читальный зал(ФМ)	Для самостоятельной работы	Компьютер, ксерокс, мебель, принтер. Программное обеспечение 1. Справочно-правовая система «Гарант» , Справочная Правовая Система "КонсультантПлюс" 2. Office Professional Plus, LIBREOFFICE 3. Операционная система Windows, Операционная система Astra Linux