

ПЕРВОЕ ВЫСШЕЕ ТЕХНИЧЕСКОЕ УЧЕБНОЕ ЗАВЕДЕНИЕ РОССИИ



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель ОПОП ВО
доцент М.Г. Мустафин

Проректор по образовательной
деятельности
доцент Д.Г. Петраков

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Уровень высшего образования: Бакалавриат

Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль): Городской кадастр

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: очная

Составитель: Доцент Е.Н. Быкова
Ассистент И.С. Дьячкова

Санкт-Петербург

Рабочая программа дисциплины «Индивидуальная оценка недвижимости» разработана:

- в соответствии с требованиями ФГОС ВО – бакалавриат по направлению подготовки «21.03.02 Землеустройство и кадастры», утвержденного приказом Минобрнауки России № 978 от 12.08.2020 г.;

- на основании учебного плана бакалавриата по направлению подготовки «21.03.02 Землеустройство и кадастры» направленность (профиль) «Городской кадастр».

Составитель _____ к.т.н., доцент Е.Н. Быкова

_____ ассистент И.С. Дьячкова

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры инженерной геодезии от 31.01.2022 г., протокол № 8.

Заведующий кафедрой _____ д.т.н., профессор М.Г. Мустафин

Рабочая программа согласована:

Начальник управления учебно-методического обеспечения образовательного процесса _____ к.т.н. Иванова П.В.

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

Цель – овладение понятиями, теоретическими положениями, основными методами и технологиями выполнения работ по индивидуальной оценке объектов капитального строительства.

Основными задачами дисциплины являются:

- изучение основных понятий и принципов индивидуальной оценки объектов капитального строительства;
- изучение подходов к оценке и методов индивидуальной оценки объектов капитального строительства;
- изучение технологической схемы выполнения оценочных работ;
- изучение закономерностей образования стоимости объектов недвижимости;
- изучение правил оформления отчетов об оценке.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО

Дисциплина «Индивидуальная оценка недвижимости» относится к части, формируемой участниками образовательных отношений, основной профессиональной образовательной программы по направлению подготовки «21.03.02 Землеустройство и кадастры» и изучается в 7 семестре.

Дисциплина «Индивидуальная оценка недвижимости» является основополагающей для изучения следующих дисциплин: Кадастр недвижимости, Кадастровая оценка объектов недвижимости, Сметное нормирование в землеустройстве и кадастрах, Кадастры природных ресурсов, Имущественно-правовая инвентаризация и обоснование изъятия земельных участков, Производственная практика - преддипломная практика - Преддипломная практика.

3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫЕ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Процесс изучения дисциплины «Индивидуальная оценка недвижимости» направлен на формирование следующих компетенций:

Формируемые компетенции		Код и наименование индикатора достижения компетенции
Содержание компетенции	Код компетенции	
<i>Способен осуществлять оценку объектов недвижимости</i>	<i>ПКС-2</i>	<i>ПКС-2.1 Знает подходы и методы оценки объектов недвижимости ПКС-2.2 Знает требования законодательства к осуществлению оценочной деятельности ПКС-2.3 Умеет анализировать документы и сведения об объектах недвижимости для расчета кадастровой стоимости ПКС-2.4 Умеет использовать программные комплексы для расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости</i>

4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1. Объем дисциплины и виды учебной работы

Общая трудоёмкость учебной дисциплины составляет 2 зачётных единицы, 72 ак. часов.

Вид учебной работы	Всего ак. часов	Ак. часы по семестрам
		1
Аудиторная работа, в том числе:	51	51
Лекции (Л)	17	17
Лабораторные работы (ЛР)	-	-
Практические занятия (ПЗ)	34	34
Самостоятельная работа студентов (СРС), в том числе:	21	21
Расчетно-графическая работа (РГР)	-	-
Подготовка к практическим занятиям	15	15
Подготовка к зачету	6	6
Выполнение курсового проекта	-	-
Промежуточная аттестация – зачет (З)	3	3
Общая трудоёмкость дисциплины		
ак. час.	72	72
зач. ед.	2	2

4.2. Содержание дисциплины

Учебным планом предусмотрены: лекции, практические занятия и самостоятельная работа.

4.2.1. Разделы дисциплины и виды занятий

Наименование разделов	Виды занятий			
	Всего ак. часов	Лекции	Практические занятия	Самостоятельная работа студента
Раздел 1 «Понятия, цели и принципы оценки недвижимости»	12	3	4	5
Раздел 2 «Сравнительный подход к оценке недвижимости»	17	4	8	5
Раздел 3 «Доходный подход к оценке недвижимости»	20	6	8	6
Раздел 4 «Затратный подход к оценке недвижимости»	23	4	14	5
Итого:	72	17	34	21

4.2.2. Содержание разделов дисциплины

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание лекционных занятий	Трудоёмкость в ак. часах
1	Понятия, цели и принципы оценки недвижимости	Содержание дисциплины и междисциплинарные взаимосвязи. История развития индивидуальной оценки недвижимости. Понятие, цели и задачи оценки недвижимости. Виды стоимостей. Принци-	3

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание лекционных занятий	Трудоемкость в ак. часах
		пы оценки. Понятие недвижимости. Особенности функционирования рынка недвижимости и земли.	
2	Сравнительный подход к оценке недвижимости	Анализ рынка. Преимущества и недостатки подхода, сферы применения. Требования, предъявляемые оценщиком к информации по объектам-аналогам. Определение единиц и элементов сравнения. Техника выполнения корректировок. Метод сопоставления цены и дохода. Метод прямого сравнения продаж.	4
3	Доходный подход к оценке недвижимости	Экономическое содержание доходного подхода, сфера применения. Метод капитализации доходов. Метод дисконтированных денежных потоков. Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью. Потенциальный валовой доход, действительный валовой доход, чистый операционный доход. Состав операционных расходов. Основные теории стоимости денег во времени. Функции сложного процента.	6
4	Затратный подход к оценке недвижимости	Экономическое содержание затратного подхода. Преимущества, недостатки, сферы применения. Этапы оценки недвижимости затратным подходом. Оценка зданий и сооружений. Стоимость замещения и восстановительная стоимость. Определение износа объекта недвижимости. Виды износа: физический, функциональный, внешний. Понятие устранимого и неустраимого износа. Методы оценки накопленного износа. Расчёт коэффициента капитализации. Метод прямой капитализации и связанных инвестиций: заёмного и собственного капитала. Метод кумулятивного построения, Эллууда. Учёт возмещения капитала в коэффициенте капитализации.	4
Итого:			17

4.2.3. Практические занятия

№ п/п	Разделы	Тематика практических занятий	Трудоемкость в ак. часах
1	Раздел 1	Методологические основы оценки недвижимости в России; Перспективы развития оценки недвижимости в России; История развития оценки недвижимости в России и за рубежом	4
2	Раздел 2	Определение стоимости объекта недвижимости методом сопоставления цены и дохода.	4
3	Раздел 2	Определение стоимости объекта недвижимости методом прямого сравнения продаж.	4
4	Раздел 3	Определение стоимости объекта недвижимости методом капитализации доходов.	4
5	Раздел 3	Определение стоимости объекта недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.	4
6	Раздел 4	Определение стоимости объекта недвижимости методом	4

		сметного ценообразования	
7	Раздел 4	Определение стоимости объекта недвижимости методом сравнительной единицы	2
8	Раздел 4	Определение стоимости объекта недвижимости методом рыночной выборки	2
9	Раздел 4	Определение стоимости объекта недвижимости методом срока службы	4
10	Раздел 4	Определение стоимости объекта недвижимости методом разбивки	2
Итого:			34

4.2.4. Лабораторные работы

Лабораторные работы не предусмотрены.

4.2.5. Курсовые работы (проекты)

Курсовые работы (проекты) не предусмотрены.

5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

В ходе обучения применяются:

Лекции, которые являются одним из важнейших видов учебных занятий и составляют основу теоретической подготовки обучающихся. Цели лекционных занятий:

-дать систематизированные научные знания по дисциплине, акцентировать внимание на наиболее сложных вопросах дисциплины;

-стимулировать активную познавательную деятельность обучающихся, способствовать формированию их творческого мышления.

Практические занятия. Цели практических занятий:

-совершенствовать умения и навыки решения практических задач.

Главным содержанием этого вида учебных занятий является работа каждого обучающегося по овладению практическими умениями и навыками профессиональной деятельности.

Консультации (текущая консультация, накануне зачета) является одной из форм руководства учебной работой обучающихся и оказания им помощи в самостоятельном изучении материала дисциплины, в ликвидации имеющихся пробелов в знаниях, задолженностей по текущим занятиям, в подготовке письменных работ (проектов).

Текущие консультации проводятся преподавателем, ведущим занятия в учебной группе, научным руководителем и носят как индивидуальный, так и групповой характер.

Самостоятельная работа обучающихся направлена на углубление и закрепление знаний, полученных на лекциях и других занятиях, выработку навыков самостоятельного активного приобретения новых, дополнительных знаний, подготовку к предстоящим учебным занятиям и промежуточному контролю.

6. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

6.1. *Оценочные средства для самостоятельной работы и текущего контроля успеваемости*

Раздел 1. Понятия, цели и принципы оценки недвижимости

1. Для каких целей проводится оценка недвижимости?
2. Принципы оценки недвижимости.
3. Особенности функционирования рынка недвижимости.
4. Стоимость недвижимости и ее основные виды.
5. В чем состоит особенность недвижимости как экономического блага?

Раздел 2. Сравнительный подход к оценке недвижимости

1. Какие основные этапы включает метод сравнения продаж при оценке земли?

2. Что такое корректировка (поправки), какие они бывают?
3. В чем состоят недостатки и преимущества способов сравнения продаж по элементам и единицам сравнения?
4. Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене
5. объекта методом сравнительного подхода.
6. Назовите основные критерии применения метода парных продаж, используемые в сравнительном подходе?
7. Возможна ли корректировка элементов (характеристик) оцениваемого объекта недвижимости при моделировании его стоимости с помощью сравнительного подхода?
8. Чем отличаются количественные и качественные методы расчета и внесения корректировок при применении сравнительного подхода? В каких случаях возможно использование лишь качественных методов корректировок?
9. Какое количество сопоставимых объектов недвижимости необходимо и достаточно для реализации метода анализа парных данных в сравнительном подходе?

Раздел 3. Доходный подход к оценке недвижимости

1. В чем заключается сущность доходного подхода к оценке недвижимости?
2. Область применения доходного подхода?
3. Какие существуют ограничения для доходного подхода?
4. Какова последовательность применения доходного подхода к оценке недвижимости?
5. Основные методы определения стоимости недвижимости при доходном подходе.
6. Сущность метода прямой капитализации. Область применения.
7. Последовательность определения стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации.
8. Метод дисконтирования денежного потока. Его сущность, область применения.
9. Последовательность определения стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежного потока.

Раздел 4. Затратный подход к оценке недвижимости

1. В чем заключается сущность затратного подхода к оценке недвижимости?
2. Область применения затратного подхода?
3. Какие существуют ограничения для затратного подхода?
4. Какова последовательность применения затратного подхода к оценке недвижимости?
5. Общие понятия и положения по определению стоимости нового строительства.
6. Нормативно-методическая база для определения стоимости строительства.
7. Методы определения стоимости нового строительства при оценке недвижимости.
8. Общие положения и методы определения накопленного износа.

6.2. Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации (зачета)

6.2.1. Примерный перечень вопросов/заданий к зачету:

1. Доходный подход к оценке имущества, его понятие.
2. Метод прямой капитализации (капитализации дохода).
3. Потенциальный валовый доход (ПВД), действительный валовый доход
4. (ДВД), чистый операционный доход (ЧОД), их понятие и расчет
5. Коэффициент капитализации и методы его определения.
6. Метод дисконтированного денежного потока (ДДП), его сущность.
7. Норма (ставка) дисконта, ее понятие и обоснование.
8. В чем сущность доходного подхода при оценке имущества?
9. В каких случаях целесообразно использовать метод прямой капитализации при оценке имущества?
10. Какой порядок (последовательность) формирования денежного потока?
11. Как рассчитывается величина реверсии (стоимость имущества в постпрогнозный период)?
12. Как рассчитывается текущая стоимость реверсии (на дату оценки)?

13. Какие основные единицы сравнения используются в сравнительном подходе?
14. Назовите основные критерии применения метода парных продаж, используемые в сравнительном подходе?
15. Возможна ли корректировка элементов (характеристик) оцениваемого объекта недвижимости при моделировании его стоимости с помощью сравнительного подхода?
16. Чем отличаются количественные и качественные методы расчета и внесения корректировок при применении сравнительного подхода?
17. В каких случаях возможно использование лишь качественных методов корректировок?
18. Какое количество сопоставимых объектов недвижимости необходимо и достаточно для реализации метода анализа парных данных в сравнительном подходе?
19. Перечислите достоинства и недостатки метода валового рентного мультипликатора.
20. Какие основные статистические характеристики используются в сравнительном подходе при подготовке исходных рыночных данных и анализе скорректированных цен продаж сопоставимых объектов недвижимости на предмет оценки достоверности моделируемой стоимости оцениваемого объекта недвижимости?
21. Охарактеризуйте затратный метод оценки недвижимости;
22. Основные этапы применения затратного метода;
23. Составляющие прямых и косвенные затраты при оценке недвижимости;
24. Понятие «износа», учет износа при оценке;
25. Формула определения физического износа;
26. Основные этапы определения величины физического износа;
27. Особенности функционального износа недвижимости;
28. Преимущества и недостатки затратного подхода;
29. Что такое недвижимость?
30. Чем отличается рыночная стоимость недвижимости от иных видов стоимости?

6.2.2. Примерные тестовые задания к зачету

Вариант 1

№ п/п	Вопрос	Варианты ответа
1	Рыночная стоимость это:	а) наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно; б) стоимость объекта, отраженная в балансе предприятия или организации; в) стоимость объекта недвижимости для конкретного инвестора, основанная на его инвестиционных требованиях и предпочтениях; г) стоимость восстановления объекта.
2	Итоговая величина стоимости недвижимости, зафиксированная в отчете об оценке, должна быть выражена:	а) только в рублях; б) только в иностранной валюте; в) возможно и то и другое; г) в условных единицах.

3	Метод сравнительной стоимости единицы имущества - это:	<p>а) оценка имущества на основе единичных скорректированных укрупненных показателей затрат;</p> <p>б) оценка имущества на основе суммы стоимости создания его основных элементов;</p> <p>в) оценка имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство;</p> <p>г) оценка на основе сравнения продаж.</p>
4	Факторы, связанные с поведением конкретного продавца, покупателя, посредника на стадии заключения сделки:	<p>а) объективные;</p> <p>б) субъективные;</p> <p>в) экономические;</p> <p>г) правовые.</p>
5	В рыночном подходе понятие скорректированной цены имущества означает:	<p>а) увеличение цены продажи имущества в результате воздействия благоприятных экономических прогнозов;</p> <p>б) уменьшение цены продажи имущества в результате длительного состояния регресса на рынке недвижимости;</p> <p>в) цену продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки;</p> <p>г) цену для восстановления.</p>
6	Один из принципов, который основан на измерении стоимости каждого элемента, вносимой им в общую стоимость объекта:	<p>а) принцип изменений;</p> <p>б) принцип полезности;</p> <p>в) принцип соответствия;</p> <p>г) принцип вклада.</p>
7	Процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта:	<p>а) норма дисконтирования;</p> <p>б) капитализация дохода;</p> <p>в) норма дохода или прибыли;</p> <p>г) прямая капитализация.</p>
8	Действительный валовой доход это:	<p>а) доход от владения недвижимостью с учетом потерь от незанятости;</p> <p>б) доход от владения недвижимостью при ее полной сдаче в аренду;</p> <p>в) доход от владения недвижимостью с учетом потерь от незанятости, от недобора арендной платы и прочих доходов;</p> <p>г) доход от продажи.</p>
9	Модели дохода применяются для определения коэффициента капитализации при:	<p>а) изменении потока дохода;</p> <p>б) изменении стоимости собственности;</p> <p>в) изменении срока проекта;</p> <p>г) изменении собственника.</p>

10	Затратный подход к оценке недвижимости основан на определении рыночной стоимости земли, а также на ...	<ul style="list-style-type: none"> а) калькуляции затрат, необходимых для воспроизводства копии или аналога объекта оценки; б) калькуляции затрат, необходимых для поддержания текущего эксплуатационного состояния объекта оценки; в) калькуляции затрат, необходимых для проведения ремонтно - восстановительных работ по зданию; г) калькуляции затрат на создание такого же объекта.
11	По Российскому законодательству к недвижимым вещам относятся:	<ul style="list-style-type: none"> а) воздушные и морские суда; б) космические объекты; в) все, за исключением морских судов; г) суда внутреннего плавания
12	Определите порядок корректировки по элементам сравнения при реализации рыночного подхода к оценке недвижимости:	<ul style="list-style-type: none"> а) состояние рынка, условия финансирования, условия продажи, передаваемые права собственности; б) передаваемые права собственности, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка; в) условия финансирования, состояние рынка, условия продажи, передаваемые права собственности; г) условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, передаваемые права собственности.
13	В теории оценки объектов недвижимости используется метод возмещения капитала:	<ul style="list-style-type: none"> а) Инвуда; б) Хоскольда; в) Ринга; г) все перечисленное.
14	Если оцениваемый объект недвижимости на дату оценки является действующим и его использование соответствует наиболее эффективному, применяется:	<ul style="list-style-type: none"> а) метод прямой капитализации; б) метод связанных инвестиций (собственного и заемного капитала); в) метод связанных инвестиций (земли и здания); г) метод (техника) Эллвуда.
15	Наиболее сложная и ответственная задача при оценке объектов недвижимости с помощью доходного подхода - определение:	<ul style="list-style-type: none"> а) ставки дисконтирования; б) безрисковой ставки; в) статического риска; г) динамического риска.
16	Доходный подход предполагает использование методов:	<ul style="list-style-type: none"> а) прямой капитализации; б) капитализации земельной ренты; в) техники остатка доходов; г) все перечисленное.
17	Подход к оценке недвижимости, основанный на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки с объектами недвижимости, исходя из информации об аналогичных сделках:	<ul style="list-style-type: none"> а) доходный; б) рыночный; в) затратный; г) имущественный.

18	Метод, заключающийся в построении зависимостей стоимости объектов недвижимости от ценообразующих факторов методами регрессионного и корреляционного анализа:	а) статистического моделирования; б) сравнительного анализа; в) сравнения; г) выделения.
19	Реконструкцией или модернизацией можно ускорить:	а) физический износ; б) моральный (функциональный); в) внешний (экономический); г) все перечисленное.
20	Метод, ориентированный на объемы затрат на создание оцениваемого объекта недвижимости:	а) восстановительной стоимости; б) балансовой стоимости; в) индексированной балансовой стоимости; г) замещения.

Вариант 2

№ п/п	Вопрос	Варианты ответа
1	Дата оценки это:	а) любая в течение года б) на конкретный день в) на конкретный день в течение 6 месяцев г) подписания отчета об оценке
2	Итоговая стоимость объекта оценки:	а) может быть определена как в денежном, так и в натуральном выражении б) должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях) в) должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях) и в любой другой валюте, формирующей бивалютную корзину г) в соответствии с заданием на оценку
3	Затратный подход к оценке недвижимости предполагает расчет трех видов износа:	а) Физический износ, функциональный износ, внешний износ; б) Неустраняемый физический износ, устраняемое устаревание; в) Устраняемое устаревание по местоположению; г) Физический износ, моральный износ, устраняемое устаревание
4	Для оценки какого из перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени соответствует подход сравнительного анализа продаж:	а) Квартира; б) Почта; в) Школа; г) Театр.
5	Что включает структура рынка недвижимости:	а) объекты недвижимости; б) субъекты недвижимости; в) все перечисленное; г) права.
6	Что не является физической характеристикой объекта недвижимости:	а) площадь участка; б) сервитут; в) возраст здания; г) этажность.

7	Государственной регистрации подлежат:	а) право собственности; б) право пожизненного наследуемого владения; в) ипотека; г) всё вышеперечисленное.
8	Ликвидационная стоимость определяется:	а) на основе рыночной стоимости; б) на основе восстановительной стоимости; в) на основе стоимости замещения; г) как чистая денежная сумма, полученная собственником при продаже ликвидируемой недвижимости.
9	Что из ниже перечисленного не является элементом стоимости:	а) полезность; б) возраст; в) дефицитность; г) передаваемость.
10	Доходный подход это:	а) оценка нежилой недвижимости; б) оценка жилой недвижимости; в) метод оценки используемой для любой вещи; г) метод оценки интеллектуальной собственности
11	При методе дисконтирования денежных потоков производится:	а) расчет срока выполнения инвестиционного проекта; б) расчет потенциального валового дохода; в) расчет ставки дисконтирования для будущих денежных потоков; г) определение эффективного валового дохода.
12	Для расчета ставки дисконтирования используется:	а) метод цены капитальных вложений; б) метод динамики роста цен на недвижимость; в) метод суммирования; г) метод сложных процентов.
13	Затратный подход в оценке недвижимости применяется:	а) при выборе профиля объекта недвижимости; б) при оценке зданий специального назначения в) при приобретении объекта в спекулятивных целях; г) при выборе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка.
14	Метод дисконтирования денежных потоков применим к объектам:	а) имеющим равные потоки доходов; б) имеющим неравные потоки доходов; в) не приносящим доход; г) А и Б.
15	В сравнительном подходе объект корректируется на основе принципа:	а) ожидания; б) замещения; в) вклада; г) наилучшего и наиболее эффективного использования.

16	Время от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до даты оценки - это:	а) срок экономической жизни; б) срок физической жизни; в) хронологический возраст; г) эффективный возраст
17	Для оценки объекта недвижимости при его продаже на свободном рынке должна быть определена:	а) инвестиционная стоимость объекта; б) рыночная стоимость объекта; в) ликвидационная стоимость объекта; г) кадастровая стоимость объекта.
18	Какой из указанных ниже групп принципов оценки нет в теории оценки недвижимости:	а) принципы, связанные с управлением недвижимостью; б) принципы, связанные с представлениями пользователя; в) принципы, связанные с землей и улучшениями; г) принципы, связанные с рыночной средой
19	Какая форма корректировок не применяется в составе метода сравнения продаж?	а) процентные корректировки; б) денежные корректировки; в) корректировки на разницу в курсах валют; г) корректировки в относительных величинах.
20	Как рассчитывается валовой рентный мультипликатор?	а) делением цены продажи на доход; б) делением чистого операционного дохода на цену продажи; в) делением потенциального валового дохода на действительный валовой доход; г) делением действительного валового дохода на цену продажи.

Вариант 3

№ п/п	Вопрос	Варианты ответа
1	При оценке стоимости недвижимости могут применяться следующие подходы:	а) рыночный, доходный и расчетный; б) имущественный, сравнительный и доходный; в) сравнительный, экспертный и аналитический; г) доходный, затратный и сравнительный.
2	Что из ниже перечисленного наиболее верно в отношении прямой капитализации:	а) доходы за несколько лет дисконтируются к текущей стоимости; б) доходы за один год конвертируются в стоимость; в) будущий доход от продажи недвижимости конвертируется в стоимость; г) доход от функционирования недвижимости и доход от ее продажи дисконтируются.
3	Что из нижеследующего не входит в определение инвестиционной стоимости:	а) стоимость для конкретного пользователя; б) субъектная стоимость в) наиболее вероятная цена г) стоимость при определенных целях инвестирования

4	Услуга по оценке считается исполненной после:	а) подписания договора на оценку б) согласования результатов оценки с заказчиком в) предоставления результатов оценки заказчику г) после передачи отчета об оценке заказчику
5	Саморегулируемая организация оценщиков это ... организация созданная в целях регулирования и контроля:	а) оценочной деятельности, объединяющая оценщиков на условиях членства б) оценочной деятельности, объединяющая заказчиков оценочных услуг в) деятельности, связанной с экспертизой отчетов об оценке г) национального совета оценочной деятельности
6	Оценка недвижимости может производиться:	а) для заключения сделок; б) в целях налогообложения; в) в целях государственного либо муниципального управления; г) все перечисленное.
7	Стоимость объекта недвижимости зависит от величины будущих доходов при его эксплуатации. Этот подход основан на принципе:	а) замещения; б) сбалансированности; в) полезности; г) ожидания.
8	Массовая оценка объектов недвижимости отличается от индивидуальной:	а) целями и задачами; б) техникой оценки одних и тех же характеристик объектов недвижимости; в) масштабом проводимых работ и методом контроля качества оценки; г) все перечисленное.
9	Оценку полного воспроизводства или стоимости полного замещения оцениваемого объекта недвижимости за вычетом стоимости физического, морального и экономического износа предусматривает:	а) затратный; б) рыночный; в) доходный; г) сравнительный подход.
10	Анализ парных продаж применяется при определении:	а) физического износа; б) морального (функционального); в) внешнего (экономического); г) все перечисленное.
11	Если оцениваемый объект недвижимости на дату оценки является действующим и его использование соответствует наиболее эффективному, применяется:	а) метод прямой капитализации; б) метод связанных инвестиций (собственного и заемного капитала); в) метод связанных инвестиций (земли и здания); г) метод (техника) Эллвуда.
12	При корректировке цен обязательно учитываются:	а) передаваемые права на объекты недвижимости; б) рыночные условия (дата сделки), условия сделки и условия финансирования; в) местоположение, физические и экономические характеристики; г) все перечисленное.

13	На активном рынке недвижимости, где число сравнительных продаж достаточно для изучения разброса цен, используется метод:	а) общей группировки; б) анализа иерархий; в) анализа парных продаж; г) выделения.
14	От смены цели оценки стоимость объекта:	а) может не изменяться; б) обязательно изменится; в) изменится, если будет изменена методика расчета; г) все зависит от способа ее представления в отчете.
15	Для незавершенного объекта физический износ:	а) всегда равен нулю; б) не всегда равен нулю; в) не рассматривается, г) равен 50%.
16	Сбор информации, обработка и выявление сегмента рынка недвижимости, к которому принадлежит оцениваемый объект; определение спроса, возможных конкурентов и покупателей; анализ параметров сопоставимых объектов, личностных характеристик возможных пользователей, рыночных условий финансирования представляет собой:	а) выбор подходов к оценке объекта недвижимости; б) структурирование оценки объекта недвижимости; в) составление плана оценки; г) все перечисленное.
17	Информация, собранная на одном и том же рынке недвижимости в рамках разных оценочных подходов, может привести к результатам:	а) существенно различным; б) аналогичным; в) отражающим единую стоимость объекта; г) все перечисленное.
18	Отчет об оценке - это документ, который должен быть составлен в соответствии:	а) с законами Российской Федерации об оценочной деятельности; б) федеральным стандартом оценки; в) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными СРОО, членом которой является оценщик; г) все перечисленное.
19	В условиях несовершенного рынка недвижимости применяются:	а) метод анализ пар данных; б) статистический анализ рыночных данных; в) относительный сравнительный анализ; г) все перечисленное.
20	Алгоритм реализации метода анализа иерархий включает:	а) формирование иерархии целей; б) определение приоритетов, расчет локальных векторов приоритетов или факторов взвешивания; в) проверку правильности оценки приоритетов и конкретизацию приоритетов целей и мероприятий; г) все перечисленное.

6.3. Описание показателей и критериев контроля успеваемости, описание шкал оценивания

6.3.1.

Оценка	Описание
Зачтено	Посещение более 50 % лекционных и практических занятий; студент твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, недопуская существен-

	ных неточностей в ответе на вопрос; все предусмотренные программой обучения задания выполнены, качество их выполнения достаточно высокое; в течение семестра выполнил творческую работу.
Не зачтено	Посещение менее 50 % лекционных и практических занятий; студент не знает значительной части материала, допускает существенные ошибки в ответах на вопросы; большинство предусмотренных программой обучения заданий не выполнено, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к минимальному.

Примерная шкала оценивания знаний в тестовой форме:

Количество правильных ответов, %	Оценка
0-49	Не зачтено
50-65	Зачтено
66-85	Зачтено
86-100	Зачтено

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

7.1. Рекомендуемая литература

7.1.1. Основная литература

1. Тепман, Л.Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов. — 3-е изд., перераб. и доп. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - 591 с. - ISBN 978-5-238-02633-6. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1028532> (дата обращения: 04.10.2020) - Электронно-библиотечная система Znanium.com

2. Варламов А.А. Оценка объектов недвижимости : учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров / под общ. ред. А.А. Варламова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ФОРУМ : ИНФРА-М, 2017. — 352 с. (<http://znanium.com/bookread2.php?book=661780>). - Электронно-библиотечная система Znanium.com

3. Плотников, А. Н. Оценка приносящей доход недвижимости / Плотников А.Н. - Москва :НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 80 с.ISBN 978-5-16-105471-0 (online). - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/754386>. –

4. Страчкова, Е. Г. Оценка имущества: Методические указания / Страчкова Е.Г. - Москва :МГУДТ, 2016. - 48 с.: ISBN. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/967074> (дата обращения: 04.10.2021).

5. Киселев, Б. Г. Оценка недвижимости : курс лекций / Б. Г. Киселев. - Москва : Изд. Дом МИСиС, 2010. - 194 с. - ISBN 978-5-87623-368-4. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1248927>

7.1.2. Дополнительная литература

1. Быкова Е. Н., Оценка земель с обременениями в использовании. Теория и методика. Санкт-Петербург: Лань, 2019 – 240с.

2. Все о недвижимости. Вторичный рынок жилья : практическое руководство / М. В. Шмырев, Н. Н. Сухорукова, М. И. Раздольский [и др.]. - 2-е изд. - Санкт-Петербург : Питер, 2011. - 176 с. - ISBN 978-5-459-01079-4. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1838895> (дата обращения: 04.10.2021).

7.1.3. Учебно-методическое обеспечение

1. Рогова, Т. А. Оценка объектов недвижимости : методические рекомендации / Т. А. Рогова, М. В. Катаева, А. А. Пех. — Владикавказ : Горский ГАУ, 2019. — 44 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/134569>.

2. Холмеева, Н. В. Оценка стоимости объекта недвижимости : учебно-методическое пособие / Н. В. Холмеева, Н. М. Иванова. — Новосибирск : СГУПС, 2020. — 46 с. — ISBN 978-5-

00148-125-6. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/164653>.

7.2. Базы данных, электронно-библиотечные системы, информационно-справочные и поисковые системы

1. Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга: <http://www.commim.spb.ru>
2. КонсультантПлюс: справочно - поисковая система [Электронный ресурс]. - www.consultant.ru/.
3. Официальный сайт Министерства экономического развития РФ: <http://economy.gov.ru/minrec/about/structure/>
4. Мировая цифровая библиотека: <http://wdl.org/ru>
5. Научная электронная библиотека «Scopus» <https://www.scopus.com>
6. Научная электронная библиотека ScienceDirect: <http://www.sciencedirect.com>
7. Научная электронная библиотека «eLIBRARY»: <https://elibrary.ru/>
8. Поисковые системы Yandex, Google, Rambler, Yahoo и др.
9. Система ГАРАНТ: электронный периодический справочник [Электронный ресурс] www.garant.ru/.
10. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии: <https://rosreestr.ru/>
11. Электронная библиотека Российской Государственной Библиотеки (РГБ): <http://www.rsl.ru/>
12. Электронная библиотека учебников: <http://studentam.net>
13. Электронно-библиотечная система издательского центра «Лань» <https://e.lanbook.com/books>.
14. Электронно-библиотечная система «ЭБС ЮРАЙТ» www.biblio-online.ru.
15. Электронная библиотечная система «Национальный цифровой ресурс «Руконт»». <http://rucont.ru/>
16. Электронно-библиотечная система <http://www.sciteclibrary.ru/>
17. Генеральный план <https://portal.kgainfo.spb.ru/genplan>
18. Свободная географическая информационная система с открытым кодом <https://qgis.org/ru/site/>
19. Региональная геоинформационная система Санкт-Петербурга <https://www.rgis.spb.ru/>

8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

8.1. Материально-техническое оснащение аудиторий:

В процессе обучения используются учебные аудитории кафедры инженерной геодезии, оснащенные специализированной учебной мебелью, мультимедийным оборудованием и наборами учебно-наглядных пособий. На кафедре имеются учебные и научные лаборатории, оснащенные современным учебно-научным оборудованием и стендами, позволяющими изучать процессы и явления в соответствии с образовательной программой, и компьютерные классы, укомплектованные компьютерами с лицензионным программным обеспечением, позволяющим выполнять все виды занятий студентов.

8.2. Помещения для самостоятельной работы:

1. Оснащенность помещения для самостоятельной работы: 13 посадочных мест. Стул – 25 шт., стол – 2 шт., стол компьютерный – 13 шт., шкаф – 2 шт., доска аудиторная маркерная – 1 шт., АРМ учебное ПК (монитор + системный блок) – 14 шт. Доступ к сети «Интернет», в электронную информационно-образовательную среду Университета.

Перечень лицензионного программного обеспечения: Microsoft Windows 7 Professional: ГК № 1464-12/10 от 15.12.10 «На поставку компьютерного оборудования» ГК № 959-09/10 от 22.09.10 «На поставку компьютерной техники» ГК № 447-06/11 от 06.06.11 «На поставку оборудования» ГК № 984-12/11 от 14.12.11 «На поставку оборудования» Договор № 1105-12/11 от 28.12.2011 «На поставку компьютерного оборудования», Договор № 1106-12/11 от 28.12.2011 «На поставку компьютерного оборудования» ГК № 671-08/12 от 20.08.2012 «На поставку продукции» ,

MicrosoftOpenLicense 60799400 от 20.08.2012, MicrosoftOpenLicense 48358058 от 11.04.2011, MicrosoftOpenLicense 49487710 от 20.12.2011, MicrosoftOpenLicense 49379550 от 29.11.2011 , Microsoft Office 2010 Standard: Microsoft Open License 60799400 от 20.08.2012 , Microsoft Open License 60853086 от 31.08.2012

Kasperskyantivirus 6.0.4.142

2. Оснащенность помещения для самостоятельной работы: 17 посадочных мест. Доска для письма маркером – 1 шт., рабочие места студентов, оборудованные ПК с доступом в сеть Университета – 17 шт., мультимедийный проектор – 1 шт., АРМ преподавателя для работы с мультимедиа – 1 шт. (системный блок, мониторы – 2 шт.), стол – 18 шт., стул – 18 шт. Доступ к сети «Интернет», в электронную информационно-образовательную среду Университета.

Перечень лицензионного программного обеспечения: Операционная система MicrosoftXPPProfessional ГК № 797-09/09 от 14.09.09 «На поставку компьютерного оборудования».

Операционная система MicrosoftWindows 7 ProfessionalMicrosoftOpenLicense 49379550 от 29.11.2011.

Microsoft Office 2007 Standard Microsoft Open License 42620959 от20.08.2007

3. Оснащенность помещения для самостоятельной работы: 16 посадочных мест. Стол компьютерный для студентов (тип 4) - 3 шт., стол компьютерный для студентов (тип 6) – 2 шт., стол компьютерный для студентов (тип 7) – 1 шт., кресло преподавателя (сетка, цвет черный) – 17 шт., доска напольная мобильная белая магнитно-маркерная «Magnetoplan» 1800мм×1200мм - 1 шт., моноблок Lenovo M93Z Intel Q87 – 17 шт., плакат – 5 шт. Доступ к сети «Интернет», в электронную информационно-образовательную среду Университета.

Перечень лицензионного программного обеспечения: MicrosoftWindows 7 Professional: MicrosoftOpenLicense 49379550 от 29.11.2011.

Microsoft Office 2007 Professional Plus: Microsoft Open License 46431107 от 22.01.2010 .

CorelDRAWGraphicsSuite X5 Договор №559-06/10 от 15.06.2010 «На поставку программного обеспечения»

Autodesk product: Building Design Suite Ultimate 2016, product Key: 766H1

CiscoPacketTracer 7.1 (свободно распространяемое ПО), Quantum GIS (свободно распространяемое ПО), Python (свободно распространяемое ПО), R (свободно распространяемое ПО), Rstudio (свободно распространяемое ПО), SMathStudio (свободно распространяемое ПО), GNU Octave (свободно распространяемое ПО), Scilab (свободно распространяемое ПО)

8.3. Помещения для хранения и профилактического обслуживания оборудования:

1. Центр новых информационных технологий и средств обучения:

Оснащенность: персональный компьютер – 2 шт. (доступ к сети «Интернет»), монитор – 4 шт.,сетевой накопитель – 1 шт.,источник бесперебойного питания – 2 шт., телевизор плазменный Panasonic – 1 шт., точка Wi-Fi – 1 шт., паяльная станция – 2 шт., дрель – 5 шт., перфоратор – 3 шт., набор инструмента – 4 шт., тестер компьютерной сети – 3 шт., баллон со сжатым газом – 1 шт., паста теплопроводная – 1 шт., пылесос – 1 шт., радиостанция – 2 шт., стол – 4 шт., тумба на колесиках – 1 шт., подставка на колесиках – 1 шт., шкаф – 5 шт., кресло – 2 шт., лестница Alve – 1 шт.

Перечень лицензионного программного обеспечения:

MicrosoftWindows 7 Professional (Лицензионное соглашение MicrosoftOpenLicense 60799400 от 20.08.2012)

Microsoft Office 2010 Professional Plus (Лицензионноесоглашение Microsoft Open License 60799400 от 20.08.2012)

Антивирусное программное обеспечение KasperskyEndpointSecurity (Договор № Д810(223)-12/17 от 11.12.17)

2. Центр новых информационных технологий и средств обучения:

Оснащенность: стол – 5 шт., стул – 2 шт., кресло – 2 шт., шкаф – 2 шт., персональный компьютер – 2 шт. (доступ к сети «Интернет»), монитор – 2 шт., МФУ – 1 шт., тестер компьютерной сети – 1 шт., баллон со сжатым газом – 1 шт., шуруповерт – 1 шт.

Перечень лицензионного программного обеспечения: MicrosoftWindows 7 Professional (Лицензионное соглашение MicrosoftOpenLicense 60799400 от 20.08.2012)

Microsoft Office 2007 Professional Plus (Лицензионное соглашение Microsoft Open License 46431107 от 22.01.2010)

Антивирусное программное обеспечение KasperskyEndpointSecurity (Договор № Д810(223)-12/17 от 11.12.17)

3. Центр новых информационных технологий и средств обучения:

Оснащенность: стол – 2 шт., стулья – 4 шт., кресло – 1 шт., шкаф – 2 шт., персональный компьютер – 1 шт. (доступ к сети «Интернет»), веб-камера Logitech HD C510 – 1 шт., колонки Logitech – 1 шт., тестер компьютерной сети – 1 шт., дрель – 1 шт., телефон – 1 шт., набор ручных инструментов – 1 шт.

Перечень лицензионного программного обеспечения: MicrosoftWindows 7 Professional (Лицензионное соглашение MicrosoftOpenLicense 48358058 от 11.04.2011)

Microsoft Office 2007 Professional Plus (Лицензионное соглашение Microsoft Open License 46431107 от 22.01.2010)

Антивирусное программное обеспечение KasperskyEndpointSecurity (Договор № Д810(223)-12/17 от 11.12.17)

8.4. Лицензионное программное обеспечение:

1. Антивирусное программное обеспечение Kaspersky
2. ЦФС PHOTOMOD 5 Lite (Свободно распространяемое ПО)
3. Microsoft Windows 7 Professional
4. Microsoft Office 2007 Standard
5. AdobeReader XI (Свободно распространяемое ПО)
6. GIMP 2 (Свободно распространяемое ПО)
7. CredoDAT 4.1, CredoDAT 4.12 Prof (Ключи 352252BB; 2D957512; 2CA5651A; 2CA5643C) – письмо исх. №74/17 от 25.10.2017 от СП «КРЕДО-ДИАЛОГ»
8. R x64 2.15.2 (Свободно распространяемое ПО)
9. Civil 3D 2015
10. AutoCAD 2015
11. Гис Карта 2011 (Контракт № ГК 865-10/13 от 04.10.2013 г.)
12. Векторизатор картографических материалов EasyTracePro 9 (Контракт № Д908-10/13 от 01.10.2013 г.)
13. Easy Trace Pro 11 (демо-версия)
14. Полигон Про (письмо исх. №10 от 10.01.2018 от ООО «ПРОГРАММНЫЙ ЦЕНТР»)
15. ИСС «КОДЕКС»/«Техэксперт»