


**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«КАБАРДИНО-БАЛКАРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ В.М. КОКОВА»**

**Факультет «Строительство и землеустройство»  
Кафедра «Землеустройство и экспертиза недвижимости»**

УТВЕРЖДАЮ  
Декан факультета  
доцент А.Б. Балкизов

  
« 22 » мая 20 25 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**Б1.В.04 «ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ»**

Направление подготовки **08.03.01 Строительство**

Направленность (профиль) **Экспертиза и управление недвижимостью**

Квалификация выпускника – **бакалавр**

Курс обучения **3(3)**

Семестр **5(6)**

Форма обучения: **очная (очно-заочная)**

Рабочая программа дисциплины Б1.В.04 «Основы оценки собственности» составлена в соответствии с требованиями Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 08.03.01 «Строительство», утвержденного приказом Минобрнауки России от 31 мая 2017 года №481 (далее – ФГОС ВО) и рабочего учебного плана подготовки бакалавров по данному направлению.

Составитель рабочей программы:

к.э.н., доцент  И.Р. Микитаева

Рабочая программа рассмотрена на заседании кафедры «Землеустройство и экспертиза недвижимости»

Протокол от « 22 » мая 20 25 г. № 10

Заведующий кафедрой

к. т. н., доцент  А. А. Созаев

Одобрено методической комиссией факультета «Строительство и землеустройство»

Протокол от « 23 » мая 20 25 г. № 4

Председатель МК факультета «Строительство и землеустройство»

к. т. н., доцент  А. Б. Балкизов

Согласовано:

Директор научной библиотеки  И. А. Шогенова

« 22 » мая 20 25 г.

## 1. Цели и задачи дисциплины

**Цель дисциплины** – формирование у обучающихся теоретических знаний и практических навыков в сфере функционирования рынка собственности, овладение навыками по оценке стоимости имущества, по применению подходов к определению стоимости недвижимости.

### Задачи дисциплины:

- формирование у студентов системы знаний о теоретических основах оценочной деятельности;
- формирование системы знаний о методах оценки, видах стоимости и их особенностях;
- изучение общих принципов оценки;
- анализ рынка недвижимости для целей оценки стоимости объектов недвижимости.

## 2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.

Коды компетенций	Компетенция или содержание достигнутого уровня освоения компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Результаты обучения по дисциплине
ПК-3	Способен проводить оценку концепции инвестиционно-строительного проекта	<b>ИД-1</b> пк-3. Выбирает нормативно-правовые документы, регламентирующие правовой режим объектов недвижимости на территории Российской Федерации	<b>Знать:</b> нормативно-правовую базу, регламентирующую экспертную деятельность на территории РФ. <b>Уметь:</b> использовать нормативно-правовую базу, регламентирующую экспертную деятельность на территории РФ. <b>Владеть:</b> навыками выбора нормативно-правовых документов, регламентирующих экспертную деятельность при реализации инвестиционно-строительных проектов на территории РФ.
		<b>ИД-5</b> пк-3. Оценивает правомочность и легитимность правоустанавливающей документации субъектов инвестиционно-строительной деятельности	<b>Знать:</b> перечень правоустанавливающей документации субъектов инвестиционно -строительной деятельности <b>Уметь:</b> оценивать правомочность и легитимность правоустанавливающей документации субъектов <b>Владеть:</b> навыками по оценке правомочности и легитимности правоустанавливающей документации субъектов

ПК-7	Способен выполнять технико-экономическое, организационное и правовое обоснование инвестиционно-строительных проектов.	<b>ИД-1пк-7.</b> Определяет основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства	<b>Знать:</b> основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства. <b>Уметь:</b> определять основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства. <b>Владеть:</b> навыками расчета технико-экономических показателей объекта капитального строительства.
		<b>ИД-2пк-7</b> Оценивает правовую, техническую и экономическую возможности реализации инвестиционно-строительного проекта	<b>Знать:</b> правовую, техническую и экономическую составляющую инвестиционно-строительного проекта. <b>Уметь:</b> проводить оценку правовой, технической и экономической возможности реализации инвестиционно-строительного проекта. <b>Владеть:</b> навыками реализации инвестиционно-строительного проекта
		<b>ИД-4пк-7.</b> Рассчитывает показатели эффективности инвестиционно-строительного проекта	<b>Знать:</b> показатели эффективности инвестиционно-строительного проекта. <b>Уметь:</b> производить расчёты оценки эффективности проектных решений инвестиционно-строительного проекта <b>Владеть:</b> навыками оценки эффективности проектных решений инвестиционно-строительного проекта
ПК-9	Способен выполнять технико-экономическое и организационное сопровождение работ по управлению объектами недвижимости	<b>ИД-1пк-9.</b> Подготавливает информацию/сопроводительную документацию для выбора и последующего заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями	<b>Знать:</b> принципы выбора ресурсоснабжающих организаций, заключения договоров. <b>Уметь:</b> составлять договора с ресурсоснабжающими организациями. <b>Владеть:</b> основными способами подготовки сопроводительной документации для выбора и последующего заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.
		<b>ИД-2 пк-9</b> Составление отчетов для собственников (арендаторов) помещений об управлении объектом недвижимости	<b>Знать:</b> методы оценки рыночной и инвестиционной стоимости объекта недвижимости для принятия управленческих решений.. <b>Уметь:</b> выявлять стоимость объекта недвижимости. <b>Владеть:</b> навыком использования универсальных и специализированных программ оценки.

### 3. Место дисциплины в структуре ОПОП

Дисциплина «Основы оценки собственности» входит в часть, формируемую участниками образовательных отношений Блока 1 «Дисциплины (модули)», включенных в учебный план направления подготовки 08.03.01 Строительство.

#### 4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся

Учебные занятия	Очная форма обучения	Очно-заочная форма обучения
	семестр	семестр
	2	2
	з.е./часов	з.е./часов
<b>1. Контактная работа з.е./час, в том числе (час):</b>	<b>1,47/ 53</b>	<b>0,94/34</b>
– лекции	16(4)*	16(4)*
– практические занятия	32 (4)*	16(4)*
– групповые консультации	1	1
– контрольные балльно-рейтинговые мероприятия	3	-
– промежуточная аттестация: зачет	1	1
<b>2. Самостоятельная работа з.е./час, в том числе (час):</b>	<b>1,53/ 55</b>	<b>2,06/ 74</b>
– самостоятельное изучение отдельных тем модуля, подготовка к практическим занятиям и т.п.	50	69
– подготовка к промежуточной аттестации	5	5
<b>Общая трудоемкость, з.е. /час</b>	<b>3/108</b>	<b>3/108</b>

( )\* - занятия, проводимые в интерактивных формах.

#### 4.1. Содержание дисциплины (модуля) структурированное по темам (разделам) с указанием отведенных на них количества часов и видов учебных занятий (очная форма обучения)

№ п/п	Наименование разделов и тем дисциплины	Аудиторные занятия		Самост. работы
		Лекции	Практ. работы	Самост. изучение отдельных тем
1.	Основные аспекты оценки стоимости собственности	2	4	8
2.	Технология оценки собственности	2	4	6
3.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке собственности	2(2)*	4(2)*	6
4.	Затратный метод оценки недвижимости	2	4(2) *	6
5.	Доходный метод оценки	2(2) *	4	6
6.	Оценка стоимости машин и оборудования	2	4	6
7.	Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	2	4	6
8.	Оценка стоимости предприятия (бизнеса)	2	4	6
<b>Итого:</b>		<b>16 (4)*</b>	<b>32 (4) *</b>	<b>50</b>

( )\* - занятия, проводимые в интерактивных формах.

#### 4.2. Содержания дисциплины (модуля) структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества часов и видов учебных занятий (очно-заочная форма обучения)

№	Наименование разделов и тем дисциплины	Аудиторные	Самост.
---	--	------------	---------

п/п		занятия		работы
		Лекции	Практ. работы	Самост. изучение отдельных тем
1.	Основные аспекты оценки стоимости собственности	2	2	8
2.	Технология оценки собственности	2	2	8
3.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке собственности	2(2)*	2(2)*	8
4.	Затратный метод оценки недвижимости	2	2(2) *	8
5.	Доходный метод оценки	2(2) *	2	8
6.	Оценка стоимости машин и оборудования	2	2	9
7.	Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	2	2	10
8.	Оценка стоимости предприятия (бизнеса)	2	2	10
<b>Итого:</b>		<b>16(4)*</b>	<b>16(4)*</b>	<b>69</b>

(\*) - занятия, проводимые в интерактивных формах.

### 4.3. Содержание разделов дисциплин (модуля)

#### 4.3.1. Лекции

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Номер, тема и содержание лекции	Трудоемкость час.	
			Очно	Очно-заочно
1.	Основные аспекты оценки стоимости собственности	<b>ЛЕКЦИЯ №1 Тема: «Основные аспекты оценки стоимости собственности».</b> Понятие «стоимость объекта оценки». Оценочная деятельность (оценка стоимости) как профессиональная услуга. Объект и субъект оценки. Объекты собственности.	2	2
2.	Технология оценки собственности	<b>ЛЕКЦИЯ №2 Тема: Технология оценки собственности.</b> Недвижимость как объект оценки. Правовое регулирование оценки. Право собственности.	2	2
3.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке собственности	<b>ЛЕКЦИЯ №3 Тема: «Сравнительный (рыночный) подход к оценке собственности».</b> Условия и принципы применения сравнительного подхода. Механизм оценки стоимости в рамках сравнительного подхода. Условия и принципы применения сравнительного подхода. Этапы сравнительного подхода. Преимущества и недостатки сравнительного подхода. Механизм оценки стоимости в рамках сравнительного подхода. Определение поправочных коэффициентов: процентные поправки, стоимостные поправки. Метод парных продаж. Метод валового рентного мультипликатора.	2(2) *	2(2) *
4.	Затратный метод оценки недвижимости	<b>ЛЕКЦИЯ №4 Тема: «Затратный метод оценки недвижимости».</b> Сущность затратного метода, преимущества и недостатки. Этапы затратного подхода. Методы определения стоимости нового строительства. Измерение накопленного износа; физический, функциональный и внешний износ. Методы расчета физического износа зданий: нормативный (для жилых зданий), стоимостной, метод срока жизни.	2	2(2) *

5.	Доходный метод оценки	<b>ЛЕКЦИЯ №5 Тема: «Доходный метод оценки».</b> Сущность, основные этапы доходного подхода. Основные методы доходного подхода. Коэффициент капитализации и процесс капитализации дохода. Методы расчёта общего коэффициента капитализации. Сущность метода «анализа сравнимых продаж». Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «коэффициента покрытия долга». Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «действительного валового дохода», «кумулятивного построения». Метод дисконтированного денежного потока.	2(2) *	2
6.	Оценка стоимости машин и оборудования	<b>ЛЕКЦИЯ №6 Тема: «Оценка стоимости машин и оборудования».</b> Доходный подход к оценке рыночной стоимости машин и оборудования. Рыночный подход к оценке стоимости машин и оборудования. Затратный подход к оценке рыночной стоимости машин и оборудования.	2	2
7.	Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	<b>ЛЕКЦИЯ №7 Тема: «Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности».</b> Объекты интеллектуальной собственности, отделяемые как от предприятия, так и от индивидуума. Группа объектов интеллектуальной собственности, неотделимых от предприятия. Третья группа ОИС, которые неотделимы от индивидуума: компетентность, умения, личная репутацию персонала. Юридический срок службы, устанавливаемый соответствующим законом. Экономический срок службы прав на объекты интеллектуальной собственности. Подходы к оценке ОИС. Методы оценки прав на объекты интеллектуальной собственности.	2	2
8.	Оценка предприятия (бизнеса).	<b>ЛЕКЦИЯ №8 Тема: «Оценка предприятия (бизнеса)».</b> Понятие, цели и принципы оценки. Бизнес, предприятие, фирма, капитал как объекты собственности и оценки. Оценка бизнеса (предприятия) как объекта оценки. Подходы, используемые для оценки бизнеса. Временная оценка денежных потоков – сложный процент, дисконтирование, текущая стоимость аннуитета. Оценка бизнеса в конкретных целях.	2	2
ИТОГО			16 (4) *	16 (4) *

(\*) - занятия, проводимые в интерактивных формах.

#### 4.3.2 Практические занятия

№ раздела (модуля)	Наименование раздела дисциплин	Номер и тема практического занятия	Трудоемкость в часах (очно)	Трудоемкость в часах (очно-заочно)
1.	Основные аспекты оценки стоимости собственности	<b>Практическое занятие №1</b> Виды стоимости объекта оценки. Недвижимость как объект оценки. Основные группы принципов оценки собственности. Принципы, связанные с объектами недвижимости. Принцип внешней рыночной среды.	2	1
		<b>Практическое занятие №2</b> Факторы, влияющие на стоимость собственности. Социальные факторы влияния на стоимость. Уровни влияния различных факторов. Циклы развития среды влияния.	2	1

2.	Технология оценки собственности	<b>Практическое занятие №3</b> Недвижимость как объект оценки. Правовое регулирование оценки. Право собственности.	2	1
		<b>Практическое занятие №4</b> Массовая оценка недвижимости. Индивидуальная оценка недвижимости. Этапы оценки недвижимости.	2	1
3.	Сравнительный (рыночный) подход к оценке собственности	<b>Практическое занятие №5</b> Условия и принципы применения сравнительного подхода. Механизм оценки стоимости в рамках сравнительного подхода.	2(2)*	1(1)*
		<b>Практическое занятие №6</b> Метод парных продаж. Метод валового рентного мультипликатора.	2	1(1)*
4.	Затратный метод оценки недвижимости	<b>Практическое занятие №7</b> Сущность затратного метода, этапы затратного подхода. Методы определения стоимости нового строительства.	2(2)*	1(1)*
		<b>Практическое занятие №8.</b> Физический, функциональный и внешний износ. Методы расчета физического износа зданий: нормативный (для жилых зданий), стоимостной, метод срока жизни.	2	1(1)*
5.	Доходный метод оценки	<b>Практическое занятие №9</b> Сущность, основные этапы доходного подхода. Основные методы доходного подхода. Коэффициент капитализации и процесс капитализации дохода. Методы расчёта общего коэффициента капитализации. Сущность метода «анализа сравниваемых продаж». Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «коэффициента покрытия долга». Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «действительного валового дохода», «кумулятивного построения».	2	1
		<b>Практическое занятие №10.</b> Метод дисконтированного денежного потока.	2	1
6.	Оценка стоимости машин и оборудования	<b>Практическое занятие №11.</b> Доходный подход к оценке рыночной стоимости машин и оборудования. Рыночный подход к оценке стоимости машин и оборудования.	2	1
		<b>Практическое занятие №12.</b> Затратный подход к оценке рыночной стоимости машин и оборудования.	2	1
7.	Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	<b>Практическое занятие №13.</b> Объекты интеллектуальной собственности, делимые как от предприятия, так и от индивидуума. Группа объектов интеллектуальной собственности, неотделимых от предприятия. Третья группа ОИС, которые неотделимы от индивидуума: компетентность, умения, личная репутацию персонала.	2	1
		<b>Практическое занятие №14.</b> Юридический срок службы, устанавливаемый соответствующим законом. Экономический срок службы прав на объекты интеллектуальной собственности. Подходы к оценке ОИС. Методы оценки прав на объекты интеллектуальной собственности.	2	1
8.	Оценка предприятия (бизнеса)	<b>Практическое занятие №15.</b> Понятие, цели и принципы оценки. Бизнес, предприятие, фирма, капитал как объекты собственности и оценки. Особенности бизнеса (предприятия) как объекта	2	1



		оценки. Подходы, и методы, используемые для оценки бизнеса.		
		<b>Практическое занятие №16.</b> Временная оценка денежных потоков – сложный процент, дисконтирование, текущая стоимость аннуитета. Оценка бизнеса в конкретных целях.	2	1
<b>ИТОГО</b>			<b>32 (4) *</b>	<b>16 (4) *</b>

### 5. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)

Для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине «Основы оценки собственности» в научной библиотеке университета имеется достаточное количество учебников и учебных пособий. Кроме этого, надо отметить, что для полноты обеспечения самостоятельной работы учебно – методической документацией по данной дисциплине разработаны для внутривузовского пользования следующие учебные пособия и методические указания:

1. Микитаева, И.Р Основы оценки собственности [электронный ресурс]: учебное пособие по дисциплине «Основы оценки собственности» для студентов направления 08.03.01 «Строительство» всех форм обучения / И.Р. Микитаева, М.Х. Балкизов. - Н. КБГАУ. 2018. режим доступа: <http://biblioclub.ru>

На самостоятельную работу при изучении данной дисциплины отводится по очной (очно-заочной) формам обучения соответственно 55 (74) часа, из них 50 (69) часа выделяется на самостоятельное изучение отдельных тем и вопросов. При самостоятельном изучении отдельных вопросов и тем основными видами самостоятельной работы обучающихся являются: проработка учебников, учебных пособий, учебно-методической литературы и информационно-образовательных ресурсов, конспектирование материалов, подготовка к опросу, тестированию, к контрольным балльно-рейтинговым мероприятиям, подготовка к промежуточной аттестации.

На очной форме обучения контроль самостоятельной работы, чаще всего осуществляется перед началом чтения лекции, во время проведения балльно-рейтинговых контрольных мероприятий и промежуточной аттестации.

На очно-заочной форме обучения, контроль самостоятельной работы осуществляется только во время промежуточной аттестации.

Объем часов, выделяемых для подготовки к промежуточной аттестации (5 ч. по очной форме и 5 ч. по очно-заочной форме обучения), используется для самостоятельной подготовки обучающихся к зачету. Данный этап является завершающим при изучении дисциплины и контроль самостоятельной работы осуществляется на промежуточной аттестации.

№ № раз дел ов	Тема и вопросы самостоятельной работы студентов	Объем часов очно (очно - заочно)	Перечень учебно-методического обеспечения	Форма контроля
1.	Тема «Основные аспекты оценки стоимости собственности» 1. Что представляет собой рыночная стоимость объекта оценки? 2. Назовите условия равновесной сделки при определении рыночной стоимости. 3. Инвестиционная стоимость. 4. В каком случае рассчитывают ликвидационную стоимость объекта оценки.	8 (8)	[1,3,8]	Подготовка к КБРМ** сдаче экзамена Ответ во время экзамена

	<p>5. Назовите другие виды стоимости собственности.</p> <p>6. Раскройте сущность понятия «субъекты оценки». Приведите примеры.</p> <p>7. Перечислите правовые основы, раскрывающие юридическую сущность объектов недвижимости.</p>			
2	<p>Тема «Технология оценки собственности»</p> <p>1. Назовите принципы, связанные с объектами недвижимости.</p> <p>2. Охарактеризуйте принцип внешней рыночной среды.</p> <p>3. Назовите факторы, влияющие на стоимость собственности.</p> <p>4. Социальные факторы влияния на стоимость. Уровни влияния различных факторов.</p>	6(8)	[1,3,7]	Подготовка к КБРМ** и к сдаче экзамена
3	<p>Тема «Сравнительный (рыночный) подход к оценке собственности»</p> <p>1. Основные факторы, влияющие на точность и качество оценки объектов недвижимости, полученных с помощью сравнительного подхода.</p> <p>2. Условия применения и преимущества сравнительного подхода.</p> <p>3. Основные недостатки сравнительного подхода.</p> <p>4. Характеристика основных методов сравнительного подхода.</p> <p>5. Сущность и условия применения метода рынка капитала.</p> <p>6. Сущность и условия применения метода сделок.</p> <p>7. Сущность метода отраслевых коэффициентов.</p> <p>8. Сущность метода «компаний-аналога» и метода сделок.</p> <p>9. Основные этапы методики сравнительного подхода.</p> <p>10. С какой целью осуществляется корректировка анализируемых показателей при сравнительном подходе?</p> <p>11. Какие критерии используются в процессе принятия решения о сходстве объектов недвижимости?</p>	6(8)	[4,9,10]	Подготовка к КБРМ** и к сдаче экзамена
4	<p>Тема «Затратный метод оценки недвижимости»</p> <p>1. Перечислите виды стоимости объекта недвижимости, используемые в затратном подходе.</p> <p>2. В чем сущность методов расчета полной стоимости воспроизводства объекта недвижимости в затратном подходе?</p> <p>3. Рассмотрите основные области применения затратного подхода. Приведите примеры.</p> <p>4. Методика расчета стоимости объекта оценки недвижимости на основе затратного подхода.</p> <p>5. Раскройте сущность понятия «износ</p>	6(8)	[1,3,5] [1]*	Подготовка к КБРМ** и к сдаче экзамена

	<p>объекта недвижимости».</p> <p>6. Приведите примеры, раскрывающие сущность понятия «физическая долговечность объекта недвижимости».</p> <p>7. Приведите примеры, раскрывающие сущность понятия «функциональная долговечность».</p> <p>8. Приведите примеры, раскрывающие сущность понятия «экономический износ объекта недвижимости».</p> <p>9. Основные положения нормативного метода физического износа объекта недвижимости.</p> <p>10. Основные положения экспертного метода физического износа объекта недвижимости.</p> <p>11. Сущность оценки физического износа.</p>			
5	<p>Тема «Доходный метод оценки»</p> <p>1. Перечислите основные методы доходного подхода.</p> <p>2. Сущность и условия применения метода прямой капитализации.</p> <p>3. Сущность и условия применения метода капитализации по норме отдачи.</p> <p>4. Основные преимущества методов доходного подхода.</p> <p>5. Коэффициент капитализации и процесс капитализации дохода</p> <p>6. Основные методы расчета общего коэффициента капитализации.</p> <p>7. Сущность метода «анализа сравнимых продаж». Приведите примеры.</p> <p>8. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «коэффициента покрытия долга». Приведите примеры.</p> <p>9. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «действительного валового дохода». Приведите примеры,</p> <p>10. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «кумулятивного построения». Приведите примеры.</p>	6(8)	[2,3,6,10] [1]*	Подготовка к КБРМ** и к сдаче экзамена
6	<p>Тема «Оценка стоимости машин и оборудования»</p> <p>1. Какие признаки характеризуют машины и оборудование как объект оценки?</p> <p>2. Какими методами определяют ожидаемый доход от оцениваемого объекта?</p> <p>3. Какие этапы включает расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнения продаж?</p> <p>4. На каком принципе базируется затратный подход при оценке стоимости машин и оборудования?</p> <p>5. Что понимают под стоимостью замещения оцениваемых машин и оборудования?</p> <p>6. Какие параметры дают характеристику потребительских свойств машин и</p>	6(9)	[2,3,7,10]	Подготовка к КБРМ** и к сдаче экзамена

	<p>оборудования?</p> <p>7. Какие методы использует затратный подход к оценке машин и оборудования?</p> <p>8. Какие виды износа включает суммарный износ машин и оборудования?</p> <p>9. Что представляет метод укрупненной оценки технического состояния объекта?</p> <p>10. Что представляет собой метод связанных пар продаж для определения внешнего износа?</p>			
7	<p>Тема «Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности»</p> <p>1. Определите сущность российской практики оценки стоимости интеллектуальной собственности.</p> <p>2. Дайте классификацию объектов интеллектуальной собственности.</p> <p>3. Основные подходы к оценке интеллектуальной собственности.</p> <p>4. Какие методы применяются при оценке интеллектуальной собственности?</p>	6(10)	[1,2, 8] [1]*	Подготовка к КБРМ** и к сдаче экзамена
8.	<p>Тема «Оценка предприятия» (бизнеса)</p> <p>1. Особенности предприятия, фирмы как объекта оценки.</p> <p>2. Субъекты оценки.</p> <p>3. Виды стоимости, определяемые при оценке.</p> <p>4. Факторы, влияющие на величину оценочной стоимости.</p> <p>5. Сложный процент (будущая стоимость единицы).</p> <p>6. Дисконтирование (текущая стоимость единицы).</p> <p>7. Текущая стоимость аннуитета (текущая стоимость единичного аннуитета).</p> <p>8. Доходный подход к оценке предприятия.</p> <p>9. Сравнительный подход к оценке бизнеса.</p> <p>10. Затратный подход к оценке бизнеса.</p>	6(10)	[1]*; [2]*	Подготовка к КБРМ** и к сдаче экзамена
	Подготовка к промежуточной аттестации	5(5)	Конспект лекций	Сдача зачета
	<b>ИТОГО</b>	<b>55 (74)</b>		

\* – перечень учебно-методического обеспечения приведен в разделе 8.

\*\* – контрольные балльно-рейтинговые мероприятия.

## 6. Фонд оценочных средств, для проведения текущего и промежуточного контроля обучающихся по дисциплине (модулю)

### 6.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования при текущем и промежуточном контроле знаний обучающихся

№	Структурированные модули	Коды формируемых компетенций	Этапы формирования компетенции в процессе освоения дисциплины
1	<p>Основные аспекты оценки стоимости собственности</p> <p>Сравнительный (рыночный) подход к оценке собственности</p>	<p>ПК-3</p> <p>ПК-7; ПК-9</p>	<p>1-ый рейтинг-контроль.</p> <p>Рейтинговые контрольные мероприятия (контрольные работы, тесты)</p>

2.	Затратный метод оценки недвижимости Доходный метод оценки Оценка стоимости машин и оборудования	ПК-3 ПК-7; ПК-9	2-ой рейтинг-контроль. Рейтинговые контрольные мероприятия (контрольные работы, тесты)
3.	Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)	ПК-3 ПК-7; ПК-9	3-ий рейтинг-контроль. Рейтинговые контрольные мероприятия (контрольные работы, тесты)

## 6.2. Показатели и критерии оценивания индикаторов достижения компетенций на различных этапах их формирования, шкалы и процедуры оценивания при текущем и промежуточном контроле знаний обучающихся.

**Текущий контроль** - это непрерывное отслеживание освоения индикаторов достижения профессиональных компетенций по дисциплине.

**Промежуточный контроль** проводится с целью оценки усвоения студентами материала крупного модуля или раздела учебной дисциплины. В течение семестра проводится три таких контрольных мероприятия, согласно календарного учебного графика. Промежуточный контроль – это своего рода микроэкзамен по пройденному материалу учебной дисциплины. Он может проводиться, как в устной, так и в письменной форме, а также в виде тестового контроля.

Оценка знаний студентов осуществляется в баллах с учетом:

- оценки (текущего контроля) за работу в семестре (оценки за выполнение контрольных заданий, за активное участие на семинарских и практических занятиях);
- оценки промежуточных знаний на рейтинговых мероприятиях (тестовые задания);

Для определения оценки за работу в семестре и оценки промежуточных знаний на рейтинговых мероприятиях содержательная часть рабочей программы четко структурируется на содержательные модули из которых формируется три блока (модуля), с периодами изучения равными периодам проведения рейтинг-контроля.

Таким образом, устанавливается объем дисциплины, подлежащей оценке качества усвоения в рамках блоков. При этом каждая контрольная точка оценивается в 30 баллов.

Критериями оценки сформированности компетенций являются уровень освоения обучающимися знаний, умений и навыков, которыми они должны обладать при изучении разделов (модулей) дисциплин.

Согласно этих критериев при разработке шкал оценивания руководствуемся следующим:

- **15÷20 баллов** – студент получает при **высоком** уровне овладения компетенциями и освоения знаний, умений и теоретического материала без пробелов; выполнении всех заданий, предусмотренных учебным планом на высоком качественном уровне; сформировании практических навыков, профессионального применения освоенных знаний.
- **10÷14 баллов** – студент получает при **среднем** уровне овладения компетенциями и освоении знаний, умений и теоретического материала, когда учебные задания не оценены максимальным числом баллов, и в основном сформированы практические навыки.
- **До 10 баллов** – студент получает при **пороговом** уровне овладения компетенциями и частично с пробелом освоении знания, умений и теоретического материала, некачественном выполнении учебных заданий, либо они оценены числом баллов близким к минимальному, в случаях не сформирования некоторых практических навыков.

## 7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)

### 7. 1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

Рабочей программой дисциплины «Основы оценки собственности» предусмотрено участие дисциплины в формировании следующих компетенций:

**ПК-3.** Способен проводить оценку концепции инвестиционно-строительного проекта

**ПК-7.** Способен выполнять технико-экономическое, организационное и правовое обоснование инвестиционно-строительных проектов;

**ПК-9.** Способен выполнять технико-экономическое и организационное сопровождение работ по управлению объектами недвижимости.

В процессе освоения образовательной программы компетенций **ПК-3, ПК-7, ПК-9** формируются при изучении дисциплин, прохождении практик и ГИА.

### Этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы 08.03.01 «Строительство»

Код компетенции	Дисциплины, практики, ГИА, через которые формируется компетенция (компоненты)	Этапы формирования компетенции в процессе освоения образовательной программы*
1	2	2
<b>ПК-3</b>	Б2.О.01(У) Учебная практика, ознакомительная	1
	Б1.О.15 Правовое регулирование строительства. Коррупционные риски	4
	Б1.В.02 Основы ценообразования и сметного нормирования	
	Б1.В.03 Организационные формы управления в инвестиционно-строительной деятельности	
	<b>Б1.В.04 Основы оценки собственности</b>	5
	Б1.В.05 Основы риэлтерской деятельности	6
	Б1.В.06 Территориально-пространственное развитие городов	
	ФТД.03 Цифровая экономика в АПК	7
	Б1.В.07 Экспертиза и инспектирование инвестиционно-строительных проектов	
	Б1.В.08 Экономика недвижимости	8
	Б1.В.11 Управление проектами	
	Б1.В.ДВ.04.01 Система экспертиз и оценка объектов недвижимости	
	Б1.В.ДВ.04.02 Оценка стоимости предприятий	
	Б2.В.03(Пд) Производственная практика, преддипломная	
	Б3.01 Подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы	
<b>ПК-7</b>	Б1.О.15 Правовое регулирование строительства. Коррупционные риски	4
	Б1.В.02 Основы ценообразования и сметного нормирования	5
	<b>Б1.В.04 Основы оценки собственности</b>	
	Б1.В.05 Основы риэлтерской деятельности	6
	Б1.В.06 Территориально-пространственное развитие городов	
	ФТД.03 Цифровая экономика в АПК	7
	Б1.В.07 Экспертиза и инспектирование инвестиционно-строительных проектов	
	Б1.В.08 Экономика недвижимости	8
	Б1.В.10 Управление объектами недвижимости	
	Б1.В.11 Управление проектами	
	Б1.В.ДВ.04.01 Система экспертиз и оценка объектов недвижимости	
	Б1.В.ДВ.04.02 Оценка стоимости предприятий	
	Б2.В.03(Пд) Производственная практика, преддипломная	
	Б3.01 Подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы	
<b>ПК-9</b>	Б1.В.02 Основы ценообразования и сметного нормирования	4

1	2	2
	Б1.В.03 Организационные формы управления в инвестиционно-строительной деятельности	
	Б1.О.28 Основы технической эксплуатации объектов строительства	
	<b>Б1.В.04 Основы оценки собственности</b>	5
	Б1.В.05 Основы риэлтерской деятельности	
	Б1.В.07 Экспертиза и инспектирование инвестиционно-строительных проектов	
	ФТД.03 Цифровая экономика в АПК	6
	Б1.В.08 Экономика недвижимости	7
	Б1.В.10 Управление объектами недвижимости	
	Б1.В.11 Управление проектами	8
	Б3.01 Подготовка к процедуре защиты и защита выпускной квалификационной работы	

\* – Этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы определяются семестром изучения дисциплин и прохождения практик и ГИА.

## 7.2. Описание показателей индикаторов достижения компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Для оценки знаний, умений, навыков и формирования компетенции по дисциплине применяется балльно-рейтинговая система контроля и оценки успеваемости студентов. В основу балльно-рейтинговой системы (БРС) положены принципы, в соответствии с которыми формирование рейтинга студента осуществляется в ходе текущего, промежуточного контроля и промежуточной аттестации знаний.

### Промежуточная аттестация - зачет.

При модульной системе основным стимулом к регулярной работе обучающегося является возможность быть освобожденным от семестрового зачета (получить их «автоматом»). Для этого студент должен выполнить следующие условия:

- не иметь по промежуточным модулям **0** баллов;
- если студент по итогам текущего рейтинга набрал в семестре **49 и более** баллов то он получает, **«автоматом» «зачет»**.

Максимальная сумма баллов, которую студент может набрать за семестр составляет **100** баллов, из которых на текущий и промежуточный контроль отводится **60** баллов. Каждая контрольная точка, (согласно календарного учебного графика в семестре их 3, оценивается в 20 баллов, из которых 10 приходится на текущий контроль, 10 баллов на промежуточный. Оставшиеся **40** баллов - это сумма баллов, которую студент может набрать по результатам промежуточной аттестации (зачет).

### Индикаторы достижения компетенции\*

Код и наименование индикатора достижения компетенции, этапы освоения	Планируемые результаты обучения	Соответствие индикатора достижения компетенции планируемым результатам обучения и критериям их оценивания			
		минимальный	пороговый	средний	высокий
		0÷59	60÷69	70÷84	85÷100
		Оценка			
		неудовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	отлично
1	2	3	4	5	6
ИД-1пк-3. Выбирает нормативно-правовые документы, регламентирующие правовой режим объектов недвижимости на территории Российской Федерации.	<b>Знать:</b> нормативно-правовую базу, регламентирующую экспертную деятельность на территории РФ.	Не знает нормативно-правовую базу, регламентирующую экспертную деятельность на территории РФ.	Частично знает нормативно-правовую базу, регламентирующую экспертную деятельность на территории РФ.	Достаточно знает нормативно-правовую базу, регламентирующую экспертную деятельность на территории РФ.	В полном объеме знает нормативно-правовую базу, регламентирующую экспертную деятельность на территории РФ.
	<b>Уметь:</b> использовать нормативно-правовую базу, регламентирующую экспертную деятельность на территории РФ.	Не обладает умениями в рамках компетенции.	Частично обладает умениями в рамках компетенции.	Умеет фрагментарно использовать нормативно-правовую базу, регламентирующую экспертную деятельность на территории РФ.	Умеет использовать нормативно-правовую базу, регламентирующую экспертную деятельность на территории РФ.
	<b>Владеть:</b> навыками выбора нормативно-правовых документов, регламентирующих экспертную деятельность при реализации инвестиционно-строительных проектов на территории РФ.	Не владеет навыками выбора нормативно-правовых документов, регламентирующих градостроительную деятельность при реализации инвестиционно-строительных проектов на территории РФ.	Не в полной мере владеет навыками выбора нормативно-правовых документов, регламентирующих экспертную деятельность.	На достаточном уровне владеет навыками выбора нормативно-правовых документов, регламентирующих экспертную деятельность при реализации инвестиционно-строительных проектов на территории РФ.	На высоком уровне владеет навыками выбора нормативно-правовых документов, регламентирующих экспертную деятельность при реализации инвестиционно-строительных проектов на территории РФ.
ИД-5пк-3. Оценивает правомочность и легитимность правоустанавливающей документации субъектов инвестиционно-строительной деятельности	<b>Знать:</b> перечень правоустанавливающей документации субъектов инвестиционно-строительной деятельности	Не знает перечень правоустанавливающей документации субъектов инвестиционно-строительной деятельности	Частично знает перечень правоустанавливающей документации субъектов инвестиционно-строительной деятельности	Достаточно знает перечень правоустанавливающей документации субъектов инвестиционно-строительной деятельности	В полном объеме знает перечень правоустанавливающей документации субъектов инвестиционно-строительной деятельности
	<b>Уметь:</b> оценивать правомочность и легитимность	Не умеет оценивать правомочность и легитимность	Фрагментарно умеет оценивать правомочность и легитимность	Умеет оценивать правомочность и легитимность	Отлично умеет оценивать правомочность и легитимность



1	2	3	4	5	6
	правоустанавливающей документации субъектов ИСД.	правоустанавливающей документации субъектов ИСД.	правоустанавливающей документации субъектов ИСД.	правоустанавливающей документации субъектов ИСД.	правоустанавливающей документации субъектов ИСД.
	<b>Владеть:</b> навыками по оценке правомочности и легитимности правоустанавливающей документации субъектов.	Не владеет навыками по оценке правомочности и легитимности правоустанавливающей документации субъектов.	Не в полной мере владеет навыками по оценке правомочности и легитимности правоустанавливающей документации субъектов.	На достаточном уровне владеет навыками по оценке правомочности и легитимности правоустанавливающей документации субъектов.	На высоком уровне владеет навыками по оценке правомочности и легитимности правоустанавливающей документации субъектов.
<b>ИД-1</b> пк-7. Определяет основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства.	<b>Знать:</b> основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства.	Не знает основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства.	Частично знает основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства.	Достаточно знает основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства.	В полном объеме знает основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства.
	<b>Уметь:</b> Определять основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства.	Не обладает умениями в рамках компетенции.	Частично обладает умениями в рамках компетенции.	Умеет фрагментарно определять основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства.	Умеет определять основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства.
	<b>Владеть:</b> навыками расчета технико-экономических показателей объекта капитального строительства.	Не владеет навыками расчета технико-экономических показателей объекта капитального строительства.	Не в полной мере владеет навыками расчета технико-экономических показателей объекта капитального строительства.	На достаточном уровне владеет навыками расчета технико-экономических показателей объекта капитального строительства.	На высоком уровне владеет навыками расчета технико-экономических показателей объекта капитального строительства.
<b>ИД-2</b> пк-7. Оценивает правовую, техническую и экономическую возможности реализации инвестиционно-строительного проекта.	<b>Знать:</b> правовую, техническую и экономическую составляющую инвестиционно-строительного проекта.	Не знает правовую, техническую и экономическую составляющую инвестиционно-строительного проекта.	Частично знает правовую, техническую и экономическую составляющую инвестиционно-строительного проекта.	Достаточно знает правовую, техническую и экономическую составляющую инвестиционно-строительного проекта.	В полном объеме знает правовую, техническую и экономическую составляющую инвестиционно-строительного проекта.
	<b>Уметь:</b> проводить оценку правовой, технической и экономической возможности реализации	Не обладает умениями в рамках компетенции.	Частично обладает умениями в рамках компетенции.	Умеет фрагментарно проводить оценку правовой, технической и экономической возможности реализации	Умеет проводить оценку правовой, технической и экономической возможности реализации инвестиционно-строительного проекта.

1	2	3	4	5	6
	инвестиционно-строительного проекта.			инвестиционно-строительного проекта.	
	<b>Владеть:</b> навыками реализации инвестиционно-строительного проекта.	Не владеет навыками реализации инвестиционно-строительного проекта.	Не в полной мере владеет навыками реализации инвестиционно-строительного проекта.	На достаточном уровне владеет навыками реализации инвестиционно-строительного проекта.	На высоком уровне владеет навыками реализации инвестиционно-строительного проекта.
<b>ИД-4</b> пк-7. Рассчитывает показатели эффективности инвестиционно-строительного проекта.	<b>Знать:</b> показатели эффективности инвестиционно-строительного проекта.	Не знает показатели эффективности ИСП.	Частично знает показатели эффективности ИСП.	Достаточно знает показатели ИСП.	В полном объеме знает показатели ИСП.
	<b>Уметь:</b> производить расчёты оценки эффективности проектных решений инвестиционно-строительного проекта.	Не умеет производить расчёты оценки эффективности проектных решений ИСП.	Фрагментарно умеет производить расчёты оценки эффективности проектных решений ИСП.	Умеет производить расчёты оценки эффективности проектных решений ИСП.	Отлично умеет производить расчёты оценки эффективности проектных решений ИСП.
	<b>Владеть:</b> навыками оценки эффективности проектных решений инвестиционно-строительного проекта.	Не владеет навыками оценки эффективности проектных решений ИСП.	Не в полной мере владеет навыками оценки эффективности проектных решений ИСП.	На достаточном уровне владеет навыками оценки эффективности проектных решений ИСП.	На высоком уровне владеет навыками оценки эффективности проектных решений ИСП.
<b>ИД-1</b> пк-9. Подготавливает информацию/сопроводительную документацию для выбора и последующего заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями	<b>Знать:</b> принципы управления объектами недвижимости.	Не знает принципы управления объектами недвижимости.	Частично знает принципы управления объектами недвижимости.	Достаточно знает принципы управления объектами недвижимости.	В полном объеме знает принципы управления объектами недвижимости.
	<b>Уметь:</b> составлять договора с ресурсоснабжающими организациями.	Не умеет составлять договора с ресурсоснабжающими организациями.	Фрагментарно умеет составлять договора с ресурсоснабжающими организациями.	Умеет составлять договора с ресурсоснабжающими организациями.	Отлично умеет составлять договора с ресурсоснабжающими организациями.
	<b>Владеть:</b> навыками технико-экономического и организационного сопровождения работ по управлению объектами недвижимости.	Не владеет навыками технико-экономического и организационного сопровождения работ по управлению объектами недвижимости.	Не в полной мере владеет навыками технико-экономического и организационного сопровождения работ по управлению объектами недвижимости.	На достаточном уровне владеет навыками технико-экономического и организационного сопровождения работ по управлению объектами недвижимости.	На высоком уровне владеет навыками технико-экономического и организационного сопровождения работ по управлению объектами недвижимости.
<b>ИД-2</b> ПК-9 Составление отчетов для собственников	<b>Знать:</b> методы оценки рыночной и инвестиционной	Не знает методы оценки рыночной и инвестиционной стоимости	Недостаточно хорошо знает методы оценки рыночной и	Фрагментарно знает методы оценки рыночной и инвестиционной стоимости	В полной мере знает методы оценки рыночной и инвестиционной стоимости

1	2	3	4	5	6
(арендаторов) помещений об управлении объектом недвижимости	стоимости объекта недвижимости для принятия управленческих решений.	объекта недвижимости для принятия управленческих решений.	инвестиционной стоимости объекта недвижимости для принятия управленческих решений.	объекта недвижимости для принятия управленческих решений.	объекта недвижимости для принятия управленческих решений.
	<b>Уметь:</b> выявлять стоимость объекта недвижимости.	Не умеет выявлять стоимость объекта недвижимости.	Плохо умеет выявлять стоимость объекта недвижимости.	Умеет выявлять стоимость объекта недвижимости.	Очень хорошо выявлять стоимость объекта недвижимости.
	<b>Владеть:</b> навыком использования универсальных и специализированных программ оценки.	Не владеет навыком использования универсальных и специализированных программ оценки.	На неудовлетворительном уровне владеет навыком использования универсальных и специализированных программ оценки.	Владеет навыком использования универсальных и специализированных программ оценки.	Отлично владеет навыком использования универсальных и специализированных программ оценки.

*\*На этапе освоения дисциплины.*

Для допуска к зачету, студент должен набрать в ходе текущего и промежуточного контроля не менее **40** баллов. Если эта сумма меньше **30** баллов, то студент не допускается к зачету. Если эта сумма больше или равна **30**, то путем дополнительного опроса (собеседование, контрольная работа, тест, реферат) эта сумма может быть повышена до **40** баллов.

Для допуска к зачету студент необходимо восстановить пробелы, как по текущему, так и по промежуточному контролю. На зачете студент может получить **20 – 40** баллов. Максимальный балл при каждой повторной пересдаче уменьшается на **10** баллов. Если ответы студент оцениваются суммой баллов менее **20**, то студенту выставляется **0** баллов.

#### **Критерии оценивания результатов обучения**

<b>Оценка</b>	<b>Шкала оценивания</b>	<b>Критерии оценивания</b>
Высокий уровень «5» (зачтено)	85-100	заслуживает студент, освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал без пробелов; выполнивший все задания, предусмотренные учебным планом на высоком качественном уровне; практические навыки профессионального применения освоенных знаний сформированы.
Средний уровень «4» (зачтено)	70-84	заслуживает студент, практически полностью освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал, учебные задания не оценены максимальным числом баллов, в основном сформировал практические навыки.
Пороговый уровень «3» (зачтено)	60-69	заслуживает студент, частично с пробелами освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал, многие учебные задания либо не выполнил, либо они оценены числом баллов близким к минимальному, некоторые практические навыки не сформированы.
Минимальный уровень «2» (незачтено)	0-59	заслуживает студент, не освоивший знания, умения, компетенции и теоретический материал, учебные задания не выполнил, практические навыки не сформированы.

### **7.3. Контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов освоения индикаторов достижений компетенций ИД-1пк-3, ИД-5пк-3, ИД-1пк-7, ИД-2пк-7, ИД-4пк-7, ИД-1пк-9, ИД-2 пк-9 в процессе освоения образовательной программы**

#### **7.3.1. Тесты для текущего и промежуточного контроля знаний обучающихся**

#### **Модуль1.**

#### **Раздел 1. Основные аспекты оценки стоимости собственности.**

1. Основными составляющими объекта оценки являются:

- a) машины и оборудование;
- b) ценные бумаги;
- c) имущественные права;
- d) верно все перечисленное.

2. К недвижимым вещам относятся:

- a) земельные участки;
- b) обособленные объекты;
- c) водные объекты;
- d) верно 1 и 2;
- e) верно 1,2 и 3.

3. К движимым вещам относятся:

- a) основные средства;
- b) денежные средства;
- c) ценные бумаги;
- d) верно все перечисленное;
- e) верно 2 и 3.

4. По функциональному назначению строения делятся на:

- a) жилые и нежилые;
- b) промышленные и гражданские;
- c) верно все перечисленное.

5. К доходным объектам оценки относятся:

- a) земля под общественным транспортом;
- b) административные здания;
- c) культурно-развлекательные центры;
- d) верно 1 и 3;
- e) верно 2 из 3.

## Модуль 2.

1. Основными источниками доходов в недвижимости являются:

- a) арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- b) часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности;
- c) прочие виды доходов от эксплуатации объекта;
- d) верно 1 и 2;
- e) верны 1, 2 и 3.

2. Действительный валовой доход — это доход, приносимый недвижимостью в результате сдачи в аренду, при:

- a) при фактической загрузке объекта;
- b) при плановой загрузке объекта;
- c) при 100%-ной загрузке объекта до вычета эксплуатационных затрат и потерь от арендной платы.

3. Действительный валовой доход может быть:

- a) равен потенциальному доходу;
- b) меньше потенциального дохода;
- c) больше потенциального дохода.

4. Для оценки доходов от объекта недвижимости при условии, что будущие доходы будут стабильными, используется:

- a) метод прямой капитализации доходов;
- b) метод капитализации по норме отдачи;
- c) нет правильного ответа.

5. Потенциальный валовой доход — это доход, приносимый от аренды недвижимости, при:

- a) 100%-ной загрузке его площадей, сдаваемых в аренду;
- b) при загрузке площадей, степень которой устанавливает собственник;
- c) доход до вычета эксплуатационных расходов;
- d) правильный ответ 1 и 3;

### **Модуль 3.**

1. При определении стоимости в целях залога могут определяться:
  - a) рыночная стоимость;
  - b) инвестиционная стоимость;
  - c) ликвидационная стоимость;
  - d) восстановительная стоимость
  
2. Для целей оценки бизнеса под бизнесом понимается:
  - a) предпринимательская деятельность организации, не направленная на извлечение экономических выгод;
  - b) предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод;
  - c) верно 1 и 2
  
3. При определении стоимости бизнеса определяется:
  - a) наиболее вероятная расчетная величина;
  - b) величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельности организации;
  - c) определяется 1 и 2
  
4. Объектами оценки бизнеса могут выступать:
  - a) акции;
  - b) паи в паевых фондах производственных кооперативов;
  - c) доли в уставном (складочном) капитале;
  - d) трудовые коллективы
  
5. Задание на оценку акций должно содержать информацию:
  - a) количество;
  - b) категория (тип);
  - c) номер и дата государственной регистрации выпуска акций;
  - d) верно всё перечисленное

#### **7.3.2. Задания для подготовки к балльно-рейтинговым контрольным мероприятиям**

##### **1-ый рейтинг контроль**

1. Раскройте сущность понятия «субъекты оценки». Приведите примеры.
2. Перечислите правовые основы, раскрывающие юридическую сущность объектов недвижимости.
3. Перечислите основные этапы оценки объектов недвижимости.
4. Принципы оценки собственности.
5. Основные факторы, влияющие на точность и качество оценки объектов недвижимости, полученных с помощью сравнительного подхода.
6. Условия применения и преимущества сравнительного подхода.
7. Основные недостатки сравнительного подхода.
8. Характеристика основных методов сравнительного подхода.
9. Сущность и условия применения метода рынка капитала.
10. Сущность и условия применения метода сделок.
11. Сущность метода отраслевых коэффициентов.
12. Сущность метода «компаний-аналогов» и метода сделок.

13. Основные этапы методики сравнительного подхода.
14. С какой целью осуществляется корректировка анализируемых показателей при сравнительном подходе?
15. Какие критерии используются в процессе принятия решения о сходстве объектов недвижимости?
16. Перечислите виды стоимости объекта, используемые в затратном подходе.
17. В чем сущность методов расчета полной стоимости воспроизводства объекта недвижимости в затратном подходе?
18. Рассмотрите основные области применения затратного подхода. Приведите примеры.
19. Методика расчета стоимости объекта оценки на основе затратного подхода.

## **2- ой рейтинг контроль**

1. Перечислите основные методы доходного подхода.
2. Сущность и условия применения метода прямой капитализации.
3. Сущность и условия применения метода капитализации по норме отдачи.
4. Основные преимущества методов доходного подхода.
5. Коэффициент капитализации и процесс капитализации дохода
6. Основные методы расчета общего коэффициента капитализации.
7. Сущность метода «анализа сравниваемых продаж». Приведите примеры.
8. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «коэффициента покрытия долга». Приведите примеры.
9. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «действительного валового дохода». Приведите примеры,
10. Сущность и условия применения метода коэффициента капитализации «кумулятивного построения». Приведите примеры.
11. Сущность метод Ринга (прямолинейный возврат капитала) и условия его применения.
12. Сущность метода Инвуда (аннуитетный метод) и условия его применения.
13. Сущность метода Хоскольда (возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента) и условия его применения.
14. Сущность метода прямой капитализации и условия его применения.
15. Сущность метода дисконтирования денежных потоков.
16. Основные этапы оценки объекта недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.
17. Согласование результатов оценки.

## **3- ий рейтинг контроль**

1. С какой целью производится оценка стоимости предприятия (бизнеса)?
2. Перечислите основные этапы оценки стоимости предприятия (бизнеса).
3. Принципы оценки стоимости предприятия (бизнеса).
4. Особенности оценки земли.
5. Основные этапы оценки земли.
6. Основные положения оценки земельных участков.
7. Эффективность использования городских земель.
8. Методы оценки земли.

### **7.3.3. Перечень вопросов, выносимых на промежуточную аттестацию (зачет)**

1. Определение, понятие оценки собственности.
2. Виды стоимости собственности.
3. Виды стоимости недвижимости.
4. Принципы оценки собственности.
5. Принципы оценки недвижимости.
6. Принцип пользователя недвижимого имущества.

7. Принцип, связанный с объектами недвижимости.
8. Принципы внешней рыночной среды.
9. Принцип эффективного использования.
10. Принцип оценки земельных участков.
11. Оценочная деятельность и методы использования.
12. Факторы, и его влияние на стоимость собственности.
13. Финансовое обоснование застройки.
14. Технологическое обоснование застройки.
15. Правовое обоснование застройки.
16. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
17. Характеристика факторов влияния.
18. Задачи и основные градостроительные принципы.
19. Циклы развития среды местоположения недвижимости.
20. Классификация систем оценки недвижимости.
21. Процесс и этапы оценки недвижимости.
22. Содержание процесса этапа оценки недвижимости.
23. Подходы к оценке стоимости объекта недвижимости.
24. Подходы к оценке собственности.
25. Методы подхода к оценке недвижимости.
26. Этапы подхода к оценке недвижимого имущества.
27. Определение понятия экспозиция.
28. Основные критерии выбора объекта недвижимости.
29. Виды корректировок.
30. Виды поправок.
31. Преимущество и недостатки сравнительного подхода.
32. Метод парных продаж.
33. Метод валового рентного мультипликатора.
34. Преимущество и недостатки затратного подхода.
35. Этапы затратного подхода.
36. Метод сравнительной единицы.
37. Метод разбивки по компонентам.
38. Метод количественного обследования.
39. Методы расчета затрат.
40. Определение износа объекта недвижимости.
41. Основные оценочные понятия, характеризующие показатель.
42. Период жизни здания и характеризующие их показатели.
43. Нормативный метод расчета физического износа объекта.
44. Стоимостной метод определения физического износа объекта.
45. Функциональный износ и его признаки.
46. Доходный метод, его особенности.
47. Этапы доходного метода.
48. Метод капитализации доходов.
49. Основные проблемы метода капитализации.
50. Определение безрисковой ставки доходности.
51. Метод связанных инвестиций.
52. Техника инвестиционной группы.
53. Охарактеризуйте способ возмещения инвестируемого капитала.
54. Преимущество и недостатки способа возмещения инвестируемого капитала.
55. Метод дисконтированных денежных потоков.
56. Определение итоговой стоимости объекта оценки.
57. Особенности оценки земли.
58. Основные положения оценки земельных участков.



59. Эффективность использования городских земель.
60. Методы оценки земли.

#### **7.4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих индикаторы достижений компетенций**

Методическими материалами, определяющими процедуру оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих индикаторы достижений компетенций являются внутривузовские локальные нормативные акты: «Положение о балльно-рейтинговой системе контроля и оценки успеваемости студентов» и «Положение о промежуточной аттестации обучающихся».

График проведения рейтинговых контрольных мероприятия и даты проведения промежуточной аттестации, по курсам и семестрам, отражены в утвержденных проректором по УР календарных учебных графиках и расписаниях промежуточной аттестации по направлению подготовки (специальности), которые размещаются на информационных стендах институтов (факультетов) и на сайте университета в установленные сроки.

### **8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы**

#### **Основная литература:**

1. Основы оценки стоимости имущества: учебник для студ. бакалавриата по напр. Экономика» / М. А. Федотова [и др.]; ред.: М. А. Федотова, Т. В. Тазихина. - М. : КНОРУС, 2014. - 272 с.
2. Оценка недвижимости [Текст]: учебник для студ.фак. «Финансы и кредит» / ред. А. Г. Грязнова. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : «Финансы и статистика», 2010. - 560 с.
3. Финансы и кредит в недвижимости [Текст]: учебник для студ. вузов, обуч. по напр. «Строительство» / С. А. Болотин [и др.] ; ред.: П. Г. Грабовый, Н. Ю. Яськова. - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: «Проспект», 2013. - 496 с.

#### **Дополнительная литература:**

4. Боголюбов, С. А. Земельное право [Текст]: учебник для студ. вузов, обуч. по напр. подготовки «Юриспруденция» / С. А. Боголюбов. - 4-е изд., перераб. и доп. - М. : Издательство Юрайт. - [Б. м.]: ИД Юрайт, 2012. - 380 с.
5. Микитаева И.Р. Учебное пособие по дисциплине «Отраслевые особенности и механизмы ценообразования в жилищно-коммунальной сфере» для студентов направления подготовки 08.04.01 «Строительство» очной и заочной форм обучения / И.Р. Микитаева. - Н. КБГАУ. 2019. режим доступа: <http://biblioclub.ru>
6. Казиев, В. М. Техническое обследование в эксплуатации жилой застройки: учебное пособие / В. М. Казиев. - Нальчик: Кабардино-Балкарский ГАУ, 2016. - 408 с. - Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. - URL: <https://Zze.lanbook.com/book/137672>
7. Иваницкая И.П. Введение в экономику недвижимости: учебное пособие для студ. вузов, обуч. по напр. "Экономика" / И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : КНОРУС, 2013. - 236 с.
8. Микитаева И.Р. Основы оценки собственности [электронный ресурс]: учебное пособие по дисциплине «Основы оценки собственности» для студентов направления 08.03.01 «Строительство» всех форм обучения / И.Р. Микитаева, М.Х. Балкизов. - Н. КБГАУ. 2018. 160 с. эл. опт. диск (CD-ROM). - (в кор.) Режим доступа: [http://kbgau.ru:88/cgi-bin/irbis64r\\_plus/cgiirbis\\_64\\_ft.exe](http://kbgau.ru:88/cgi-bin/irbis64r_plus/cgiirbis_64_ft.exe)
9. Управление городским хозяйством и модернизация жилищно-коммунальной инфраструктуры [Текст]: учебник для студ. вузов / С. А. Болотин [и др.] ; ред. П. Г. Грабовый. - М.: Просветитель, 2013. - 840 с.

10. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса и эксплуатации недвижимости [Текст]: учебник для студ. вузов, обуч. по напр. «Строительство». Ч. 1 / П. Г. Грабовый [и др.]; ред. П. Г. Грабовый. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: «Проспект», 2012. - 368 с.

11. Экономика и управление недвижимостью [Текст]: учебник для студ. вузов, обуч. по спец. «Экспертиза и управление недвижимостью» / С. А. Болотин [и др.]; ред. П. Г. Грабовый. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : «Проспект», 2012. - 848 с.

## **9. Перечень современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем**

- **ЭБС «Издательства Лань»**  
**Коллекция «Единая профессиональная база знаний для аграрных вузов»**  
**ООО «Издательство Лань».**  
Лицензионный договор № 003/2025-44ФЗ от 22.05.25 г сроком на 1 год  
<http://e.lanbook.com/>
- **ЭБС «Издательства Лань». Коллекция «ФПУ. 10-11 кл. Изд-во «Просвещение». Общеобразовательные предметы»**  
**ООО «ЭБС Лань».**  
Договор № 023/2024-223ФЗ от 24.05.24 г сроком на 1 год  
<http://e.lanbook.com/>
- **Сетевая электронная библиотека**  
**ООО «ЭБС ЛАНЬ»**  
Договор № СЭБ НВ-164 от 17.12.2019 г. – бессрочный  
<http://e.lanbook.com/>  
<http://seb.e.lanbook.com/>
- **ЭБС «Университетская библиотека online». Базовая часть**  
**ООО «Директ-Медиа»**  
Контракт № 51-04/2025 от 22.05.2025 г сроком на 1 год  
<http://biblioclub.ru>
- **ЭБС «ЮРАЙТ» Пакет СПО**  
**ООО «Электронное издательство Юрайт»**  
Лицензионный договор № 6703 от 27.08.2024 г. сроком на 1 год  
<https://urait.ru/>
- **Научная электронная библиотека e-LIBRARY.RU (SCIENCE INDEX)**  
**ООО Научная электронная библиотека.**  
Лицензионный договор № SIO-2114/2025 от 06.05.2025 сроком на 1 год  
<http://elibrary.ru>
- **Сертификат ИТС ПО САБ ИРБИС64**  
**ООО «Эй Ви Ди - Систем»**  
Договор № А-12933 от 12.04.2024 г. сроком на 1 год
- **Антиплагиат.ВУЗ 5.0**  
**Модуль поиска «Объединенная коллекция 2020»**  
**АО «Антиплагиат»**  
Лицензионный договор № 10023 от 12.05.2025 г. сроком на 1 год
- **Гарант**  
**ООО «Гарант-КБР»** Договор № 305-2025г. от 09.01.2025 г. сроком на 1 год

## 10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Система университетского обучения основывается на рациональном сочетании нескольких видов учебных занятий (в первую очередь, лекций, практических занятий), работа на которых обладает определенной спецификой.

На лекциях студенту рекомендуется внимательно слушать учебный материал, записывать основные моменты, идеи, пытаться сразу понять главные положения темы, а если что не ясно – делать соответствующие пометки. После лекции во внеурочное время целесообразно прочитать записанный материал с целью его усвоения и выяснения непонятных вопросов.

### **Подготовка к лекциям.**

Знакомство с дисциплиной происходит уже на первой лекции, где от Вас требуется не просто внимание, но и самостоятельное оформление конспекта. При работе с конспектом лекций необходимо учитывать тот фактор, что одни лекции дают ответы на конкретные вопросы темы, другие – лишь выявляют взаимосвязи между явлениями, помогая студенту понять глубинные процессы развития изучаемого предмета как в истории, так и в настоящее время.

Конспектирование лекций – сложный вид вузовской аудиторной работы, предполагающий интенсивную умственную деятельность студента. Конспект является полезным тогда, когда записано самое существенное и сделано это Вами. Не надо стремиться записать дословно всю лекцию. Такое «конспектирование» приносит больше вреда, чем пользы. Целесообразно вначале понять основную мысль, излагаемую лектором, а затем записать ее. Желательно запись осуществлять на одной странице листа или оставляя поля, на которых позднее, при самостоятельной работе с конспектом, можно сделать дополнительные записи, отметить непонятные места.

Конспект лекции лучше подразделять на пункты, соблюдая красную строку. Этому в большой степени будут способствовать вопросы плана лекции, предложенные преподавателям. Следует обращать внимание на акценты, выводы, которые делает лектор, отмечая наиболее важные моменты в лекционном материале замечаниями «важно», «хорошо запомнить» и т.п. Можно делать это и с помощью разноцветных маркеров или ручек, подчеркивая термины и определения.

Целесообразно разработать собственную систему сокращений, аббревиатур и символов. Однако при дальнейшей работе с конспектом символы лучше заменить обычными словами для быстрого зрительного восприятия текста.

Работая над конспектом лекций, Вам всегда необходимо использовать не только учебник, но и ту литературу, которую дополнительно рекомендовал лектор. Именно такая серьезная, кропотливая работа с лекционным материалом позволит глубоко овладеть теоретическим материалом.

**Самостоятельная работа** студента является основным средством овладения учебным материалом во время, свободное от обязательных учебных занятий. Самостоятельная работа студента над усвоением учебного материала по учебной дисциплине может выполняться в библиотеке университета, учебных кабинетах, компьютерных классах, а также в домашних условиях. Содержание самостоятельной работы студента определяется учебной программой дисциплины, методическими материалами, заданиями и указаниями преподавателя. Вы можете дополнить список использованной литературы современными источниками, не представленными в списке рекомендованной литературы, и в дальнейшем использовать собственные подготовленные учебные материалы при написании курсовых и дипломных работ.

Ваша самостоятельная работа может осуществляться в аудиторной и внеаудиторной формах. Самостоятельная работа в аудиторное время может включать:

- конспектирование (составление тезисов) лекций;
- выполнение контрольных работ;

- решение задач;
- работу со справочной и методической литературой;
- работу с нормативными правовыми актами;
- выступления с докладами, сообщениями на семинарских занятиях;
- защиту выполненных работ;
- участие в оперативном (текущем) опросе по отдельным темам изучаемой дисциплины;
- участие в беседах, деловых (ролевых) играх, дискуссиях, круглых столах, конференциях;
- участие в тестировании и др.

Самостоятельная работа во внеаудиторное время может состоять из:

- повторение лекционного материала;
- подготовки к семинарам (практическим занятиям);
- изучения учебной и научной литературы;
- изучения нормативных правовых актов (в т.ч. в электронных базах данных);
- решения задач, выданных на практических занятиях;
- подготовки к контрольным работам, тестированию и т.д.;
- подготовки к семинарам устных докладов (сообщений);
- подготовки рефератов, эссе и иных индивидуальных письменных работ по заданию преподавателя;
- выполнения курсовых работ, предусмотренных учебным планом;
- выполнения выпускных квалификационных работ и др.
- выделение наиболее сложных и проблемных вопросов по изучаемой теме, получение разъяснений и рекомендаций по данным вопросам с преподавателями кафедры на их еженедельных консультациях.
- проведение самоконтроля путем ответов на вопросы текущего контроля знаний, решения представленных в учебно-методических материалах кафедры задач, тестов, написания рефератов и эссе по отдельным вопросам изучаемой темы.

Раздел «Самостоятельная работа» информирует обучающихся, какие вопросы раздела (модуля) выносятся на самостоятельное изучение, об их учебно-методическом обеспечении (учебники, учебные пособия, методические указания, рекомендуемые страницы и т.д.).

Степень усвояемости вопросов самостоятельной работы определяется при текущем и промежуточном контроле и при промежуточной аттестации.

Студенты очно-заочной формы обучения, после окончания предыдущей сессии, ознакамливаются с целями и задачами изучения дисциплины, с перечнем вопросов которые они должны изучать для формирования индикаторов достижения компетенции, запланированных в рабочей программе дисциплины. Они получают задания на курсовую работу и объяснение как пользоваться методическими указаниями по выполнению курсовой работы, которые имеются в наличии в научной библиотеке ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ.

Студенту следует тщательно готовиться к промежуточному контролю (тестированию, контрольным работам, контрольным опросам), прорабатывая конспект лекций и рекомендуемую литературу.

#### **Подготовка к промежуточной аттестации.**

При подготовке к промежуточной аттестации целесообразно:

- внимательно изучить перечень вопросов и определить, в каких источниках находятся сведения, необходимые для ответа на них;
- составить краткие конспекты ответов (планы ответов).

Дисциплина «Основы оценки собственности» рассчитана на изучение в одном семестре, заканчивается зачетом.

## 11. Перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства

### 11.1. Лицензионное программное обеспечение

- AutoDesk AutoCad 2012 Education Product Standalone б/н
- Антиплагиат.ВУЗ 5.0 Модуль поиска «Объединенная коллекция 2020» лицензионный договор № 10023 от 12.05.2025 г. сроком на 1 год
- Kaspersky Endpoint Security для бизнеса - Стандартный Russian Edition № лицензии 26ЕС-241021-134643-810-2826, договор № 651/А от 18.10.2024 г. до 31.10.2025

### 11.2 Интернет-ресурсы свободного доступа

Наименование ресурса сети «Интернет»	Электронный адрес ресурса
«Российское образование» - федеральный портал	<a href="http://www.edu.ru/index.php">http://www.edu.ru/index.php</a>
Информационная система "Единое окно доступа к образовательным ресурсам"	<a href="http://window.edu.ru/">http://window.edu.ru/</a>
Оценка недвижимого имущества	<a href="http://www.ocenka-neva.ru/">http://www.ocenka-neva.ru/</a>
Оценка недвижимости	<a href="http://www.ocenchik.ru">http://www.ocenchik.ru</a>
Портал "Вестник оценщика"	<a href="http://www.appraiser.ru">http://www.appraiser.ru</a>
Система «Антиплагиат»	<a href="http://www.antiplagiat.ru">www.antiplagiat.ru</a>
Справочно-правовая система ГАРАНТ.	<a href="http://www.garant.ru;">http://www.garant.ru;</a>
Консультат Плюс.	<a href="http://www.consultant.ru">http://www.consultant.ru.</a>

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

№ п/п	Вид учебной работы	Наименование оборудованных учебных кабинетов, лабораторий	Перечень оборудования и технических средств обучения
1	2	3	4
1	Лекционные занятия	Аудитории (№231) для проведения занятий лекционного типа в соответствии с перечнем аудиторного фонда	Доска аудиторная, специализированная мебель, экран настенный, проектор, ноутбук
2	Практические занятия	Учебная аудитория (№230) для проведения занятий лекционного типа в соответствии с перечнем аудиторного фонда	Доска аудиторная, специализированная мебель, экран настенный, проектор, ноутбук
3	Самостоятельная работа	Учебная аудитория (№324) (компьютерный класс с выходом в Интернет) для организации самостоятельной работы обучающихся; читальный зал научной библиотеки	Компьютерный класс с выходом в Интернет. Доска аудиторная, специализированная мебель