

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Масалов Владимир Николаевич  
Должность: ректор  
Дата подписания: 07.05.2023 14:43:03  
Уникальный программный ключ:  
f31e6db16690784ab6b30e564da26971fd24641c

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ОРЛОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ имени Н.В. ПАРАХИНА»

УТВЕРЖДАЮ

Ректор



В.Н. Масалов

2023 г.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА  
повышения квалификации**

**«Оценка недвижимости»**  
(название программы)

Разработчик программы: кафедра «Эксплуатация, экспертиза и управление недвижимостью»

Орел

Составитель программы:  
Титков А.А., к.э.н., доцент



Программа рассмотрена на заседании кафедры «Эксплуатация, экспертиза и управление недвижимостью»  
протокол № 9 от « 16 » сентября 2022 г.

Заведующий кафедрой  
Шапорова О.А., д.э.н., доцент



Программа утверждена на Ученом совете ФГБОУ ВО Орловский ГАУ  
протокол № 7 от « 30 » сентября 2022 г.

**Согласовано:**

Ученый секретарь Ученого совета



Сидоренко О. В.

Директор  
Института развития сельских территорий  
и дополнительного образования



Савкин В.И.

## Содержание

1. Структура дополнительной профессиональной программы .....	4
1.1. Общая характеристика дополнительной профессиональной программы.....	4
1.2. Цель обучения.....	5
1.3. Планируемые результаты обучения. Компетенции .....	9
1.4. Учебный план.....	11
1.5. Календарный учебный график .....	11
2. Организационно-педагогические условия.....	12
2.1. Форма организации образовательной деятельности.....	12
2.2. Условия реализации программы .....	12
2.3. Ресурсы для реализации программы .....	12
2.4. Иные условия реализации программы.....	12
2.5. Материально-технические условия реализации программы.....	13
3. Рабочие программы модулей .....	14
3.1. Рабочая программа модуля 1 «Правовое регулирование и организация процесса оценки недвижимости» .....	14
3.2. Рабочая программа модуля 2 «Методология и практика оценки недвижимости» ....	15
4. Учебно-методическое обеспечение (методические материалы) .....	16
5. Оценка качества освоения программы.....	18
5.1. Внутренний мониторинг качества образования.....	18
5.2. Промежуточная аттестация .....	19
5.3. Итоговая аттестация .....	19
5.4. Оценочные материалы .....	19
5.5. Критерии оценивания.....	24

## 1. Структура дополнительной профессиональной программы

### 1.1. Общая характеристика дополнительной профессиональной программы

1.1.1. Законодательные и нормативные правовые акты, в соответствии с которыми разрабатывалась программа:

- федеральный закон от 09.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» (в действующей редакции);

- квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и других служащих, утвержденный Постановлением Министерства труда и социального развития Российской Федерации от 21.08.1998 № 37 (в действующей редакции);

- единый квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и служащих, раздел «Общепрофессиональные квалификационные характеристики должностей работников, занятых на предприятиях, в учреждениях и организациях», утвержденный приказом Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации от 11.01.2011 № 1н, зарегистрирован в Минюсте России 23.03.2011 № 20237 (в действующей редакции);

- единый квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и служащих, раздел «Квалификационные характеристики должностей работников сельского хозяйства», утвержденный Приказом Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации 15.02.2012 № 126н, зарегистрирован в Минюсте России 15.03.2012 № 23484 (в действующей редакции);

- приказ Министерства образования и науки Российской Федерации от 01.07.2013 №499 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным профессиональным программам», зарегистрирован в Минюсте России 20.08.2013 № 29444 (в действующей редакции);

- приказ Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 02.11.2015 № 832 «Об утверждении справочника востребованных на рынке труда новых и перспективных профессий, в том числе требующих среднего профессионального образования» (в действующей редакции);

- письмо Минобрнауки России от 22.01.2015 № ДЛ-1/05вн «Методические рекомендации по разработке основных профессиональных образовательных программ и дополнительных профессиональных программ с учетом соответствующих профессиональных стандартов»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 22.01.2013 № 23 «О Правилах разработки, утверждения и применения профессиональных стандартов»;

- профессиональный стандарт 08.025 «Специалист в оценочной деятельности», утвержденный приказом Министерства труда и социальной защиты РФ от 26.11.2018 № 742н, зарегистрирован в Минюсте России 31.01.2019 № 53642;

- федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования (ФГОС ВО) по направлению подготовки 38.03.01 Экономика, утвержденный приказом Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 12.08.2020 № 954, зарегистрирован в Минюсте России 25.08.2020 № 59425 (в действующей редакции);

- устав федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Орловский государственный аграрный университет имени Н.В. Парахина», утвержденный приказом Министерства науки и высшего образования Российской Федерации от 12.08.2022 № 759;

- нормативные локальные акты ФГБОУ ВО «Орловский государственный аграрный университет имени Н.В. Парахина», регламентирующие образовательную деятельность.

1.1.2. Тип дополнительной профессиональной программы: программа повышения квалификации (далее – программа).

1.1.3. Программа направлена на: совершенствование и (или) получение новой компетенции, необходимой для профессиональной деятельности, и (или) повышение профессионального уровня в рамках имеющейся квалификации.

1.1.4. К освоению программы допускаются: лица, имеющие высшее образование и (или) среднее профессиональное образование; лица, получающие высшее и (или) среднее профессиональное образование.

1.1.5. Срок освоения программы: 72 часа (2 зачетные единицы) за весь период обучения, который включает все виды работы слушателя, в том числе время, отводимое на контроль качества освоения программы.

Величина зачетной единицы устанавливается 36 академических часов при величине академического часа 45 минут, что соответствует 27 астрономическим часам.

Начало и окончание срока освоения программы может определяться договором об образовании.

1.1.6. Форма обучения: очно-заочная.

При реализации образовательной программы может применяться электронное обучение и дистанционные образовательные технологии.

1.1.7. Формы аттестации обучающихся: промежуточная и итоговая аттестация.

1.1.8. Документ о квалификации: лицам, успешно освоившим программу и прошедшим итоговую аттестацию, выдается удостоверение о повышении квалификации, образца, установленного ФГБОУ ВО Орловский ГАУ.

Удостоверение о повышении квалификации дает право заниматься определенной профессиональной деятельностью и (или) выполнять конкретные трудовые функции, для которых определены обязательные требования к наличию квалификации по результатам дополнительного профессионального образования.

1.1.9. При освоении программы параллельно с получением среднего профессионального образования и (или) высшего образования удостоверение о повышении квалификации выдается одновременно с получением соответствующего документа об образовании и о квалификации.

## 1.2. Цель обучения

Программа имеет целью: совершенствование и (или) получение новой компетенции, необходимой для профессиональной деятельности, и (или) повышение профессионального уровня в рамках имеющейся квалификации посредством приобретения знаний, умений и практических навыков в области оценки стоимости недвижимости как самостоятельного объекта оценки.

Задачи программы: повышение уровня профессиональной подготовки по теоретическим основам, принципам и методам оценки стоимости недвижимости; формирование навыков поиска, анализа и использования нормативных и правовых документов в своей профессиональной деятельности; способность самостоятельного выполнения комплекса операций по расчету стоимости объектов недвижимости; способность самостоятельного выполнения и подготовки отчетной документации по проведенным расчетам.

Области профессиональной деятельности и сферы профессиональной деятельности (в соответствии с ФГОС ВО): финансы и экономика (в сферах: исследования, анализа и прогнозирования социально-экономических процессов и явлений на микроуровне и макроуровне в экспертно-аналитических службах; консалтинга).

Объектами профессиональной деятельности являются отдельные материальные вещи (здания, сооружения, строения, земельные участки), совокупность таких вещей (предприятие как имущественный комплекс), отдельные виды прав (право собственности, право аренды, право оперативного управления, сервитуты и пр.).

Содержание программы учитывает: профессиональный стандарт 08.025 «Специалист в оценочной деятельности», утвержденный приказом Министерства труда и социальной защиты РФ от 26.11.2018 № 742н, зарегистрирован в Минюсте России 31.01.2019 № 53642.

Вид профессиональной деятельности в соответствии с профессиональным стандартом: деятельность по определению стоимостей (цен), оценка объектов гражданских прав, обязательств.

Основная цель вида профессиональной деятельности в соответствии с профессиональным стандартом: определение стоимостей (цен), оценка объектов гражданских прав, обязательств; составление итогового документа; организация процесса определения стоимостей (цен), оценки объектов гражданских прав, обязательств.

Связь дополнительной профессиональной программы с профессиональными стандартами (трудовые функции)

Наименование профессионального стандарта	Наименование обобщенной трудовой функции	Наименование трудовых функций	Код (уровень квалификации)
08.025 Специалист в оценочной деятельности	Вспомогательная деятельность при определении стоимостей	Проведение вспомогательных работ при определении стоимостей	A/01.5
		Осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей	A/02.5
	Определение стоимостей движимого имущества (включая машины и оборудование, отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичные им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности, иное движимое имущество), а также работ и услуг, связанных с машинами, оборудованием, иным движимым имуществом, за исключением уникального и представленного в единичных образцах движимого имущества, подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, извлеченных (добытых из недр) полезных ископаемых и сырья, культурных ценностей (относящихся к движимому имуществу), работ и	Определение стоимостей недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов	

	<p>услуг, связанных с ними, недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними, организаций (включая акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале, имущественные комплексы организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса), за исключением организаций добывающих отраслей, многопрофильных холдингов (включая акции, доли в уставном (складочном) капитале, имущественные комплексы организации или их части как обособленное имущество действующего бизнеса), кредитных и некредитных финансовых организаций, транснациональных организаций (включая акции, доли в уставном (складочном) капитале, имущественные комплексы или их части как обособленное имущество действующего бизнеса)</p>	<p>культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними</p>	
--	--	--	--

Перечень профессиональных компетенций, подлежащих совершенствованию, качественное изменение которых осуществляется в результате обучения:

ПК-1 – способен осуществлять проведение вспомогательных работ при определении стоимостей (трудовая функция А/01.5)

ПК-2 – способен осуществлять осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей (трудовая функция А/02.5)

ПК-3 – способен осуществлять определение стоимостей недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними (трудовая функция В/02.6)

Связь программы с квалификационными требованиями, указанными в квалификационных справочниках по соответствующим должностям, профессиям и специальностям:

- основание: Квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и других служащих (КС), утвержденный Постановлением Министерства труда и социального развития Российской Федерации от 21.08.1998 № 37 (в действующей редакции)

Наименование должности, профессии	Должностные обязанности
Оценщик	<p><u>Должностные обязанности.</u> Осуществляет на основании лицензии оценочную деятельность, направленную на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. Выявляет потребность в услугах по оценке объектов оценки, осуществляет деловые контакты, ведет переговоры с клиентами, заключает и оформляет договоры с заказчиками о проведении оценки объекта оценки в соответствии с установленной формой, следит за соблюдением условий, предусмотренных заключенными договорами. Анализирует информацию об объекте оценки для проведения правовой экспертизы, установления параметров его конкурентоспособности, влияющих на его стоимость. Составляет точное описание объекта оценки, определяет методы проведения оценки в соответствии со стандартами оценки, устанавливает основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, изучает рынок и стоимость аналогичных объектов. Обосновывает использование стандартов оценки, методов ее проведения, принятые при проведении оценки допущения, проводит необходимые расчеты. Определяет итоговую величину стоимости объекта оценки, а также ограничения и пределы применения полученного результата. В случае определения при проведении оценки объекта оценки не рыночной, а иных видов стоимости, устанавливает критерии оценки и причины, затрудняющие определение рыночной стоимости объекта оценки. Своевременно составляет и передает заказчику отчет об оценке объекта оценки в соответствии с установленными требованиями к его форме и содержанию. Проводит обязательную оценку объектов оценки в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям. Проводит оценку объекта оценки, в том числе повторную, в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на основании определения суда, а также по решению уполномоченного органа. Предоставляет по требованию заказчика нормативные и иные документы об оценочной деятельности, документы об образовании, подтверждающие получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности, а также в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления по их законному требованию. Осуществляет в соответствии с законодательством Российской Федерации страхование гражданской ответственности, обеспечивающее защиту прав потребителей услуг оценщиков. Консультирует клиентов о действующем законодательстве, регулирующем оценочную деятельность, а также нормативно-правовых требованиях, которыми необходимо руководствоваться при определении стоимости объектов оценки. Привлекает на договорной</p>



	<p>основе к участию в проводимой работе иных оценщиков либо других специалистов. Обеспечивает сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки, соблюдает конфиденциальность информации, полученной от заказчика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p><u>Должен знать:</u> законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в Российской Федерации; руководящие и методические материалы, регламентирующие порядок оценки объекта оценки; стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки; методы проведения оценки объектов оценки и установления цены сделки; порядок заключения договора между оценщиком и заказчиком; законодательные и нормативные акты по налогообложению; таможенные правила; этику делового общения; правила проведения переговоров с клиентами; основы статистики; организацию бухгалтерского учета и анализа хозяйственной деятельности; правила пользования вычислительной техникой, средствами связи и коммуникаций; передовой отечественный и зарубежный опыт в области оценочной деятельности; порядок составления установленной отчетности; основы трудового законодательства.</p>
--	--

### 1.3. Планируемые результаты обучения. Компетенции

В результате освоения программы слушатель должен приобрести следующие знания, умения, навыки, необходимые для качественного изменения (совершенствования) компетенций:

ПК-1 – способен осуществлять проведение вспомогательных работ при определении стоимостей (трудовая функция А/01.5)

*Слушатель должен знать:* нормативные правовые акты в области оценочной деятельности; стандарты, методологии и правила определения стоимостей; этика делового общения; основы гражданского законодательства Российской Федерации; понятие и классификация гражданских прав; классификация объектов недвижимости; требования охраны труда.

*Слушатель должен уметь:* использовать вычислительную и иную вспомогательную технику, средства связи; идентифицировать объекты оценки для определения стоимостей; пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы объектов для определения стоимостей и их аналогов; использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей; структурировать и хранить документы, получаемые от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей; составлять и брошюровать итоговый документ об определении стоимостей в виде отчета, сметы, заключения.

*Слушатель должен владеть (трудовые действия):* сбор информации об оцениваемых объектах и их аналогах; анализ и структурирование параметров объектов, влияющих на их стоимость; выполнение промежуточных расчетов при определении стоимостей; архивирование документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей; осуществление технических работ по верстке итогового документа об определении стоимостей.

ПК-2 – способен осуществлять осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей (трудовая функция А/02.5)

*Слушатель должен знать:* нормативные правовые акты в области оценочной деятельности; стандарты, методологии и правила определения стоимостей; этика делового общения; основы гражданского законодательства Российской Федерации; понятие и классификация гражданских прав; классификация объектов недвижимости; требования охраны труда.

*Слушатель должен уметь:* использовать фотоаппаратуру, вычислительную и иную вспомогательную технику, средства связи; идентифицировать объекты оценки для определения стоимостей; отражать состояние и особенности объектов для определения стоимостей при фотографировании; письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

*Слушатель должен владеть (трудовые действия):* осмотр объектов для определения стоимостей; фотографирование объектов для определения стоимостей; описание объектов для определения стоимостей; описание окружения и условий эксплуатации объектов для определения стоимостей.

ПК-3 – способен осуществлять определение стоимостей недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними (трудовая функция В/02.6)

*Слушатель должен знать:* нормативные правовые акты в области оценочной деятельности; стандарты, правила и методология определения стоимостей, соответствующая судебная практика; порядок составления задания на определение стоимостей и заключения договоров с заказчиком; особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества; влияние различных видов износа и ремонта на стоимость недвижимого имущества; методы организации работ по определению стоимостей недвижимого имущества; основы гражданского законодательства Российской Федерации; основы налогового законодательства Российской Федерации; основы земельного законодательства Российской Федерации; понятие и классификация гражданских прав; основы статистики; основы бухгалтерского учета; классификация объектов недвижимости; этика делового общения; требования охраны труда.

*Слушатель должен уметь:* использовать вычислительную и иную вспомогательную технику, средства связи; выявлять основные особенности и характеристики недвижимого имущества в переговорах с заказчиками; использовать установленную форму при составлении задания на определение стоимостей; идентифицировать недвижимое имущество и отражать его состояние и особенности при фотографировании; пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы недвижимого имущества и его аналогов; отражать состояние и особенности недвижимого имущества при его описании; выявлять необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки), ставить задачи анализа и исследования и анализировать результаты их анализа и исследования; использовать формулы для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей недвижимого имущества; структурировать и хранить документы, получаемые от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей; использовать установленную форму при составлении итогового документа об определении стоимостей в виде отчета, сметы, заключения.

*Слушатель должен владеть (трудовые действия):* проведение переговоров с заказчиками об определении стоимостей недвижимого имущества; составление задания на определение стоимостей в соответствии с установленной формой; анализ информации о недвижимом имуществе и совокупности прав на него; изучение и анализ

правоустанавливающих документов на недвижимое имущество; осмотр и фотографирование недвижимого имущества; установление технических и правовых параметров, влияющих на стоимость недвижимого имущества; исследование состояния (в том числе технического) недвижимого имущества; привлечение отраслевых экспертов для проведения исследований, требующих специальных знаний; описание недвижимого имущества; изучение рынка недвижимого имущества; подбор объектов - аналогов недвижимого имущества; выбор методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества; установление допущений и ограничивающих условий при определении стоимостей недвижимого имущества; проведение расчетов при определении стоимости; определение итоговых величин стоимостей недвижимого имущества; установление ограничений и пределов применения полученных величин стоимостей; составление итогового документа об определении стоимостей недвижимого имущества в виде отчета, сметы, заключения; архивирование документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе определения стоимостей недвижимого имущества.

#### 1.4. Учебный план

№	Наименование дисциплин, модулей	Всего, часов	В том числе, час			Формы аттестации	
			Контактная работа		СР	зачет	экзамен
			Л	ПЗ, ЛЗ			
1	Модуль 1. Правовое регулирование и организация процесса оценки недвижимости	26	12	6	8	+	-
2	Модуль 2. Методология и практика оценки недвижимости	44	8	22	14	+	-
	Итоговая аттестация (зачет)	2	-	-	-	2	-
	Всего по программе	72	20	28	22	2	-

Примечание:

- Л – лекции;

- ПЗ, ЛЗ – практические занятия, лабораторные занятия

- СР – самостоятельная работа;

- трудоемкость зачета (экзамена) по дисциплине (модулю) входит в общий объем по соответствующей дисциплине (модулю)

\* - последовательность и распределение по периодам обучения учебных дисциплин (модулей) установлено в соответствии с календарным учебным графиком.

#### 1.5. Календарный учебный график

№	Наименование дисциплин, модулей	Всего, час	Распределение материала программы по неделям занятий	
			1	2
1	Правовое регулирование и организация процесса оценки недвижимости	26		
2	Методология и практика оценки недвижимости	44		
	Итоговая аттестация	2		
	Всего по программе	72	36	36

Режим занятий: не более 36 часов в неделю, включая все виды контактной и самостоятельной учебной работы слушателя.

## **2. Организационно-педагогические условия**

### **2.1. Форма организации образовательной деятельности**

2.1.1. Формат программы основан на модульном принципе представления содержания образовательной программы и содержит 2 учебных модуля, которые включают в себя перечень, трудоёмкость, последовательность и распределение тем, иных видов учебной деятельности слушателей и форм аттестации.

2.1.2. Образовательная деятельность слушателей предусматривает следующие виды учебных занятий и учебных работ: лекции, практические занятия (лабораторные занятия) и другие виды учебных занятий и учебных работ, определённые учебным планом.

### **2.2. Условия реализации программы**

2.2.1. Обучение по программе осуществляется на основе договора об образовании, заключаемого со слушателем и (или) с физическим или юридическим лицом, обязующимся оплатить обучение лица, зачисляемого на обучение.

2.2.2. Обучение осуществляется одновременно и непрерывно.

2.2.3. Местом обучения является место нахождения ФГБОУ ВО «Орловский ГАУ».

2.2.4. Обучение осуществляется в соответствии с учебным планом и календарным учебным графиком работы.

### **2.3. Ресурсы для реализации программы**

2.3.1. Университет располагает на праве собственности материально-техническим обеспечением образовательной деятельности (помещениями и оборудованием) для реализации программы в соответствии с учебным планом.

2.3.2. Помещения для проведения аудиторных и внеаудиторных (самостоятельных) занятий (кабинеты, аудитории, компьютерные классы) оснащены необходимым оборудованием и техническими средствами обучения в соответствии с учебным планом.

2.3.3. Каждый обучающийся обеспечен индивидуальным неограниченным доступом к электронной информационно-образовательной среде Университета.

2.3.4. Педагогическая деятельность по реализации программы осуществляется научно-педагогическими работниками, имеющими среднее профессиональное или высшее образование и отвечающими квалификационным требованиям, установленным в Едином квалификационном справочнике должностей руководителей, специалистов и служащих, разделе «Квалификационные характеристики должностей руководителей и специалистов высшего профессионального и дополнительного профессионального образования», утвержденного приказом Минздравсоцразвития РФ от 11.01.2011 № 1н и профессиональных стандартах (при наличии).

### **2.4. Иные условия реализации программы**

2.4.1. Образовательный процесс осуществляется в течение всего календарного года.

2.4.2. Обучение по индивидуальному учебному плану в пределах осваиваемой программы осуществляется в порядке, установленном локальным нормативным актом ФГБОУ ВО Орловский ГАУ.

## 2.5. Материально-технические условия реализации программы

Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Перечень лицензионного программного обеспечения
1	2	3
<p>Учебная аудитория № 2-210: учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.</p> <p>302019, Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, ул. Генерала Родина, 69, корпус 2</p>	<p>Специализированная (учебная) мебель, мультимедийное оборудование с выходом в интернет, комплект презентаций, интерактивная доска: concentus пульт делегата DCN-CON, DVD/VHS-плеер LD DC-778, адаптер U2K-L-Line, аудио процессор с цифровым подавителем обратной связи SHURE DFR11, видеоконференцсистема в составе: камера PowerCam Plus с кабелем-удлиннителем 15, документ-камера AverVision 530, камера IP Grandstream GXV -3601 HD SD 2.0, интерактивная доска обратной проекции Rear Projection SMART Board 2000i-dvx, комплект передатчика и приемника сигналов DVI/HDMI DVI 201 Tx/Rx, коммутатор-масштабатор видео и графики Kremer VP-725 DS, матричный коммутатор видео и графики Kremer VP-4*4, презентационный компьютер 4U в комплекте, преобразователи стандартов развертки и масштабирования Kremer VP-501xl, проектор Sanyo PLC-XF70 в комплекте с объективом для проектора Sanyo LNS-S03, профессиональная двухканальная "вокальная" радиосистема SHURE SLX24/58, стереоусилитель звуковых сигналов Jedia JPA-2120CP, усилитель-распределитель 1:2 VGA, 400 МГц Kremer VP-200N экран с электроприводом, 4,27*3,2м Drapper Targa 534/210"320*427 MW</p>	<p>Microsoft Office 2013 стандарт Microsoft Win SL 8.1 Russian Academic OLP версия 8.1 Kaspersky Endpoint Security для бизнеса — Стандартный Russian Edition 2021 год</p>
<p>Учебная аудитория № 2-213: учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных</p>	<p>Специализированная (учебная) мебель, доска настенная, ПК – 1 шт., комплект переносного мультимедийного оборудования (ноутбук – 1 шт., экран переносной рулонный на треноге – 1 шт., проектор – 1 шт.).</p>	<p>Kaspersky Endpoint Security для бизнеса — Стандартный Russian Edition 2021 год</p>

консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.  302019, Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, ул. Генерала Родина, 69, корпус 2		
Учебная аудитория № 2-213Б: учебная аудитория для самостоятельной работы  302019, Российская Федерация, Орловская область, г. Орёл, ул. Генерала Родина, 69, корпус 2	Специализированная мебель, мультимедийное оборудование, интерактивная доска, ПК – 11 шт.	ООО "Лаборатория ММИС" визуальная студия тестирования, тестирование онлайн Microsoft Office 2010 Standard версия 2010 Microsoft Win SL 8.1 Russian Academic версия 8.1 Kaspersky Endpoint Security для бизнеса — Стандартный Russian Edition 2021 год

### 3. Рабочие программы модулей

#### 3.1. Рабочая программа модуля 1 «Правовое регулирование и организация процесса оценки недвижимости»

3.1.1. Цель модуля: изучение законодательного и правового регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации.

Задачи модуля: формирование представления о современных методах оценочной деятельности; изучение специализированных Федеральных стандартов оценки.

Изучение модуля формирует компетенции:

ПК-1 – способен осуществлять проведение вспомогательных работ при определении стоимостей (трудовая функция А/01.5)

ПК-2 – способен осуществлять осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей (трудовая функция А/02.5)

ПК-3 – способен осуществлять определение стоимостей недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними (трудовая функция В/02.6)

3.1.2. Тематическое содержание:

Перечень тем модуля

№	Наименование тем модуля	Всего, час	в том числе			
			Л	ПЗ, ЛЗ	СР	ПА
1	Правовое регулирование оценки недвижимости. Стандарты оценки	4	2	-	2	-

2	Организация процесса оценки недвижимости	22	10	6	6	-
ПА	Промежуточная аттестация	+	-	-	-	+
	Итого по модулю	26	12	6	8	+

Примечание: Л – лекции

ПЗ, ЛЗ – практические занятия, лабораторные занятия

СР – самостоятельная работа

ПА – промежуточная аттестация

### 3.1.3. Требования к уровню освоения содержания модуля

В результате освоения модуля обучающийся должен:

- знать основы законодательного регулирования оценочной деятельности в РФ;
- уметь грамотно применять полученные знания на практике, в процессе выполнения и сдаче отчетной документации заказчику;
- владеть методами статистического анализа информации в процессе оценки собственности с применением информационных технологий и разработкой графического материала в целях визуализации полученных результатов.

### Содержание модуля

Тема 1. Правовое регулирование оценки недвижимости. Стандарты оценки

Основные положения ФЗ 135 «Об оценочной деятельности». Федеральные, европейские и международные стандарты оценки.

Тема 2. Организация процесса оценки недвижимости

Особенности процесса оценки недвижимости. Сегментирование рынка недвижимости. Критерии оценки рисков и методы анализа. Методы маркетинговых исследований и макроэкономические факторы рыночного ценообразования на различных сегментах рынка недвижимости. Анализ физической, правовой, экономической и социальной среды функционирования объекта недвижимости. Создание, редактирование и использование базы данных, анализ ценообразующих характеристик объекта оценки и соответствующего сегмента рынка недвижимости. Технология анализа наиболее эффективного использования объектов недвижимости. Основные положения и структура договора на оказание услуг по оценке недвижимости.

## 3.2. Рабочая программа модуля 2 «Методология и практика оценки недвижимости»

3.2.1. Цель модуля: изучение теоретических аспектов и практических методов оценки недвижимого имущества.

Задачи модуля: изучение затратного подхода к оценке недвижимого имущества; изучение сравнительного подхода к оценке недвижимого имущества; изучение доходного подхода к оценке недвижимого имущества.

Изучение модуля формирует компетенции:

ПК-1 – способен осуществлять проведение вспомогательных работ при определении стоимостей (трудовая функция А/01.5)

ПК-2 – способен осуществлять осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей (трудовая функция А/02.5)

ПК-3 – способен осуществлять определение стоимостей недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними (трудовая функция В/02.6)

## 3.2.2. Тематическое содержание

## Перечень тем модуля

№	Наименование тем модуля	Всего, час	в том числе			
			Л	ПЗ, ЛЗ	СР	ПА
1	Методы оценки недвижимого имущества	30	8	14	8	-
2	Порядок оценки стоимости недвижимости объекта	14	-	8	6	-
ПА	Промежуточная аттестация	+	-	-	-	+
	Итого по модулю	44	8	22	14	+

Примечание: Л – лекции

ПЗ, ЛЗ – практические занятия, лабораторные занятия

СР – самостоятельная работа

ПА – промежуточная аттестация

## 3.2.3. Требования к уровню освоения содержания модуля

В результате освоения модуля обучающийся должен:

- знать: направление и специализацию оценочной деятельности; принципы оценки собственности; порядок и этапы проведения оценки собственности; подходы и методы в оценке рыночной стоимости объектов собственности; алгоритм расчетов в рамках подходов;

- уметь: определять вид стоимости для определенного назначения оценки; применять принципы и методы оценки собственности; составлять договоры и отчеты об оценке; анализировать отчет об оценке собственности с точки зрения рыночной стоимости;

- владеть методологией расчета рыночной стоимости объектов оценки в части использования затратного, доходного и сравнительного подходов.

## Содержание модуля

## Тема 1. Методы оценки недвижимого имущества

Функции сложного процента, использование интернет-ресурсов при расчете функций сложного процента. Реализация затратного подхода: способы расчета замещения/восстановительной стоимости; способы расчета физического износа; способы расчета земельного участка. Реализация сравнительного подхода: метод сравнения продаж. Реализация доходного подхода: метод прямой капитализации. Согласование (обобщение) результатов полученных в рамках различных подходов к оценке: применение различных методов.

## Тема 2. Порядок оценки стоимости недвижимости объекта

Практика оценки стоимости недвижимости на примере реального объекта недвижимости: осмотр объекта с составлением акта осмотра, фотофиксация объекта. Сбор и обработка информации по объекту оценки. Обобщение и систематизация полученных данных, проведение расчетов, формирование отчета об оценке.

## 4. Учебно-методическое обеспечение (методические материалы)

Обучающийся имеет неограниченный доступ к информационно-образовательной среде университета [http://do3.orelsau.ru/user/edit/card/user\\_id/834](http://do3.orelsau.ru/user/edit/card/user_id/834)

## Перечень основной литературы:

1. Балтин, В. Э. Оценка и управление собственностью: учебное пособие / В. Э. Балтин. — Оренбург: ОГУ, 2018. — 163 с. — ISBN 978-5-7410-2387-7. — Текст: электронный // Лань электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/159796>. — Режим доступа: для авториз. пользователей.



2. Ершова, М. Л. Оценка недвижимости: учебно-методическое пособие / М. Л. Ершова. — Кострома: КГУ им. Н.А. Некрасова, 2020. — 20 с. — Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/160113>. — Режим доступа: для авториз. пользователей

3. Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса: учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский; под редакцией М. А. Федотовой. — Москва: Издательство Юрайт, 2023. — 522 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-07502-1. — Текст: электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/516748>

#### Перечень рекомендуемой дополнительной литературы

1. Максимов, С.Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для вузов / С.Н. Максимов. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 423с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-10851-4. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/469503>

2. Спиридонова, Е.А. Оценка стоимости бизнеса: учебник и практикум для вузов / Е.А. Спиридонова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2021. — 317с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-08022-3. — Текст: электронный // ЭБС Юрайт [сайт] — URL: <https://urait.ru/bcode/469764>

#### Перечень нормативной литературы

1. Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. [Электронный ресурс]. — URL: <http://www.ocenchik.ru/docs/365.html>. Открытый доступ

2. Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки (ФСО I)", основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200. [Электронный ресурс]. — URL: <https://www.ocenchik.ru/docs/3985-fso1-struktura-standartov-ocenki.html> Открытый доступ

3. Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200. [Электронный ресурс]. — URL: <https://www.ocenchik.ru/docs/3986-fso2-vidy-stoimosti.html> Открытый доступ

4. Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 [Электронный ресурс]. — URL: <https://www.ocenchik.ru/docs/3987-fso3-process-ocenki.html> Открытый доступ

5. Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 [Электронный ресурс]. — URL: <https://www.ocenchik.ru/docs/3988-fso4-zadanie-na-ocenu.html> Открытый доступ

6. Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 [Электронный ресурс]. — URL: <https://www.ocenchik.ru/docs/3989-fso5-podhody-i-metody-ocenki.html> Открытый доступ

7. Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 [Электронный ресурс]. — URL: <https://www.ocenchik.ru/docs/3990-federalnyy-standart-ocenki6-otchet-ob-ocenke.html> . Открытый доступ

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации 25.09.2014 г. № 611. [Электронный ресурс]. — URL: <http://www.ocenchik.ru/docs/1961-standart-ocenki-nedvizhimosti-fso7-prikaz611.html>. Открытый доступ

#### Периодические издания (журналы)

1. Общероссийский научно-практический журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации». - М., 1-12 (в год).

Электронно-библиотечные системы, современные профессиональные базы данных, информационные справочные системы, ресурсы информационно-телекоммуникационной сети Интернет

1. ЭБС издательства «Юрайт» <https://biblio-online.ru/> (<http://library.orelsau.ru/els-remote-access-by-subscription.php>) (неограниченный доступ)
2. ЭБС издательства «Лань» <https://e.lanbook.com/> (<http://library.orelsau.ru/els-remote-access-by-subscription.php>) (неограниченный доступ)
3. Научная электронная библиотека eLIBRARY <https://elibrary.ru/defaultx.asp> (<http://library.orelsau.ru/els-remote-access-by-subscription.php>) (открытый доступ)
4. ЭБС «IPRbooks» <http://www.iprbookshop.ru/> (<http://library.orelsau.ru/els-remote-access-by-subscription.php>)
5. Национальный цифровой ресурс «Руконт» <https://rucont.ru/chapter/rucont> (<http://library.orelsau.ru/els-remote-access-by-subscription.php>)
6. Электронный каталог (АИБС «МАРК-SQL»): <http://library.orelsau.ru/marcweb/> (<http://library.orelsau.ru/els-remote-access-by-subscription.php>) (бессрочно)
7. Международная реферативная база данных Scopus. Неограниченный доступ. Режим доступа: <https://www.scopus.com/search/form.uri?display=basic>
8. Российский индекс научного цитирования (РИНЦ) — библиографическая база данных научных публикаций российских учёных на платформе eLibrary.ru ООО «Научная электронная библиотека» Режим доступа <https://elibrary.ru/> (открытый доступ)
9. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» - Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (открытый доступ)
10. Научная электронная библиотека. «КиберЛенинка». Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/> (открытый доступ)
11. Федеральный портал «Российское образование». Режим доступа: <http://www.edu.ru> (открытый доступ)
12. Федеральный образовательный портал «Единое окно доступа к образовательным ресурсам». Режим доступа: <http://window.edu.ru>.
13. Официальный сайт Министерства науки и высшего образования Российской Федерации. Режим доступа: <http://government.ru/department/388/events/> (открытый доступ)
14. Образовательный портал Орловского ГАУ на платформе eLearningServer 4G, разработчик Нуретmethod<http://80.76.178.26/> срок действия – бессрочно (неограниченный доступ)

## **5. Оценка качества освоения программы**

### **5.1. Внутренний мониторинг качества образования**

Оценка качества освоения программы проводится в отношении:

- соответствия результатов освоения программы заявленным целям и планируемым результатам обучения;
- соответствия процедуры (процесса) организации и осуществления программы установленным требованиям к структуре, порядку и условиям реализации программы;
- способности Университета результативно и эффективно выполнять деятельность по предоставлению образовательных услуг.

Внутренний мониторинг качества образования по дополнительной профессиональной программе проводится в порядке, установленном локальным нормативным актом ФГБОУ ВО Орловский ГАУ.

Оценочные средства итоговой аттестации разработаны с учётом профессионального стандарта 08.025 «Специалист в оценочной деятельности», утвержденного приказом Министерства труда и социальной защиты РФ от 26.11.2018 № 742н, а также предусматривают требования будущей профессиональной деятельности.

## 5.2. Промежуточная аттестация

5.2.1. Предусматривается проверка знаний после завершения изучения соответствующего модуля программы и проводится в форме тестирования или собеседования.

5.2.2. Для оценки освоения отдельных модулей программы в рамках промежуточной аттестации используется система «зачтено» и «не зачтено».

## 5.3. Итоговая аттестация

5.3.1. Итоговая аттестация осуществляется в форме зачета после освоения всех модулей программы.

5.3.2. Итоговая аттестация проводится аттестационной комиссией, которая оценивает результат выполнения итоговой аттестации и принимает решение о выдаче слушателям, успешно освоившим программу и прошедшим итоговую аттестацию, удостоверения о повышении квалификации.

5.3.3. Лицам, не прошедшим итоговой аттестации или получившим на итоговой аттестации неудовлетворительные результаты, а также лицам, освоившим часть программы и (или) отчисленным из ФГБОУ ВО Орловский ГАУ выдается справка об обучении или о периоде обучения по образцу, самостоятельно устанавливаемому ФГБОУ ВО Орловский ГАУ.

## 5.4. Оценочные материалы

5.4.1. Задания для промежуточной аттестации.

Модуль 1. Правовое регулирование и организация процесса оценки недвижимости

1. Понятие оценочной деятельности, субъекты и объекты оценочной деятельности согласно ФЗ № 135.

2. Этапы процесса оценки недвижимости.

3. Отчет об оценке недвижимости. Понятие, структура, содержание и назначение основных разделов.

4. Законодательное регулирование оценочной деятельности.

5. техника применения сложного процента в оценке: сущность и назначение

6. Методы определения физического износа объектов недвижимости в оценке.

7. Виды и назначение определения износа недвижимости. Влияние накопленного износа на оценку недвижимости.

8. Определение восстановительной стоимости объекта оценки: методы и порядок расчета.

9. Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости. Выбор объектов сравнения.

10. Элементы сравнения, удельные единицы сравнения объектов недвижимости. Методы корректировки стоимости объектов по элементам сравнения.

11. Классификация и суть поправок в оценке недвижимости на основе сравнительного подхода.

12. Методики расчета и внесения поправок.

13. Срок экономической жизни зданий. Определение эффективного возраста улучшений (здания).

14. Виды и назначение оценки износа недвижимости. Расчет совокупного износа.

15. Классификация видов стоимости в соответствии с законодательством.

16. Основные виды целей и задач оценки.

17. Основные группы принципов оценки и их характеристика
18. Закон об оценочной деятельности РФ: сфера использования и содержание основных статей.
19. Единый квалификационный экзамен в оценочной деятельности: сущность и цели введения.
20. Права и обязанности оценщика. Требования к оценщикам недвижимого имущества в соответствии с законодательством РФ

#### Модуль 2. Методология и практика оценки недвижимости

1. Основные подходы оценки: затратный, доходный, сравнительный. Достоинства и недостатки оценочных подходов.
2. Методы оценки собственности, объединяемые сравнительным подходом, условия их применения
3. Понятие «затратный подход к оценке собственности». Условия применения
4. Понятие «доходный подход к оценке собственности». Условия применения
5. Понятие «сравнительный подход к оценке собственности». Условия применения
6. Согласование результатов оценки
7. Правила выбора аналога и подготовки рыночной информации
8. Преимущества и недостатки применения сравнительного подхода
9. Преимущества и недостатки применения затратного подхода
10. Преимущества и недостатки применения сравнительного подхода
11. Вычислительные алгоритмы оценки инвестиций. Текущая стоимость единицы.
- Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности
12. Основные факторы, влияющие на оценку стоимости объектов недвижимости
13. Основные критерии применения метода парных продаж, используемые в сравнительном подходе
14. Понятие предпринимательской прибыли и косвенных издержек в рамках затратного подхода
15. Основные единицы сравнения, используемые в сравнительном подходе. Алгоритм сравнительного подхода.
16. Методы, выделяемые в рамках сравнительного подхода. Элементы сравнения, используемые в сравнительном подходе
17. Методы расчета и внесения поправок
18. Общая характеристика затратного подхода
19. Вычислительные алгоритмы оценки инвестиций. Накопленная сумма единицы
- Методы расчета полной стоимости воспроизводства (полной стоимости замещения)
20. Вычислительные алгоритмы оценки инвестиций. Накопление единицы за период Составление договора на оценку. Оформление результатов оценки Внешний износ и методы его определения
21. Методы оценки стоимости земельных участков
22. Метод сравнения продаж при оценке земельных участков
23. Сегментация рынка недвижимости. Виды стоимости согласно Закона об оценочной деятельности.
24. Доходный подход при оценке земельных участков. Общая характеристика доходного подхода
25. Алгоритм расчета метода прямой капитализации

#### 5.4.2. Задания для итоговой аттестации

А) Ответьте на вопрос теста:

1. Не является требованием к субъекту оценочной деятельности  
А) быть юридическим лицом

- Б) состоять членом в СРО оценщиков
- В) быть членом Национального совета по оценочной деятельности

2. Речное судно как объект оценки – это

- А) ценная бумага
- Б) недвижимая вещь
- В) движимая вещь

3. Проводить оценку необязательно при

- А) при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов
- Б) возникновении спора о величине ипотеки
- В) вносе неденежного вклада в уставный капитал ООО

4. Является субъектом оценочной деятельности

- а) оценщик
- б) заказчик
- в) контролирующий орган
- г) Правительство РФ

5. Для юридического лица оценщика(ов), работающего(их) по трудовому договору, чтобы организация могла заключать договора на оценку

- А) можно не иметь ни одного
- Б) обязательно иметь одного
- В) обязательно иметь двух

6. Функцией саморегулируемой организации оценщиков является

- А) разработка федеральных стандартов оценки
- Б) проверка деятельности оценщиков
- В) разработка правил деловой и профессиональной этики оценщиков

7. В договоре на оценку необходимо указать

- А) основание проведение оценки
- Б) описание объекта или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию; вид определяемой стоимости объекта
- В) наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик

8. Не может (не могут) являться объектом оценки

- а) Деловая репутация юридического лица
- б) Интеллектуальная собственность
- в) Радиоактивные материалы

9. Проведение независимой оценки обязательно в случае

- а) отчуждения значимого публичного имущества
- б) национализации
- в) купли-продажи

10. Если в отчете об оценке определена «разумная стоимость», надо считать:

- А) стоимость воспроизводства
- Б) ликвидационную стоимость
- В) утилизационную стоимость
- Г) рыночную стоимость

## Ключ ответов на тесты

№ теста	ответ	№ теста	ответ
1	В	6	В
2	В	7	Б
3	В	8	В
4	А	9	Б
5	В	10	Г

Б) Выполнить практическое задание:

Задание 1. Оценке подлежит крупный производственный имущественный комплекс. Определить износ для нескольких складов из данного имущественного комплекса, построенных в соответствии с одним и тем же проектом, используемых для хранения строительных материалов. В соответствии с документацией на оцениваемые склады, срок физической жизни составляет 75 лет (ФЖ = 75 лет). Дата оценки – текущая дата. Эффективный возраст определен оценщиком в соответствии с техническим состоянием объектов оценки, данные для расчета износа и расчет износа приведены в таблице.

Наименование	Год постройки	Хронологический возраст	Эффективный возраст	Износ
Здание склада	1984		15	
Здание склада	1980		20	
Здание склада	1983		25	

Задание 2. Данные для определения физического износа представлены в таблице. Признаки функционального и внешнего износа не выявлены. Используя «Правила оценки физического износа» ВСН 53-86(р), определить величину физического износа оцениваемого объекта.

Таблица – Данные для определения физического износа

Конструктивные элементы здания	Характеристики материалов здания	Выявленные дефекты конструктивного элемента	Оценка физического износа, %	Удельный вес элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %
Фундамент	Железобетонный	Признаки неравномерной осадки, незначительные трещины			
Стены и перегородки	Железобетонные панели	Признаков продолжающейся неравномерной осадки не наблюдается; качество материалов вполне удовлетворительное, местами незначительная сырость стен.			
Перекрытия	Железобетонные плиты	Трещины в стыках, мелкие трещины			
Крыша / Кровля	Рулонная по бетонному основанию	Общий износ, мелкие повреждения, материал вполне удовлетворительный			

Полы	Плиточные	Стирание поверхности в ходовых местах			
Проемы	Оконные: двойные створные, двери: филенчатые	Оконные – гнили нет, рамы исправны, окраска в порядке. Двери – полотна вполне исправны			
Отделка	Улучшенная штукатурка с высококачест венной окраской	Частичное осыпание штукатурки			
Санитар но- техниче ские и электро техниче ские устройс тва	Центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещ ение	Общий износ, нагревательные и другие приборы всей системы в исправности и на месте; изоляция местами повреждена; водопровод – в трубопроводе имеются следы мелкого ремонта; функционирование правильное, утечки воды не наблюдается;			
Прочие работы	Отмостки	Трещины			
Физический износ здания = сумме всех износов элементов здания					

Задание 3. Определите стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Оценивается земельный участок со строением 1980 года постройки. Нормативный срок эксплуатации здания 150 лет. Рыночная стоимость земельного участка определена методом сравнения продаж и равна 4,5 млн. рублей. Полная стоимость замещения строения определена методом сравнительной единицы на уровне 11,4 млн. рублей. Дата оценки – текущая дата.

Задание 4. Определить действительный валовый доход от сдачи объекта недвижимости в аренду при следующих данных:

Площадь помещений, кв. м	1 400
Ставка арендной платы, \$/кв. м в год	120
Оборачиваемость помещений, сдаваемых в аренду, %	15
Срок экспозиции помещения на рынке, мес.	2
Доля площадей, сдаваемых по льготным расценкам, %	20
Средний размер льгот, %	15
Потери арендодателя от неплатежей (часть арендаторов съезжает, не рассчитавшись полностью за аренду), %	1,5
Доходы от круглосуточной охраняемой автомобильной стоянки, \$ в год	11 000
Доходы от услуг связи, \$ в год	1 000

Задание 5. Площадь здания, предназначенная для сдачи в аренду, составляет 2000 кв.м. Из них 600 кв.м. занято арендодателем, остальная площадь сдается в аренду по 20 долларов за кв.м. в месяц, что соответствует рыночной ставке. Средняя недозагрузка помещений - 5%. Эксплуатационные расходы составляют 25% от потенциального

валового дохода. Определите величину чистого операционного дохода для целей оценки рыночной стоимости объекта.

Задание 6. Определить стоимость земельного участка, если известно, что: свободные участки в данной местности давно не продавались; цена типового дома с участком колеблется от 200 до 300 тыс. руб.; стоимость аналогичного по размерам земельного участка в ближних окрестностях объекта оценки составляет 90 тыс. руб.; прямые издержки на строительство типового дома — 100 тыс. руб.; прибыль предпринимателя и косвенные издержки — 80 тыс. руб.

## 5.5. Критерии оценивания

### 5.5.1. Промежуточная аттестация

Оценка «зачтено» выставляется обучающемуся, если он демонстрирует содержательный и логично выстроенный ответ на поставленный вопрос, ориентируется в различных теоретических и практических подходах к проблеме, качественно проводит анализ необходимых материалов.

Оценка «не зачтено» выставляется обучающемуся, если он не раскрывает содержание вопроса и демонстрирует отсутствие знаний по изучаемому курсу.

### 5.5.2. Итоговая аттестация:

Оценка «зачтено» выставляется слушателю, если он набирает 60% и более от максимального количества баллов, выполняет практическое задание.

Оценка «не зачтено» выставляется слушателю, если он набирает количество баллов менее 60% от максимального количества баллов, не выполняет практическое задание.

5.5.3. Программа считается освоенной, если успешно пройдена итоговая аттестация.