

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Шарифуллин Валид Анварович

Должность: Директор Казанского филиала

Дата подписания: 30.11.2023 09:42:57

Уникальный программный ключ:

65fd6cbdf7eae29c01b701aabc1fbc13d72d7bd0b08b122e44091c482448e0a9

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»
Казанский филиал

Рабочая программа дисциплины (модуля)
ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
(наименование дисциплины в соответствии с учебным планом)

Набор 2023 г.

Направление подготовки/специальность: 38.03.02 «Менеджмент»
(код и наименование)

Профиль подготовки/специализация: Управление недвижимостью
(наименование)

Рабочая программа разработана в соответствии с требованиями ФГОС.

Разработчик (-и): Ибрагимов Линар Гатиятович, к.э.н., доцент
(ФИО, ученая степень, ученое звание)

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры (протокол № 14 от 22.06.2023).

Зав. кафедрой Макаров Анатолий Николаевич

Казань, 2023

ПРОТОКОЛ ИЗМЕНЕНИЙ
рабочей программы дисциплины (модуля)
ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
наименование дисциплины в соответствии с учебным планом
для набора 2023 года на _____ уч.г.

Краткое содержание изменения	Дата и номер протокола заседания кафедры

Актуализация выполнена _____
(ФИО, ученая степень, ученое звание)
_____ «__»20__ г.

ПОДПИСЬ

Зав. кафедрой _____
(ФИО, ученая степень, ученое звание)

_____ «__»20__ г.
ПОДПИСЬ

Оглавление

	Наименование разделов	Стр.
	Аннотация рабочей программы	
1.	Цели и планируемые результаты изучения дисциплины (модуля)	
2.	Место дисциплины (модуля) в структуре ППСЗ/ОПОП	
3.	Объем дисциплины (модуля) и виды учебной работы	
4.	Содержание дисциплины (модуля)	
5.	Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)	
6.	Материально-техническое обеспечение	
7.	Карта обеспеченности литературой	
8.	Фонд оценочных средств	

Аннотация рабочей программы дисциплины

«Оценка стоимости недвижимости»

Разработчик: Ибрагимов Л.Г.

Цель изучения дисциплины	Целями освоения дисциплины «Оценка стоимости недвижимости» являются формирование у студентов прочных и глубоких знаний в области оценочной деятельности и получения практических навыков для выполнения оценки стоимости недвижимости, методологии установления рыночной или иной стоимости на основе использования современного инструментария оценки.
Место дисциплины в структуре ППСЗ/ОПОП	Дисциплина «Оценка стоимости недвижимости» относится к дисциплинам части, формируемой участниками образовательных отношений, Б1.В.21.
Компетенции, формируемые в результате освоения дисциплины (модуля)	ПК- 2. Способен готовить аналитические материалы для управления рисками в рамках отдельных бизнес-процессов
Содержание дисциплины (модуля)	Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости недвижимости. Тема 2. Регулирование оценочной деятельности в РФ. Тема 3. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости. Тема 4. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости. Тема 5. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости. Тема 6. Оценка земельных участков. Тема 7. Определение итоговой величины стоимости недвижимости. Тема 8. Составление отчета об оценке.
Общая трудоемкость дисциплины (модуля)	Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зачетные единицы 144 часа.
Форма промежуточной аттестации	Экзамен.

1. Цели и планируемые результаты изучения дисциплины (модуля)

Целью изучения дисциплины (модуля) является освоение компетенций (индикаторов достижения компетенций), предусмотренных рабочей программой.

В совокупности с другими дисциплинами ППСЗ/ОПОП дисциплина обеспечивает формирование следующих компетенций:

Таблица 1

№ п/п	Код компетенции	Название
1	ПК- 2.	Способен готовить аналитические материалы для управления рисками в рамках отдельных бизнес-процессов

Планируемые результаты освоения дисциплины в части каждой компетенции указаны в картах компетенций по ППСЗ/ОПОП.

В рамках дисциплины осуществляется воспитательная работа, предусмотренная рабочей программой воспитания, календарным планом воспитательной работы.

2. Место дисциплины (модуля) в структуре ППСЗ/ОПОП

Дисциплина «Оценка стоимости недвижимости» относится к дисциплинам вариативной части, Б1.В.21.

3. Объем дисциплины (модуля) и виды учебной работы

Таблица 2.1

Очно-заочная форма обучения (на базе спо)

Вид учебной работы	Трудоемкость			
	зач. ед.	час.	По семестрам б	
Общая трудоемкость дисциплины по учебному плану	4	144	144	
Контактная работа	-	14	14	
Самостоятельная работа под контролем преподавателя, НИРС	-	130	130	
Занятия лекционного типа	-	8	8	
Занятия семинарского типа	-	6	6	
в том числе с практической подготовкой (при наличии)	-			
Форма промежуточной аттестации	-	экзамен	экзамен	

4. Содержание дисциплины (модуля)

4.1. Текст рабочей программы по темам

Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости недвижимости.

Понятие недвижимости. Исторический обзор оценки. Субъекты оценочной деятельности и объекты оценки. Объекты недвижимости, их основные элементы и характеристики. Классификация объектов недвижимости. Этапы оценки. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Содержание работы оценщика по сбору и анализу информации для проведения оценки. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка. Обязательность проведения оценки объектов оценки.

Тема 2. Регулирование оценочной деятельности в РФ.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Объекты оценки. Субъекты оценочной деятельности. Отношения, регулируемые законом, случаи обязательности проведения оценки объектов собственности Российской Федерации и её субъектов. Правовое обеспечение и регулирование обращения собственности, правоустанавливающие документы объекта оценки. Система регулирования оценочной деятельности в РФ. Органы регулирования оценочной деятельности в РФ: Федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные Правительством РФ; Национальный совет по оценочной деятельности (НСОД); саморегулируемые организации оценщиков (СРО). Контроль за осуществлением оценочной деятельности. Создание, функции и условия деятельности НСОД, негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков. Основания осуществления оценочной деятельности и условия её осуществления. Договорные отношения в оценочной деятельности. Права и обязанности оценщика, независимость оценщика. Федеральные стандарты оценки.

Тема 3. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости.

Особенности применения сравнительного подхода. Понятие «объекта-аналога» и критерии его выбора. Сущность, классификация и виды корректировок, применяемых при данном подходе. Методы определения корректировок. Методы оценки, используемые в сравнительном подходе: сравнения продаж, статистический, экспертный, парных продаж, валового рентного мультипликатора. Этапы оценки методом сравнения продаж. Отбор и анализ информации с целью повышения ее достоверности. Выбор единиц измерения и элементов сравнения.

Тема 4. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости.

Основные задачи оценки при доходном подходе, особенности и условия применения. Последовательность расчета стоимости объекта при применении доходного подхода. Каким образом определяется потенциальный и действительный валовые доходы, операционные расходы на содержание недвижимости и чистый операционный доход. Особенности и методы определения коэффициента капитализации и ставки дисконтирования. Методы оценки, используемые в доходном подходе: прямой капитализации, дисконтирования денежных потоков и капитализации по расчетным моделям.

Тема 5. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости.

Основные задачи оценки при затратном подходе, особенности и условия применения. Определение стоимости земельного участка и затрат на воспроизводство или замещение улучшений. Понятие и оценка накопленного износа как совокупности физического, функционального и экономического. Схема последовательности расчета стоимости объекта при затратном подходе. Методы оценки, используемые в затратном подходе: базисно-индексный, ресурсный и др.

Тема 6. Оценка земельных участков.

Современное состояние оценки земельных участков. Назначения использования оценки земли. Опыт оценки земли. Особенности и цели при индивидуальной оценке земельных участков, основные методы: сравнения продаж, выделения, распределения, капитализации земельной ренты, остатка, предполагаемого использования. Массовая оценка объектов недвижимости, включенных в крупные совокупности (городская территория, в которую входят все виды земель и участков), для целей налогообложения, разработки городских программ развития и т.п. Государственная кадастровая оценка земель (поселений, сельскохозяйственных угодий и др.). Технология оценки стоимости права

долгосрочной аренды земельного участка. Рентные отношения в сельском хозяйстве. Специфика ценообразования на сельскохозяйственную продукцию. Естественное и экономическое плодородие. Оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты. Особенности применения метода сравнения продаж при оценке земель сельскохозяйственного назначения.

Тема 7. Определение итоговой величины стоимости недвижимости.

Сущность затратного подхода к оценке бизнеса, его преимущества, недостатки, области применения. Экономическое содержание метода накопления активов. Рыночная стоимость предприятия как разность между рыночной стоимостью его активов и обязательств. Основные этапы применения метода накопления активов. Состав оцениваемых активов. Определение оцениваемых активов предприятий на основе анализа балансовых отчетов за прошлые периоды. Идентификация элементов активов предприятия. Классификация обязательств предприятия, подходы к оценке.

Тема 8. Составление отчета об оценке.

Требования к составлению отчета об оценке. Базовые принципы, которыми должен придерживаться оценщик при составлении отчета. Содержание отчета об оценке. Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки. Описание в отчете методологии оценки и расчетов.

4.2. Разделы и темы дисциплины, виды занятий (тематический план)

Таблица 3.1

Тематический план

Очно-заочная форма обучения (на базе СПО)

№	Раздел дисциплины, тема	Код компетенции	Общая трудоёмкость дисциплины	в том числе				Наименование оценочного средства
				Контактная работа	Самостоятельная работа под контролем преподавателя НИРС	Занятия лекционного типа	Практическая подготовка	
				час.	час.	час.	час.	
1	Теоретические основы оценки стоимости недвижимости	ПК-2	18	2	16	2	-	Тесты. Доклад, сообщение. Контрольная работа. Фронтальный опрос. Решение задач.
2	Регулирование оценочной деятельности в РФ	ПК-2	18	2	16	2	-	Реферат. Тесты. Контрольная работа. Фронтальный

								опрос. Дискуссия.
3	Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости.	ПК-2	18	2	16	-	2	Решение задач. Доклад, сообщение. Тесты. Фронтальный опрос. Контрольная работа.
4	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	ПК-2	18	2	16	-	2	Решение задач. Доклад, сообщение. Тесты. Фронтальный опрос. Контрольная работа.
5	Затратный подход к оценке стоимости недвижимости	ПК-2	18	2	16	-	2	Решение задач. Доклад, сообщение. Тесты. Фронтальный опрос. Контрольная работа.
6	Оценка земельных участков	ПК-2	18	2	16	2	-	Решение задач. Доклад, сообщение. Тесты. Фронтальный опрос. Контрольная работа.
7	Определение итоговой величины стоимости недвижимости	ПК-2	17	1	16	1	-	Доклад, сообщение. Тесты. Фронтальный опрос. Решение задач. Контрольная работа.
8	Составление отчета об оценке	ПК-2	19	1	18	1	-	Деловая игра. Доклад, сообщение. Тесты. Фронтальный опрос. Контрольная работа. Дискуссия.
ВСЕГО			144	14	130	8	6	

4.3. Самостоятельное изучение обучающимися разделов дисциплины

Таблица 4.1

Очно-заочная форма обучения (на базе спо)

№ раздела (темы) дисциплины	Вопросы, выносимые на самостоятельное изучение	Кол-во часов
1	Определение объекта, подлежащего оценке. Основные элементы задания по оценке. Проблемы оценки недвижимости в РФ.	14
2	Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Отношения, регулируемые законом, случаи обязательности проведения оценки объектов собственности Российской Федерации и её субъектов. Саморегулируемые организации оценщиков (СРОО).	14
3	Выбор объектов-аналогов. Критерии отбора объектов-аналогов.	14
4	Методологические основы применения доходного подхода к оценке недвижимости. Информационная база оценки стоимости недвижимости доходным подходом. Виды рисков в оценке стоимости недвижимости. Систематические и несистематические риски. Схематично представьте взаимосвязь оценки стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков. Систематизируйте в табличном формате предпосылки, ограничения, преимущества и недостатки применения метода дисконтированных денежных потоков в оценке недвижимости.	14
5	Основные задачи оценки при затратном подходе, особенности и условия применения. Методы расчета стоимости воспроизводства и замещения. Понятие о оценке накопленного износа как совокупности физического, функционального и экономического. Определение восстановительной стоимости. Схема последовательности расчета стоимости объекта при затратном подходе. Методы оценки, используемые в затратном подходе. Определение физического износа. Определение стоимости функционального устаревания. Определение стоимости экономического устаревания.	14
6	Форма собственности и разрешенное использование земельного участка. Метод сравнения продаж. Метод выделения. Метод распределения. Метод капитализации земельной ренты. Метод капитализации земельной ренты. Метод остатка. Метод предполагаемого использования. Оценка сельскохозяйственных угодий доходным подходом. Особенности применения метода сравнения продаж при оценке земель сельскохозяйственного назначения.	14

7	Информационная база оценки стоимости недвижимости. Использование основных подходов к оценке для определения стоимости объектов недвижимости.	14
8	Требования к отчету об оценке. Экспертиза отчета об оценке.	18

4.4. Темы курсового проекта (курсовой работы)

Не предусмотрено.

5. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)

5.1. Учебно-методические рекомендации по изучению дисциплины (модуля)

В целях успешного изучения дисциплины студент должен проявлять активность в выполнении указанных ниже форм учебной работы, что позволит сформировать и закрепить у обучающихся систему базовых знаний по всем дидактическим единицам программы дисциплины, умения, навыки и компетенции, необходимые для самостоятельного анализа. В ходе самостоятельной работы при изучении данного курса студенты приобретают определенные навыки: реферирование, обобщение, выделение и постановка проблем, умение исследовательской работы. Однако это может быть успешным только при условии правильной организации самостоятельной работы, которая проявляется в каждом звене учебного процесса: на лекциях, при подготовке к семинарским (практическим) занятиям к промежуточной аттестации, при выполнении контрольных работ, тестов и сообщений.

При реализации различных видов учебной работы используются образовательные технологии, включающие пассивные, активные и интерактивные формы проведения занятий.

Технологии традиционного обучения:

– лекции – вид учебного занятия, основанный передаче учебной информации от преподавателя к студентам, как правило с использованием компьютерных и технических средств, направленная в основном на приобретение студентами *новых теоретических и фактических знаний*;

– семинары – систематизация теоретических и фактических знаний в определенном контексте (подготовка и презентация материала по определенной теме, обсуждение ее, формулирование выводов и заключения), направленная в основном на приобретение *новых фактических знаний и теоретических умений*;

– самостоятельная работа – изучение студентами теоретического материала, подготовка к лекциям, семинарским занятиям, оформление конспектов лекций, написание рефератов и др. для приобретения *новых теоретических и фактических знаний, теоретических и практических умений*;

– консультации – индивидуальное общение преподавателя со студентом, руководство его деятельностью с целью передачи опыта, углубления *теоретических и фактических знаний*, приобретенных студентом на лекциях, в результате самостоятельной работы и др.

Инновационные технологии обучения:

– метод работы в рабочих группах – метод имитации принятия решений обучающимися применительно к различным практическим ситуациям;

– метод групповых дискуссий – способ организации совместной деятельности студентов с целью интенсификации принятия решения в группе.

Выбор формы проведения занятий зависит от следующих факторов:

- от содержания темы и характера рекомендуемых по ней источников литературы, в том числе и от их объема;
- от уровня подготовленности, организованности и работоспособности данной учебной группы, формы обучения;
- от опыта использования различных форм на предшествующих занятиях;
- от материально-технического обеспечения учебного процесса.

Для успешного освоения дисциплины студент должен:

- посещать лекции и семинарские занятия;
- самостоятельно изучать разделы и темы дисциплины по учебникам и учебным пособиям с последующей самопроверкой;
- обращаться за консультациями;
- сдать зачет по дисциплине.

Лекционные занятия (теоретический курс)

Общие рекомендации по подготовке к лекциям:

При преподавании дисциплины используются преимущественно следующие типы лекционных занятий:

- информационная лекция – лекция на которой сообщаются сведения, предназначенные для запоминания,
- лекция – дискуссия,
- проблемная лекция.

Студентам, рекомендуем использовать все доступные возможности для усвоения материала. Так, необходимо, во-первых, приобретать навык творческой записи материала во время лекционных занятий. Студент должен стараться своими словами излагать материал, особенно в том случае, когда даются примеры, ассоциативные ряды, сравнения по аналогии. Это помогает в дальнейшем задержать в памяти суть познаваемых явлений. Необходимо максимально использовать рекомендации преподавателя на лекционных занятиях по поводу изучения отдельных аспектов, проблем темы. При подготовке к семинарским занятиям необходимо, базируясь на содержании лекций как методологической базе, изучать рекомендуемую литературу, подготовить конспекты выступлений по вопросам, выносимым на обсуждение.

При подготовке к лекционным занятиям по курсу необходимо прочитать, как минимум, содержание заявленной темы по рекомендованным учебникам и учебным пособиям, как максимум – ознакомиться с новинками учебной и методической литературы, публикациями периодической печати по теме лекционного занятия, узнать план проведения семинарского занятия по теме лекции.

В ходе лекционного занятия преподаватель называет тему, учебные вопросы, знакомит студентов с перечнем основной и дополнительной литературы по теме занятия. Во вступительной части лекции обосновывается место и роль изучаемой темы в учебной дисциплине, раскрывается ее практическое значение. Если читается не первая лекция, то преподаватель увязывает ее тему с предыдущей, не нарушая логики изложения учебного материала. Раскрывая содержание учебных вопросов, он акцентирует внимание студентов на основных категориях, явлениях и процессах, особенностях их протекания. Раскрывается сущность и содержание различных точек зрения и научных подходов к объяснению тех или иных явлений и процессов.

Студентам рекомендуется заранее продумать вопросы по лекционному занятию. Если проводится лекция-дискуссия, то следует аргументировано обосновать собственную позицию по спорным теоретическим вопросам. Вопросы из аудитории способствуют активизации мыслительной деятельности студентов, повышению их внимания и интереса к материалу лекции, ее содержанию. Преподаватель руководит работой студентов по конспектированию лекционного материала, подчеркивает необходимость отражения в конспектах основных положений изучаемой темы, особо выделяя категориальный аппарат.

В заключительной части лекции формулируются общие выводы по теме, раскрывающие содержание всех вопросов, поставленных в лекции.

Лекция органически связана с другими видами учебных занятий: семинарами, самостоятельной работой студентов. Учебная лекция отражает актуальные проблемы современной практики и тенденции ее развития. При изучении материалов лекции студентам необходимо соблюдать логическую последовательность в изучении тем и разделов, обеспечить эффективную взаимосвязь с другими видами учебных занятий и особенно с самостоятельной работой студентов.

Семинарские занятия

Общие рекомендации по подготовке к семинарам:

Семинарские (практические) занятия завершают изучение наиболее важных тем учебной дисциплины. Они служат для закрепления изученного материала, развития умений и навыков подготовки сообщений по экономической проблематике, приобретения опыта устных публичных выступлений, ведения дискуссии, аргументации и защиты выдвигаемых положений, а также для контроля преподавателем степени подготовленности студентов по изучаемой дисциплине.

Семинар предполагает свободный обмен мнениями по избранной тематике. Он начинается со вступительного слова преподавателя, формулирующего цель занятия и характеризующего его основную проблематику. Затем, как правило, заслушиваются сообщения студентов. Обсуждение сообщения совмещается с рассмотрением намеченных вопросов. Сообщения, предполагающие анализ публикаций по отдельным вопросам семинара, заслушиваются обычно в середине занятия. Поощряется выдвижение и обсуждение альтернативных мнений. В заключительном слове преподаватель подводит итоги обсуждения и объявляет оценки выступавшим студентам. В целях контроля подготовленности студентов и привития им навыков краткого письменного изложения своих мыслей преподаватель в ходе семинарских занятий может осуществлять текущий контроль знаний в виде тестовых заданий.

При подготовке к семинару студенты имеют возможность воспользоваться консультациями преподавателя. Вопросы для обсуждения, тематика сообщений, литература для подготовки к семинарам указаны в методических рекомендациях по подготовке к семинарским занятиям. Кроме указанных тем студенты вправе, по согласованию с преподавателем, избирать и другие интересующие их темы.

Качество учебной работы студентов преподаватель оценивает в конце семинара, выставляя в рабочий журнал и рабочую тетрадь текущие оценки. Студент имеет право ознакомиться с ними.

В процессе работы студенты могут воспользоваться консультациями преподавателя. Место и время консультаций указано на сайте филиала.

Составной частью процесса обучения является проведение практических занятий с активным использованием инновационных образовательных методик, основанных на индивидуально-деятельностном подходе. Занятия проводятся в форме решения ситуативных задач и казусов и их последующим обсуждением. На занятиях отдельные вопросы обсуждаются с применением таких методик активного обучения, как «мозговой штурм», работа в малых группах и др. По отдельным темам студенты дают правовую оценку ситуации, возможные варианты ее решения. Также студенты составляют схемы, сравнительно-правовые таблицы, систематизируют действующее законодательство и практику его применения. Активно применяют электронные средства визуализации.

В соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки «Менеджмент» реализация компетентного подхода предусматривает преимущественное использование интерактивных методов проведения занятий:

– Метод работы в малых группах;

– Метод групповых дискуссий, с помощью которого приобретаются навыки коллективного взаимодействия;

– case-study (кейс-стади), анализ реальных проблемных ситуаций, имевших место в соответствующей области профессиональной деятельности, и поиск вариантов лучших решений.

Применение интерактивных методов работы на семинарских занятиях представлено выше, применительно к планам семинарских (практических) занятий.

Учебно-методические рекомендации по выполнению различных форм самостоятельной работы

1) Учебно-методические рекомендации по изучению обучающимися вопросов, выносимых на самостоятельное изучение.

Одним из основных видов деятельности студента является самостоятельная работа, которая включает в себя изучение лекционного материала, учебников и учебных пособий, нормативных правовых актов и иного эмпирического материала, подготовку сообщений, выступления на групповых занятиях, выполнение контрольной работы.

Методика самостоятельной работы предварительно разъясняется преподавателем и в последующем может уточняться с учетом индивидуальных особенностей студентов. Время и место самостоятельной работы выбираются студентами по своему усмотрению с учетом рекомендаций преподавателя.

Самостоятельную работу над дисциплиной следует начинать с изучения программы, которая содержит основные требования к знаниям, умениям и навыкам обучаемых. Следует обязательно вспомнить рекомендации преподавателя, данные в ходе установочных занятий. Затем следует приступать к изучению отдельных разделов и тем в порядке, предусмотренном программой.

Самостоятельная работа студентов проводится в следующих формах:

- самостоятельная работа с книгой,
- самопроверка,
- выполнение упражнений (решение тестов),
- консультации,
- письменные работы по заданиям, определенным в данных методических рекомендациях, а также иным заданиям, составленным преподавателем,
- выполнение докладов (эссе),
- контрольные работы.

Требования, предъявляемые к студенту заочной формы обучения преподавателем на промежуточной аттестации, а в дальнейшем работодателем при приёме на работу, не отличаются от таких же требований к студентам и выпускникам очной формы обучения. Это обстоятельство предполагает исключительно серьёзное отношение к организации самостоятельной работы и соблюдение студентами заочной формы обучения определенных правил и технологии подготовки.

В первую очередь следует убедиться в наличии необходимых методических указаний и программ по каждому предмету и ясного понимания требований, предъявляемых программами учебных дисциплин. Необходимо создать (рационально и эмоционально) максимально высокий уровень мотивации к последовательному и планомерному изучению дисциплины.

Далее, необходимо изучить список рекомендованной основной и дополнительной литературы и убедиться в её наличии у себя дома или в библиотеке в бумажном или электронном виде.

Необходимо в самом начале периода обучения возможно тщательнее спланировать время, отводимое на самостоятельную работу с источниками и литературой по дисциплине, представить этот план в наглядной форме (график работы с датами) и в дальнейшем его придерживаться, не допуская срывов графика индивидуальной работы в предсессионный

период.

2) Учебно-методические рекомендации по выполнению отдельных форм самостоятельной работы.

Получив представление об основном содержании раздела, темы, необходимо изучить материал с помощью учебника. Целесообразно составить краткий конспект или схему, отображающую смысл и связи основных понятий данного раздела и включенных в него тем. Обязательно следует записывать возникшие вопросы, на которые не удалось ответить самостоятельно.

Чтение литературы сопровождается конспектированием. Цель написания конспекта по дисциплине – сформировать навыки по поиску, отбору, анализу и формулированию учебного материала. Необходимо кратко излагать своими словами содержание ответа, при этом максимально структурируя его и используя символы и условные обозначения.

Особенностью изучения литературы по экономическим наукам является необходимость «сверки» нормативного материала на предмет изменений и дополнений. В связи с отмеченным необходимо обращаться к базам справочных правовых систем «КонсультантПлюс», «Гарант».

При чтении могут встретиться непонятные слова, термины и определения. В этих случаях следует обратиться к справочнику или соответствующему словарю. Не следует при чтении пропускать сноски и примечания, т.к. в них разъясняются отдельные места, дополняются сжато изложенные в тексте положения.

При чтении необходимо выделить основную мысль, представить прочитанное как единое целое. Это легче сделать, если студент при чтении каждого параграфа (раздела) сам себе ответит на вопросы, о чем говорится в данной части текста, чем сказанное подтверждается или поясняется.

Самостоятельная работа способствует приобретению глубоких и прочных знаний, вырабатывает умение ориентироваться в огромном потоке информации и дает навыки работы с учебной и научной литературой. Самостоятельная работа приучает делать обобщения и выводы, вырабатывает умение логично излагать изучаемый материал, формирует у студентов творческий подход, способствует использованию полученных знаний для разнообразных практических задач, развивает самостоятельность в принятии решений.

Самостоятельная работа с книгой

Начинать изучение курса в целом или темы семинарского занятия необходимо с рассмотрения его содержания по программе, затем приступить к рассмотрению отдельных тем. Сначала знакомятся с содержащимися в данной теме вопросами, их последовательностью, а затем уже приступают к изучению содержания темы. При первом чтении необходимо получить общее представление об излагаемых вопросах. При повторном чтении необходимо параллельно вести конспект, в который заносить все основные понятия и закономерности рассматриваемой темы, зависимости и их выводы; впервые встретившиеся термины с краткими пояснениями их сущности. По возможности старайтесь систематизировать материал, представляйте его в виде графиков, схем, диаграмм, таблиц - это облегчает запоминание материала и позволяет легко восстановить его в памяти при повторном обращении. Не старайтесь наполнить конспект отдельными фактами и цифрами, их всегда можно отыскать в соответствующих справочных материалах. Вникайте в сущность того или иного вопроса - это способствует более глубокому и прочному усвоению материала.

Переходить к изучению новой темы следует только после полного изучения теоретических вопросов, выполнения самопроверки и решения задач по предыдущей теме.

Самопроверка

Закончив изучение темы, ответьте на вопросы для самопроверки, которые

акцентируют внимание на наиболее важных вопросах темы. При этом старайтесь не пользоваться конспектом или учебником. Частое обращение к конспекту показывает недостаточное усвоение основных вопросов темы. Необходимость частого обращения к учебнику показывает неумение правильно конспектировать основные понятия и закономерности темы. Внесите коррективы в конспект, который впоследствии поможет при повторении материала в период подготовки к экзамену.

Выполнение упражнений (решение тестов)

Для более прочного усвоения теоретического материала после самопроверки необходимо выполнить упражнения и ответить на вопросы тестов по пройденной теме.

Консультации

При возникновении затруднений при изучении теоретической части курса, ответов на вопросы для самопроверки или решении задач, следует обращаться за письменной или устной консультацией к преподавателю в институт. При этом необходимо точно указать вопрос вызывающий затруднение, место в учебнике, где он разбирается.

Методические рекомендации для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и инвалидами по освоению дисциплины (модуля)

Под специальными условиями для получения высшего образования по образовательным программам обучающимися с ограниченными возможностями здоровья понимаются условия обучения таких обучающихся, включающие в себя использование специальных образовательных программ и методов обучения и воспитания, специальных учебников, учебных пособий и дидактических материалов, специальных технических средств обучения коллективного и индивидуального пользования, предоставление услуг ассистента (помощника), оказывающего обучающимся необходимую техническую помощь, проведение групповых и индивидуальных коррекционных занятий, обеспечение доступа в здания организаций и другие условия, без которых невозможно или затруднено освоение образовательных программ обучающимися с ограниченными возможностями здоровья.

В освоении дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья большое значение имеет индивидуальная работа. Под индивидуальной работой подразумевается две формы деятельности: самостоятельная работа по освоению и закреплению материала; индивидуальная учебная работа в контактной форме предполагающая взаимодействие с преподавателем (в частности, консультации), т.е. дополнительное разъяснение учебного материала и углубленное изучение материала. Индивидуальные консультации по предмету являются важным фактором, способствующим индивидуализации обучения и установлению воспитательного контакта между преподавателем и обучающимся.

В целях освоения учебной программы дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья возможно

- использование специальных технических и иных средств индивидуального пользования, рекомендованных врачом-специалистом;
- присутствие ассистента, оказывающего обучающемуся необходимую помощь.

На лекционном занятии рекомендуется использовать звукозаписывающие устройства и компьютеры, как способ конспектирования.

Для освоения дисциплины (в т.ч. подготовки к занятиям, при самостоятельной работе) лицами с ограниченными возможностями здоровья предоставляется возможность использования учебной литературы в виде электронного документа в электронно-библиотечной системе Book.ru имеющей специальную версию для слабовидящих; обеспечивается доступ к учебно-методическим материалам посредством СЭО «Фемида»;

доступ к информационным и библиографическим ресурсам посредством сети «Интернет».

5.2. Перечень нормативных правовых актов, актов высших судебных органов, материалов судебной практики

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 №230-ФЗ.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 года № 146-ФЗ.
5. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 года № 117-ФЗ.
6. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ.
7. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
8. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности»
9. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
10. Федеральный закон от 03.07.2016 №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»
11. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков. Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
12. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости интеллектуальной собственности, утв. Распоряжением Минимущества РФ от 26 ноября 2002г. № СК-4/21297.
13. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
14. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298.
15. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299.
16. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508.
17. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611.

5.3. Информационное обеспечение изучения дисциплины (модуля)

Информационные, в том числе электронные ресурсы Университета, а также иные электронные ресурсы, необходимые для изучения дисциплины (модуля): *(перечень ежегодно обновляется)*

№ п./п.	Наименование	Адрес в сети Интернет
	Электронные библиотечные системы*	
1.	ZNANIUM.COM	http://znanium.com Основная коллекция и коллекция издательства Статут 2
2.	ЭБС ЮРАЙТ	www.biblio-online.ru

		коллекция РГУП
3.	ЭБС «BOOK.ru»	www.book.ru коллекция издательства Проспект Юридическая литература; коллекции издательства Кнорус Право, Экономика и Менеджмент
4.	East View Information Services	www.ebiblioteka.ru Универсальная база данных периодики (электронные журналы)
5.	НЦР РУКОНТ	http://rucont.ru/ Раздел Ваша коллекция - РГУП-периодика (электронные журналы)
6.	Oxford Bibliographies	www.oxfordbibliographies.com модуль Management -аспирантура Экономика и модуль International Law- аспирантура Юриспруденция
7.	Информационно-образовательный портал РГУП	www.op.rai.ru электронные версии учебных, научных и научно-практических изданий РГУП
8.	Система электронного обучения Фемида	www.femida.raj.ru Учебно-методические комплексы, Рабочие программы по направлению подготовки
9.	Правовые системы	Гарант, Консультант, Кодекс
10.	иное по необходимости	

Основная и дополнительная литература указана в Карте обеспеченности литературой.

6. Материально-техническое обеспечение

Для материально-технического обеспечения дисциплины используются специальные помещения. Специальные помещения представляют собой учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещения для самостоятельной работы и помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования.

Для проведения занятий лекционного типа предлагаются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающие тематические иллюстрации, соответствующие рабочим программам дисциплин. Демонстрационное оборудование представлено в виде мультимедийных средств. Учебно-наглядные пособия представлены в виде экранно-звуковых средств, печатных пособий, слайд-презентаций, видеофильмов, макетов и т.д., которые применяются по необходимости в соответствии с темами (разделами) дисциплины.

Для самостоятельной работы обучающихся помещения оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду университета.

Предусмотрены помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования.

Перечень специальных помещений ежегодно обновляется и отражается в справке о материально-техническом обеспечении основной образовательной программы.

Состав необходимого комплекта лицензионного программного обеспечения ежегодно обновляется, утверждается и отражается в справке о материально-техническом обеспечении основной образовательной программы.

№ п/п	Наименование дисциплины (модуля), в соответствии с учебным планом	Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
Б1.В.2 1.	Оценка стоимости недвижимости	Кабинет финансов, денежного обращения и кредита (аудитория № 217) - для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации (либо аналог)

7.Карта обеспеченности литературой

Кафедра экономики

Направление подготовки (специальность): 38.03.02 Менеджмент

Профиль (специализация): Управление недвижимостью

Дисциплина: Оценка стоимости недвижимости

Курс: 4

Наименование, Автор или редактор, Издательство, Год издания, кол-во страниц	Вид издания	
	ЭБС (указать ссылку)	Кол-во печатных изд. в библиотеке вуза
1	2	3
Основная литература		
Иванова, Е. Н., Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие / Е. Н. Иванова. — Москва : КноРус, 2020. — 350 с. — (для бакалавров). — ISBN 978-5-406-07533-3. — URL: https://book.ru/book/934003 (дата обращения: 15.04.2023). — Текст : электронный.	https://book.ru/books/934003	
Оценка недвижимости : учебник / А.А. Бакулина, Н.В. Волович, С.В. Грибовский [и др.] ; под ред. М.А. Федотовой. — Москва : КноРус, 2022. — 368 с. — ISBN 978-5-406-09091-6. — URL: https://book.ru/book/943002 (дата обращения: 15.04.2023). — Текст : электронный.	https://book.ru/book/943002	
Дополнительная литература		
Касьяненко, Т. Г., Оценка недвижимости : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко. — Москва : Русайнс, 2023. — 324 с. — ISBN 978-5-466-02196-7. — URL: https://book.ru/book/947570 (дата обращения: 15.04.2023). — Текст : электронный.	https://book.ru/books/947570	
Иванова, Е.Н., Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач : учебное пособие / Е.Н. Иванова. — Москва : КноРус, 2022. — 260 с. — ISBN 978-5-406-08915-6. — URL: https://book.ru/book/941771 (дата обращения: 15.04.2023). — Текст : электронный.	https://book.ru/book/941771	
Ибрагимов, Л.Г., Экономика недвижимости : учебное пособие / Л.Г. Ибрагимов, Н.М. Габдуллин. — Москва : Русайнс, 2022. — 199 с. — ISBN 978-5-4365-9284-8. — URL: https://book.ru/book/944004 (дата обращения: 15.04.2023). — Текст : электронный.	https://book.ru/book/944004	

Зав. библиотекой _____

Зав. кафедрой _____

Изучение дисциплины (модуля) должно обеспечиваться учебником, учебным пособием, охватывающими содержание дисциплины (модуля) полностью либо в значительной степени (основная литература).

Не позднее трех лет с момента начала реализации дисциплины (модуля) ответственная кафедра обязана подготовить учебник и (или) учебное пособие по дисциплине (модулю) при отсутствии в библиотечном фонде и на информационно-образовательном портале Университета учебников и (или) учебных пособий, отвечающих признакам основной литературы

Требования к обеспеченности литературой устанавливаются ФГОС. В карте обеспеченности литературой указывается:

- основная литература - 1-3 наименований учебников (учебных пособий), изданных в течение последних пяти лет, включенных в библиотечный фонд Университета (печатного или ЭБС) и информационно-образовательный портал РГУП, соответствующих уровню образования (СПО, бакалавриат, специалитет, магистратура, аспирантура);

- дополнительная литература - 3-5 наименований источников, изданных в течение последних пяти лет, включенных в библиотечный фонд Университета (печатного или ЭБС) и информационно-образовательный портал РГУП;

- дополнительная литература для углубленного изучения дисциплины - любые источники (в том числе журналы, сборники научных трудов и др.), включенные в библиотечный фонд Университета (печатного или ЭБС) и информационно-образовательный портал РГУП.

8. Фонд оценочных средств

8.1. Паспорт фонда оценочных средств по дисциплине (модулю).

№ п/п	Раздел дисциплины, тема	Код компетенции	Наименование оценочного средства
1.	Теоретические основы оценки стоимости недвижимости	ПК-2	Тесты. Доклад, сообщение. Контрольная работа. Фронтальный опрос. Решение задач.
2.	Регулирование оценочной деятельности в РФ	ПК-2	Реферат. Тесты. Контрольная работа. Фронтальный опрос. Дискуссия.
3.	Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости.	ПК-2	Решение задач. Доклад, сообщение. Тесты. Фронтальный опрос. Контрольная работа.
4.	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	ПК-2	Решение задач. Доклад, сообщение. Тесты. Фронтальный опрос. Контрольная работа.
5.	Затратный подход к оценке стоимости недвижимости	ПК-2	Решение задач. Доклад, сообщение. Тесты. Фронтальный опрос. Контрольная работа.
6.	Оценка земельных участков	ПК-2	Решение задач. Доклад, сообщение. Тесты. Фронтальный опрос. Контрольная работа.
7.	Определение итоговой величины стоимости недвижимости	ПК-2	Доклад, сообщение. Тесты. Фронтальный опрос. Решение задач. Контрольная работа.
8.	Составление отчета об оценке	ПК-2	Деловая игра. Доклад, сообщение. Тесты. Фронтальный опрос. Контрольная работа. Дискуссия.

8.2.Оценочные средства

Деловая (ролевая) игра

Перечень компетенций (части компетенции), проверяемых оценочным средством:

способен готовить аналитические материалы для управления рисками в рамках отдельных бизнес-процессов (ПК- 2).

1. Тема (проблема): Тема 8: Составление отчета об оценке.

Цель: формирование умений и знаний в области составления отчета об оценке объекта недвижимости, усвоение структуры отчета, умение производить описание объекта оценки, анализ рынка недвижимости и расчеты по определению рыночной стоимости.

2. Концепция игры:

Проведение деловой игры посвящено проблеме «Определение рыночной стоимости объектов недвижимости и составления отчета об оценке».

С целью поиска профессиональных и квалифицированных, со знанием дела, ответов и выступлений, а также конкретных предложений, деловая игра проводится в 4 этапа.

1. Ознакомление участников игры с целями и задачами, условиями игры; им могут быть переданы списки литературы, таблицы, схемы для изучения.

2. Преподаватель осуществляет инструктаж о порядке игры, ее сроках, режиме работы.

3. Участники игры подразделяются на несколько подгрупп, в процессе подготовки к игре они заранее проигрывают заданную роль и выступление.

4. В конце деловой игры анализируется ее ход и результаты, отмечаются успехи и недостатки.

До начала деловой игры преподаватель составляет ее программу, кратко излагает правила. В ходе игры он предлагает ее участникам конкретные вопросы, поддерживает интересные выступления и решения, обращает внимание на различие в точках зрения и т. д.

3. Роли:

На одном из семинарских занятий в начале семестра, возможно на вводном, преподаватель ставит перед студентами задачу подготовки к игре, определяет ее тему и разъясняет основные принципы деловой игры.

Старосте группы предлагается в ближайшее время разделить всех студентов (с учетом их пожеланий) на 4–5 подгрупп (можно это сделать и самому преподавателю на следующем занятии). После чего перед каждой из групп ставится задача подготовки к деловой игре.

Победителем в игре становится та команда, представители которой наиболее полно, аргументированно и интересно, в рамках изучаемого курса и с привлечением дополнительного материала (из сопредельных учебных курсов, с учетом дополнительных знаний студентов и т. д.) сумеют раскрыть обозначенную тему.

Команду победителя определяет: а) преподаватель; б) общественная комиссия из числа преподавателей кафедры, в) общественная комиссия из числа студентов, выбранных по одному человеку из каждой подгруппы (команды). В третьем случае преподаватель выступает в роли советника-консультанта и общего руководителя.

Необходимо обращать внимание студентов на возможно полное объединение теории и практики, изучить нормативно-правовую базу оценочной деятельности.

Организационно-разъяснительная и справочно-информационная работа

Участникам деловой игры, входящим в состав 4–5 команд (подгрупп), определяем заранее следующие задания:

I команда

Изучает особенности оценки стоимости жилой недвижимости.

Для этого необходимо подготовить отчет об оценке жилой недвижимости.

Анализ содержания отчета об оценке на соответствие обязательным требованиям, определенным действующим законодательством, приведен ниже в таблице.

Важное место занимает рассмотрение вопросов о состоянии рынка недвижимости по анализируемому сегменту рынка, в целом по России, Республики Татарстан, в общем, и по г. Казани, в частности, на современном этапе. Произвести расчеты стоимости объекта оценки по всем

трем подходам (сравнительный, затратный, доходный) и выявить проблемы по применению данных подходов. Для обоснования выводов и предложений должен присутствовать анализ цен предложения, сделок, статистических материалов, мнения экспертов.

II команда

Изучает особенности оценки стоимости торговой недвижимости.

Для этого необходимо подготовить отчет об оценке торговой недвижимости.

Анализ содержания отчета об оценке на соответствие обязательным требованиям, определенным действующим законодательством, приведен ниже в таблице.

Важное место занимает рассмотрение вопросов о состоянии рынка недвижимости по анализируемому сегменту рынка, в целом по России, Республики Татарстан, в общем, и по г. Казани, в частности, на современном этапе. Произвести расчеты стоимости объекта оценки по всем трем подходам (сравнительный, затратный, доходный) и выявить проблемы по применению данных подходов. Для обоснования выводов и предложений должен присутствовать анализ цен предложения, сделок, статистических материалов, мнения экспертов.

III команда.

Изучает особенности оценки стоимости офисной недвижимости.

Для этого необходимо подготовить отчет об оценке офисной недвижимости.

Анализ содержания отчета об оценке на соответствие обязательным требованиям, определенным действующим законодательством, приведен ниже в таблице.

Важное место занимает рассмотрение вопросов о состоянии рынка недвижимости по анализируемому сегменту рынка, в целом по России, Республики Татарстан, в общем, и по г. Казани, в частности, на современном этапе. Произвести расчеты стоимости объекта оценки по всем трем подходам (сравнительный, затратный, доходный) и выявить проблемы по применению данных подходов. Для обоснования выводов и предложений должен присутствовать анализ цен предложения, сделок, статистических материалов, мнения экспертов.

IV команда.

Изучает особенности оценки стоимости складской (либо сферы услуг) недвижимости.

Для этого необходимо подготовить отчет об оценке складской (либо сферы услуг) недвижимости.

Анализ содержания отчета об оценке на соответствие обязательным требованиям, определенным действующим законодательством, приведен ниже в таблице.

Важное место занимает рассмотрение вопросов о состоянии рынка недвижимости по анализируемому сегменту рынка, в целом по России, Республики Татарстан, в общем, и по г. Казани, в частности, на современном этапе. Произвести расчеты стоимости объекта оценки по всем трем подходам (сравнительный, затратный, доходный) и выявить проблемы по применению данных подходов. Для обоснования выводов и предложений должен присутствовать анализ цен предложения, сделок, статистических материалов, мнения экспертов.

V команда.

Изучает особенности оценки стоимости зданий специального назначения (школ, больниц, почт, детских садов, вокзалов и т.п.).

Для этого необходимо подготовить отчет об оценке стоимости зданий специального назначения.

Анализ содержания отчета об оценке на соответствие обязательным требованиям, определенным действующим законодательством, приведен ниже в таблице.

Важное место занимает рассмотрение вопросов о состоянии рынка недвижимости по анализируемому сегменту рынка, в целом по России, Республики Татарстан, в общем, и по г. Казани, в частности, на современном этапе. Произвести расчеты стоимости объекта оценки по всем трем подходам (сравнительный, затратный, доходный) и выявить проблемы по применению данных подходов. Для обоснования выводов и предложений должен присутствовать анализ цен предложения, сделок, статистических материалов, мнения экспертов.

Всем участникам игры выражается благодарность за участие.

4. Ожидаемый (е) результат (ы):

Во-первых, происходит закрепление знаний, полученных на лекционных и семинарских (практических) занятиях.

Во-вторых, умение работать в команде. Начав подбирать материал по объектам оценки, студенты обнаруживают, что действующая нормативно-правовая база, факторы, влияющие на

стоимость, достаточны объемны и трудоемки, что справиться с ним в одиночку без навыков невозможно, а значит следует равномерно распределить обязанности.

В-третьих, это получение навыков составления отчета об оценке объектов недвижимости.

5. Методические материалы по проведению

Выступление необходимо сопроводить презентацией в формате MS PowerPoint.

Анализ должен быть выполнен с учетом действующей нормативной базы Российской Федерации на дату презентации.

В ходе подготовки студентов к заключительному обсуждению поставленных вопросов на последнем семинарском занятии (деловая игра) с ними будут проведены дополнительные консультации, оказана помощь в получении и анализе конкретных материалов.

Основные вопросы, на которые необходимо ответить всем участникам обсуждения:

1. Случаи, в которых необходима оценка стоимости недвижимости.
2. Формулирование цель оценки предприятия при определении рыночной, ликвидационной, инвестиционной стоимости.

3. Ключевые факторы стоимости бизнеса, влияющие на стоимость объекта.

4. Особенности ценообразования на рынке готового бизнеса в современных условиях.

5. Перспективные виды бизнеса, на которые прогнозируется стабильный спрос.

Перечень направлений и вопросов может быть расширен по согласованию с преподавателем. В рамках одной академической группы повтор направлений не допускается.

6. Критерии оценивания:

1.	Срок сдачи работы (максимум 3 балла)	
2.	Введение (максимум 3 балла) - актуальность; - цель и задачи; - подходы и методы.	
3.	Задание на оценку (1.3) (максимум 3 балла)	
4.	Сведения о заказчике и об оценщике (1.4) (максимум 3 балла)	
5.	Заявление о соответствии (1.5) (максимум 3 балла)	
6.	Принятые допущения (1.6) (максимум 3 балла)	
7.	Прочие параграфы 1 главы (максимум 3 балла)	
8.	Анализ рынка недвижимости г. Казани (максимум 3 балла)	
9.	Анализ местоположения объекта оценки (максимум 3 балла)	
10.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки (максимум 4 балла)	
11.	Анализ ННЭИ (максимум 3 балла)	
12.	Описание процесса оценки (максимум 3 балла)	
13.	Сравнительный подход: - описание объектов-аналогов (максимум 3 балла); - описание элементов сравнения (максимум 3 балла); - определение величины элементов сравнения, обоснование шкалы корректировок (денежная или процентная поправки) - (максимум 3 балла); - расчетная часть (максимум 1 балл).	
14.	Затратный подход: - определение стоимости земельного участка (максимум 1 балл); - расчет стоимости нового здания (максимум 4 балла); - определение прибыли предпринимателя (максимум 1 балл); - определение износа (максимум 3 балла); - итоговая величина по затратному подходу (максимум 1 балл).	
15.	Доходный подход (метод ДДП): - определение величины потока дохода (максимум 2 балла); - определение величины денежных расходов (максимум 2 балла); - определение величины стоимости реверсии (максимум 2 балла); - расчет ставки дисконтирования (максимум 2 балла); - расчетная часть (максимум 2 балла).	

16.	Согласование результатов оценки: - описание показателей согласования (маж 3 баллов); - расчет весовых коэффициентов (процентов) (маж 2 балла); - расчет итоговой стоимости (маж 1 балл).	
17.	Заключение (маж 5 баллов)	
18.	Список литературы (маж 3 баллов)	
19.	Приложения (маж 4 балла)	
20.	Качество оформления работы: - титульный лист (маж 1 бала); - шрифт, размер кегля, отступ, интервал (маж 1 балл); - оформление таблиц (маж 2 балла); - выводы по таблицам (маж 1 балл).	
	Итого без защиты (маж 90 баллов)	
	Защита (маж 10 баллов)	
	Итого баллов (маж 100 баллов)	
	Примечание: для проставления баллов за семестр по деловой игре итог делится на 10.	

Кейс – измерители (Форма практической подготовки)

1. Перечень компетенций (части компетенции), проверяемых оценочным средством (наименование, код):

способен готовить аналитические материалы для управления рисками в рамках отдельных бизнес-процессов (ПК- 2).

№п/п	Задание	Код компетенции (части) компетенции
1.	Взаимосвязь устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости	ПК-2
2.	Внутренние и внешние факторы устаревания объекта оценки	ПК-2

2. Критерии оценивания:

Критерии	Баллы
Выполняет кейс-стади верно	3 балла
Выполняет кейс-стади с незначительными неточностями	2 балла
Выполняет кейс-стади с ошибками, которые при дополнительных вопросах исправляет	1 балл
Не может выполнить кейс-стади	0 баллов

3. Инструкция и /или методические рекомендации по выполнению
Проанализируйте взаимодействие анализа НЭИ и оценочных подходов.

Вопросы для занятий семинарского типа (семинаров, коллоквиумов)

1. Перечень компетенций (части компетенции), проверяемых оценочным средством (наименование, код):

способен готовить аналитические материалы для управления рисками в рамках отдельных бизнес-процессов (ПК- 2).

Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости недвижимости:

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Исторический обзор оценки.	ПК-2
2.	Субъекты оценочной деятельности и объекты оценки	ПК-2
3.	Объекты недвижимости, их основные элементы и характеристики	ПК-2
4.	Классификация объектов оценки	ПК-2
5.	Этапы оценки	ПК-2
6.	Факторы, влияющие на стоимость недвижимости	ПК-2
7.	Анализ наиболее эффективного использования	ПК-2

Тема 2. Регулирование оценочной деятельности в РФ:

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Система регулирования оценочной деятельности в РФ	ПК-2
2.	Договорные отношения в оценочной деятельности	ПК-2
3.	Общая характеристика федеральных стандартов оценки	ПК-2
4.	Общая характеристика негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков	ПК-2

Тема 3. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости:

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Особенности применения сравнительного подхода	ПК-2
2.	Выбор объектов-аналогов	ПК-2
3.	Суть поправок и способы их внесения	ПК-2
4.	Методы оценки	ПК-2

Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости:

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Особенности применения доходного подхода	ПК-2
2.	Основные этапы и процедуры оценки	ПК-2
3.	Определение коэффициента капитализации или ставки дисконтирования	ПК-2
4.	Методы оценки	ПК-2

Тема 5. Затратный подход к оценке недвижимости:

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Особенности применения затратного подхода	ПК-2
2.	Методы расчета стоимости воспроизводства и замещения	ПК-2

3.	Расчет стоимости строительства	ПК-2
4.	Определение износа объекта недвижимости	ПК-2

Тема 6. Оценка земельных участков:

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков	ПК-2
2.	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков	ПК-2
3.	Оценка рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения	ПК-2

Тема 7. Определение итоговой величины стоимости недвижимости:

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Особенности согласования результатов оценки при определении рыночной стоимости недвижимости	ПК-2
2.	Метод анализа иерархий	ПК-2

Тема 8. Составление отчета об оценке:

№ п/п	Вопросы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Требования к составлению отчета об оценке	ПК-2
2.	Требования к содержанию отчета об оценке	ПК-2
3.	Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки	ПК-2
4.	Требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов	ПК-2

2. Критерии оценивания:

Критерии	Баллы
Отвечает верно	3 балла
Отвечает с незначительными неточностями	2 балла
Отвечает с ошибками, которые при дополнительных вопросах исправляет	1 балл
Не может ответить	0 баллов

Комплект заданий для контрольной работы

1. Перечень компетенций (части компетенции), проверяемых оценочным средством (наименование, код):

способен готовить аналитические материалы для управления рисками в рамках отдельных бизнес-процессов (ПК- 2).

Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости недвижимости. Тема 2. Регулирование оценочной деятельности в РФ. Тема 3. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости. Тема 4. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости. Тема 5. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости. Тема 6. Оценка земельных участков. Тема 7. Определение итоговой величины стоимости недвижимости. Тема 8. Составление отчета об оценке.

Вариант 1

№ п/п	Задание	Код компетенции (части) компетенции
1.	Субъекты оценочной деятельности и объекты оценки	ПК-2
2.	Особенности применения сравнительного подхода	ПК-2
3.	Расчет стоимости строительства	ПК-2

Вариант 2

№ п/п	Задание	Код компетенции (части) компетенции
1.	Объекты недвижимости, их основные элементы и характеристики	ПК-2
2.	Выбор объектов-аналогов	ПК-2
3.	Определение износа объекта недвижимости	ПК-2

Вариант 3

№ п/п	Задание	Код компетенции (части) компетенции
1.	Классификация объектов оценки	ПК-2
2.	Суть поправок и способы их внесения	ПК-2
3.	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков	ПК-2

Вариант 4

№ п/п	Задание	Код компетенции (части) компетенции
1.	Этапы оценки	ПК-2
2.	Методы оценки недвижимости в сравнительном подходе	ПК-2
3.	Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков	ПК-2

Вариант 5

№ п/п	Задание	Код компетенции (части) компетенции
1.	Факторы, влияющие на стоимость недвижимости	ПК-2
2.	Особенности применения доходного подхода	ПК-2
3.	Оценка рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения	ПК-2

Вариант 6

№ п/п	Задание	Код компетенции (части) компетенции
1.	Анализ наиболее эффективного использования	ПК-2
2.	Основные этапы и процедуры оценки в доходном	ПК-2

	подходе	
3.	Особенности согласования результатов оценки при определении рыночной стоимости недвижимости	ПК-2

Вариант 7

№ п/п	Задание	Код компетенции (части) компетенции
1.	Система регулирования оценочной деятельности в РФ	ПК-2
2.	Определение коэффициента капитализации или ставки дисконтирования	ПК-2
3.	Требования к составлению отчета об оценке	ПК-2

Вариант 8

№ п/п	Задание	Код компетенции (части) компетенции
1.	Договорные отношения в оценочной деятельности	ПК-2
2.	Методы оценки недвижимости в доходном подходе	ПК-2
3.	Требования к содержанию отчета об оценке	ПК-2

Вариант 9

№ п/п	Задание	Код компетенции (части) компетенции
1.	Общая характеристика федеральных стандартов оценки	ПК-2
2.	Особенности применения затратного подхода	ПК-2
3.	Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки	ПК-2

Вариант 10

№ п/п	Задание	Код компетенции (части) компетенции
1.	Общая характеристика негосударственных саморегулируемых организаций оценщиков	ПК-2
2.	Методы расчета стоимости воспроизводства и замещения	ПК-2
3.	Требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов	ПК-2

2. Критерии оценивания:

Критерии	Баллы
Выполняет работу верно	3 балла
Выполняет работу с незначительными неточностями	2 балла
Выполняет работу с ошибками, которые при дополнительных вопросах исправляет	1 балл
Не может выполнить работу	0 баллов

Перечень тем для круглого стола (диспута, дебатов, дискуссии)

1. Перечень компетенций (части компетенции), проверяемых оценочным средством (наименование, код):

способен готовить аналитические материалы для управления рисками в рамках отдельных бизнес-процессов (ПК- 2).

№п/п	Темы	Код компетенции (части) компетенции
1.	Охарактеризуйте роль и место оценочной деятельности в ряду других видов предпринимательской деятельности современной России	ПК-2
2.	Составление и экспертиза отчета об оценке стоимости недвижимости	ПК-2

2. Программа проведения и /или методические рекомендации по подготовке и проведению

Задание необходимо выполнить в письменном виде, структурировав данные по объемам деятельности в разрезе различных видов предпринимательской деятельности в табличном и графическом виде. В качестве источника информации используются актуальные статистические сборники, отраслевые обзоры, размещенные в свободном доступе, в том числе в сети Интернет (сайты оценочных компаний, СРО оценщиков, консалтинговых агентств). Обязательно проведение структурного анализа данных.

Комплексное задание по анализу отчета об оценке стоимости объекта оценки выполняется с использованием готового отчета об оценке, выбранного студентом самостоятельно из числа публикуемых примеров отчетов, которые представлены в источниках.

3. Критерии оценивания:

Критерии	Баллы
Обсуждение спорного вопроса, проблемы аргументированы, изложена собственная точка зрения	3 балла
Обсуждение спорного вопроса, проблемы аргументированы, но не в достаточном объеме изложена собственная точка зрения	2 балла
Обсуждение спорного вопроса, проблемы аргументированы, но не сформирована собственная точка зрения по проблеме	1 балл
Проблема не раскрыта	0 баллов

Групповые и/или индивидуальные творческие задания/проекты (Форма практической подготовки)

1. Перечень компетенций (части компетенции), проверяемых оценочным средством (наименование, код):

способен готовить аналитические материалы для управления рисками в рамках отдельных бизнес-процессов (ПК- 2).

Групповые творческие задания/проекты

№п/п	Задания/проекты	Код компетенции (части) компетенции
1.	Укажите основные проблемы оценки стоимости недвижимости на современном этапе. Рассмотрите какие основные этапы включаются в предварительный осмотр объекта недвижимости. Укажите основные источники информации для оценки стоимости недвижимости. Составьте отчет по оценке стоимости недвижимости на конкретном примере.	ПК-2
2.	Для каких целей может проводиться оценка недвижимости? Чем отличаются стоимость, цена, затраты? Укажите различия, существующие между понятиями «рыночная стоимость» и «инвестиционная стоимость»? По каким признакам все принципы оценки имущественного комплекса разделены на группы? В чем заключается противоречие между принципами ожидания и спроса и предложения? Основные циклы развития среды месторасположения объекта. Правовые основы проведения анализа и оценки стоимости недвижимости.	ПК-2
3.	Укажите источники информации для проведения оценки. На каком этапе устанавливаются оцениваемые имущественные права? Изучите исходную информацию для оценки объектов недвижимости. Укажите допущения и ограничивающие условия. Рассмотрите оформление и согласование результатов оценочных работ.	ПК-2

Индивидуальные творческие задания/проекты

№п/п	Задания/проекты	Код компетенции (части) компетенции
1.	В чем суть метода на основе сметной стоимости строительства? Укажите особенности индексного метода. Как определяется метод сравнительной единицы? Какие методы расчета затрат могут применяться при составлении затрат? Что такое затраты? Дайте основное понятие стоимости замещения. Какие единицы сравнения Вы знаете? Рассмотрите поэлементный метод расчета.	ПК-2
2.	Как учитываются факторы погашения кредита, и изменения стоимости объекта с течением времени? Перечислите основные виды рисков, связанных с ипотечным кредитованием. Объясните роль ипотечного кредитования для экономики и для решения социально-экономических проблем.	ПК-2

2. Критерии оценивания:

Критерии	Баллы
теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания	91-100

выполнены, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к максимальному	
теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, некоторые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы недостаточно, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество выполнения ни одного из них не оценено минимальным числом баллов, некоторые виды заданий выполнены с ошибками.	81-90
теоретическое содержание курса освоено частично, но пробелы не носят существенного характера, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий выполнены, некоторые из выполненных заданий, содержат ошибки.	46-80
теоретическое содержание курса не освоено, необходимые практические навыки работы не сформированы, все выполненные учебные задания содержат грубые ошибки, дополнительная самостоятельная работа над материалом курса не приведет к какому-либо значимому повышению качества выполнения учебных заданий	45
теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к максимальному	50-100
теоретическое содержание курса не освоено, необходимые практические навыки работы не сформированы, все выполненные учебные задания содержат грубые ошибки, дополнительная самостоятельная работа над материалом курса не приведет к какому-либо значимому повышению качества выполнения учебных заданий	49

3. Программа и/или методические рекомендации по выполнению

Для решения выполнения заданий **творческого уровня** необходимо:

- внимательно прочитать задание,
- повторить учебный материал, соответствующей тематике задания,
- собрать необходимый теоретический и практический материал,
- проанализировать собранный материал по критериям соответствия и полноты ответа на задание,
- последовательно ответить на поставленные в задании вопросы,
- оформить работу в печатном виде.

При этом ответ должен быть обоснован, четко и ясно изложен, схемы и рисунки выполнены аккуратно.

Комплект разноуровневых задач/заданий (Форма практической подготовки)

1. Перечень компетенций (части компетенции), проверяемых оценочным средством (наименование, код):

способен готовить аналитические материалы для управления рисками в рамках отдельных бизнес-процессов (ПК- 2).

Задачи репродуктивного уровня: Тема 1. Теоретические основы оценки стоимости недвижимости

№п/п	Задание	Код компетенции (части компетенции)
1.	<p>Определите наилучшее и наиболее эффективное использование <u>свободного</u> участка земли, когда стоимость земельного участка <u>известна</u>.</p> <p>Рассматриваются варианты строительства коттеджа на участке земли площадью 15 соток при стоимости одной сотки – 3000 у.е.</p> <p><u>Первый вариант</u> – коттедж общей площадью 420 м², себестоимость строительства 250 у.е./м². Рыночная стоимость единого объекта недвижимости на рынке составляет 165 000 у.е.</p> <p><u>Второй вариант</u> – коттедж общей площадью 510 м², себестоимость строительства 210 у.е./м². . Рыночная стоимость единого объекта недвижимости на рынке составляет 190 000 у.е.</p> <p><u>Третий вариант</u> – коттедж общей площадью 630 м², себестоимость строительства 190 у.е./м². . Рыночная стоимость единого объекта недвижимости на рынке составляет 195 000 у.е.</p> <p>Требуется: составить таблицу расчета наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли, определить ожидаемую прибыль, рассчитать норму прибыли и выбрать вариант застройки.</p>	ПК-2
2.	<p>Определите наилучшее и наиболее эффективное использование <u>свободного</u> участка земли, когда стоимость земельного участка <u>не известна</u>.</p> <p>Рассматриваются варианты застройки участка земли малоэтажным многоквартирным домом с целью получения дохода от его эксплуатации. Ставка дохода 18% годовых.</p> <p><u>Первый вариант:</u> 12-ти квартирный дом с трехкомнатными квартирами общей площадью по 95 м², себестоимость строительства 150 у.е./м². Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 400 у.е. в месяц.</p> <p><u>Второй вариант:</u> 6-ти квартирный дом с пятикомнатными квартирами общей площадью по 150 м², себестоимость строительства 145 у.е./м². Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 750 у.е. в месяц.</p> <p><u>Третий вариант:</u> 4-х квартирный дом с восьмикомнатными квартирами общей площадью по 210 м², себестоимость строительства 130 у.е./м². Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 870 у.е. в месяц.</p> <p>Операционные расходы на содержание зданий подобной серии – составляют в среднем 40% потенциального валового дохода.</p>	ПК-2

Ставка дохода для земли составляет 10% годовых. Требуется: составить таблицу расчета наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли, определить показатель стоимости земли и доход, отнесенный к земле, выбрать вариант застройки.	
--	--

Задачи репродуктивного уровня: Тема 3. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости

№п/п	Задание	Код компетенции (части) компетенции																																			
1.	<p>Определите стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж.</p> <p>Объект оценки находится в жилой зоне. Оценщиком выявлено 3 объекта-аналога. Исходные данные представлены в таблице.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Наименование показателя</th> <th>Объект оценки</th> <th>Объект аналог 1</th> <th>Объект аналог 2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Месторасположение объекта</td> <td>Жилая зона</td> <td>Жилая зона</td> <td>Центр</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Цена продажи, руб.</td> <td></td> <td>2 200 000</td> <td>2 300 000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Общая площадь, м²</td> <td>38,0</td> <td>36,0</td> <td>36,0</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Время продажи</td> <td>01.12.2010</td> <td>1 месяц назад</td> <td>3 месяц назад</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Материалы стен</td> <td>Кирпич</td> <td>Панель</td> <td>Панель</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Физический износ</td> <td>20%</td> <td>25%</td> <td>25%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Примечание: по остальным элементам сравнения существенных различий оценщиком не выявлено.</i></p> <p>Рост цен оценщиком выявлен в размере 1% в месяц. В центре объекты недвижимости в среднем дороже на 5%. Панельные дома в среднем дешевле кирпичных домов на 4%.</p>	№	Наименование показателя	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	1	Месторасположение объекта	Жилая зона	Жилая зона	Центр	2	Цена продажи, руб.		2 200 000	2 300 000	3	Общая площадь, м ²	38,0	36,0	36,0	7	Время продажи	01.12.2010	1 месяц назад	3 месяц назад	8	Материалы стен	Кирпич	Панель	Панель	9	Физический износ	20%	25%	25%	ПК-2
№	Наименование показателя	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2																																	
1	Месторасположение объекта	Жилая зона	Жилая зона	Центр																																	
2	Цена продажи, руб.		2 200 000	2 300 000																																	
3	Общая площадь, м ²	38,0	36,0	36,0																																	
7	Время продажи	01.12.2010	1 месяц назад	3 месяц назад																																	
8	Материалы стен	Кирпич	Панель	Панель																																	
9	Физический износ	20%	25%	25%																																	
2.	<p>Определите стоимость объекта недвижимости методом валовой ренты. Потенциальный валовой доход объекта оценки составляет 1,3 млн. рублей в год. Оценщик обладает следующей информацией:</p> <ul style="list-style-type: none"> - продажная цена: объект А – 10 млн. рублей, объект В – 12 млн. рублей, объект С – 14 млн. рублей; - потенциальный валовой доход в год: объект А – 1 млн. рублей, объект В – 1,1 млн. рублей, объект С – 1,3 млн. рублей. 	ПК-2																																			

Задачи репродуктивного уровня: Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости

№п/п	Задание	Код компетенции (части) компетенции
1.	Чистый операционный доход, приходящийся на офисное здание с оставшимся сроком экономической жизни 15 лет, составляет 200 000 тыс.руб. в первый год. Ставка доходности оценивается в 15 %. Какова стоимость здания, если к концу срока экономической жизни оно полностью обесценивается?	ПК-2
2.	Объект недвижимости сдается в аренду за 40 тыс.руб. в месяц. В конце пятого года владения предполагается его продажа за 15 000 тыс.руб. Сколько можно заплатить за объект недвижимости сегодня при ставке дисконта 12 %?	ПК-2

Задачи репродуктивного уровня: Тема 5. Затратный подход к оценке недвижимости

№п/п	Задание	Код компетенции (части) компетенции
1.	Оцените стоимость дачи. Площадь дачи 60 м ² , стоимость строительства на дату оценки составляет 15000 руб. за 1 м ² . Площадь гаража 20 м ² , стоимость строительства 1 м ² 10000 рублей. Стоимость всех других сооружений на даче 100000 рублей. Устранимый физический износ дачи 30000 рублей. Неустраняемый физический износ дачи 20000 рублей. Устранимое функциональное устаревание 10000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка 250000 рублей.	ПК-2
2.	Рассчитайте восстановительную стоимость спортивного корпуса, расположенного в г.Казани. Объект оценки – одноэтажное кирпичное здание, строительный объем 3420 м ³ . Республика Татарстан относится к 1 территориальному поясу и находится во II климатическом районе, подрайон В. Согласно сборнику УПВС сборник №35 восстановительная стоимость 1м ³ здания составляет 22,7 рублей.	ПК-2

Задачи репродуктивного уровня: Тема 6. Оценка земельных участков

№ п/п	Задание	Код компетенции (части) компетенции
1.	Определить стоимость земельного участка методом выделения. На аукционе были проданы 10 загородных участков площадью по 300м ² каждый с дачными домиками по средней стоимости 600 тыс. руб. Объект оценки имеет примерно такую же площадь с дачным домом 1988 года постройки, площадью помещений 25 м ² . Экономический срок жизни дачного домика ~ 50 лет.	ПК-2
2.	Определить стоимость залежи. Затраты на восстановление составляют в расчете на 1 га – 3 тыс. руб. Среднегодовой чистый доход после восстановления залежи в пашню составляет 1700 руб. Коэффициент капитализации – 0,16.	ПК-2

2. Критерии оценивания:

Критерии	Баллы
Задача решена верно	3 балла
Задача решена с арифметическими ошибками	2 балла
Часть действий задачи решены верно, а в других действиях допущены грубые ошибки, либо задача решена не до конца	1 балл
Не может решить задачу или задача решена не верно	0 баллов

3. Инструкция и/или методические рекомендации по выполнению

Использовать лекционные и практические материалы, учебники и учебные пособия, представленные в списке использованных источников.

Темы рефератов (эссе, докладов, сообщений)

1. Перечень компетенций (части компетенции), проверяемых оценочным средством (наименование, код):

способен готовить аналитические материалы для управления рисками в рамках отдельных бизнес-процессов (ПК- 2).

2. Перечень тем рефератов (эссе, докладов, сообщений):

№п/п	Тема	Код компетенции (части) компетенции
1.	Саморегулируемые организации оценщиков: цели, задачи, функции	ПК-2
2.	Международные стандарты оценки	ПК-2
3.	Имущественная ответственность оценщика	ПК-2
4.	Оценка стоимости недвижимости с применением методов сравнительного подхода	ПК-2
5.	Оценка стоимости зданий и сооружений (разными методами)	ПК-2
6.	Ассоциация «Русское общество оценщиков» ("РОО")	ПК-2
7.	Определение метода валового рентного мультипликатора (земельного участка)	ПК-2
8.	Метод дисконтирования денежных потоков	ПК-2
9.	Оценка стоимости недвижимости с применением методов доходного подхода	ПК-2
10.	Методы и процедура анализа рынка недвижимости	ПК-2
11.	Оценка недвижимости для целей купли-продажи.	ПК-2
12.	Оценка недвижимости для внесения имущества в уставный капитал	ПК-2
13.	Оценка недвижимости для целей страхования.	ПК-2
14.	Оценка недвижимости при банкротстве в целях ликвидации	ПК-2
15.	Надзор за саморегулируемой организацией оценщиков	ПК-2

3. Критерии оценивания:

Критерии	Баллы
оформление презентации (наглядность, информативность)	1 балл
логичность и последовательность изложения материала	1 балл
способность к работе с информационными источниками	1 балл
способность к анализу	1 балл
умение формулировать выводы	1 балл
Итого:	максимум 5 баллов

4. Методические рекомендации по написанию

Объем: не менее 7 страниц.

Количество использованных источников: не менее 3 за последние 5 лет.

Процедура доклада:

- устное выступление,
- презентация с последующим обсуждением.

Тестовые задания
Содержание банка тестовых заданий

VI: Оценка стоимости недвижимости

ПК- 2. Способен готовить аналитические материалы для управления рисками в рамках отдельных бизнес-процессов

I:

S: 1. Сравнительный подход

- : 1) определение стоимости объекта, когда стоимость не должна превышать затраты на получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного объекта
- : 2) применяется, когда покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод
- : 3) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах
- : 4) выявление закономерностей оценщиком расчета стоимости продаваемых объектов недвижимости на рынке недвижимости

I:

S: 2. Сравнительный подход применяется, когда

- : 1) существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства
- : 2) существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы объекта оценки
- : 3) существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов

I:

S: 3. Если существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов, применяется

- : 1) затратный подход
- : 2) доходный подход
- : 3) сравнительный подход

I:

S: 4. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен (убрать лишнее):

- : 1) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения
- : 2) установить период прогнозирования
- : 3) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения
- : 4) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

I:

S: 5. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен (убрать лишнее):

- : 1) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения
- : 2) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения
- : 3) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

-: 4) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования в стоимость на дату оценки

I:

S: 6. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен (убрать лишнее):

- : 1) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения
- : 2) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования
- : 3) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения
- : 4) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

I:

S: 7. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен (убрать лишнее):

- : 1) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения
- : 2) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения
- : 3) определить ставку дисконтирования
- : 4) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

I:

S: 8. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается

- : 1) объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
- : 2) земельный участок, здание, сооружение, объекты незавершенного строительства
- : 3) имущество, подлежащее передаче, продаже, мене и т.п.

I:

S: 9. Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость, является

- : 1) объектом-аналогом
- : 2) объектом недвижимости
- : 3) объектом оценки
- : 4) недвижимостью

I:

S: 10. Не является базовым принципом в сравнительном подходе к оценке недвижимости

- : 1) принцип остаточной продуктивности
- : 2) принцип замещения
- : 3) принцип полезности
- : 4) принцип вклада

Форма заданий для экзаменов в дистанционном формате

Форма заданий для экзамена.

38.03.02 «Менеджмент»

V1: Оценка стоимости недвижимости

V2: Задание 1.

1:1.1

S: Характеристика основных этапов оценки стоимости недвижимости.

1:1.2

S: Общая характеристика доходного подхода к оценке недвижимости.

1:1.3

S: Характеристика сравнительного подхода к оценке недвижимости, основные предпосылки его применения.

1:1.4

S: Применение затратного подхода в оценке недвижимости.

1:1.5

S: Формирование денежных потоков в оценке стоимости недвижимости.

V2: Задание 2.

1:2.1

S: Рассматриваются варианты строительства коттеджа на участке земли площадью 15 соток при стоимости одной сотки – 2000 у.е.

Первый вариант – коттедж общей площадью 400 м², себестоимость строительства 250 у.е./м². Рыночная стоимость объекта – 180000 у.е.

Второй вариант – коттедж общей площадью 500 м², себестоимость строительства 225 у.е./м². Рыночная стоимость объекта – 190000 у.е.

Третий вариант – коттедж общей площадью 600 м², себестоимость строительства 200 у.е./м². Рыночная стоимость объекта – 200000 у.е.

Требуется: составить таблицу расчета наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли, определить ожидаемую прибыль, рассчитать норму прибыли и выбрать вариант застройки.

1:2.2

S: Рассматриваются варианты застройки участка земли малоэтажным многоквартирным домом с целью получения дохода от его эксплуатации. Ставка дохода 12% годовых.

Первый вариант: 18-ти квартирный дом с трехкомнатными квартирами общей площадью по 92 м², себестоимость строительства 162 у.е./м². Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 420 у.е. в месяц.

Второй вариант: 12-ти квартирный дом с пятикомнатными квартирами общей площадью по 142 м², себестоимость строительства 152 у.е./м². Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 770 у.е. в месяц.

Третий вариант: 9-ти квартирный дом с семикомнатными квартирами общей площадью по 192 м², себестоимость строительства 142 у.е./м². Эти квартиры могут быть сданы в аренду с платой по 870 у.е. в месяц.

Операционные расходы на содержание зданий подобной серии – составляют в среднем 40% потенциального валового дохода.

Ставка дохода для земли составляет 10% годовых.

Требуется: составить таблицу расчета наилучшего и наиболее эффективного использования участка земли, определить показатель стоимости земли и доход, отнесенный к земле, выбрать вариант застройки.

1:2.3

Определите стоимость объекта недвижимости методом мультипликатора валовой ренты.

Объект оценки офисное здание. Потенциальный валовой доход составляет 28 млн. руб. в год. Проведенный оценщиком анализ сделок купли-продажи аналогичных домов в том же районе выявил следующие достоверные данные, которые представлены в таблице.

Таблица – Данные для расчета мультипликатора валовой ренты.

Аналогичные объекты	Цена, млн. руб.	Чистый операционный доход, млн. руб.
Офисное здание 1	258,0	29,9

Офисное здание 2	262,4	29,5
Офисное здание 3	272,8	29,0

Требуется: рассчитать мультипликатор валовой ренты и определить стоимость офисного здания.
1:2.4

Определите стоимости объекта недвижимости методом сравнения продаж.

Объект оценки находится в жилой зоне. Оценщиком выявлено 3 объекта-аналога. Исходные данные представлены в таблице.

№	Наименование показателя	Объект оценки	Объект аналог 1	Объект аналог 2	Объект аналог 3
1	Месторасположение объекта	Жилая зона	Центр	Жилая зона	Окраина
2	Цена продажи, руб.		3 100 000	2 500 000	1 800 000
3	Общая площадь, м ²	42,0	45,0	40,0	37,0
7	Время продажи	Дата оценки	1 месяца назад	2 месяц назад	1 месяц назад
8	Материалы стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Панель
9	Физический износ	20%	5%	10%	20%

Примечание: по остальным элементам сравнения существенных различий оценщиком не выявлено.

Рост цен оценщиком выявлен в размере 1% в месяц. В центре объекты недвижимости в среднем дороже на 5%, на окраине дешевле на 8% по сравнению с жилой зоной. Панельные дома в среднем дешевле кирпичных домов на 6%.

1:2.5

S: Рыночная стоимость единого объекта недвижимости (объекта оценки) составляет 116500 тыс. руб.

Объект оценки: год постройки здания 1980 года постройки, площадью помещений 3000 м². Нормативный срок службы здания 175 лет. Стоимость строительства 1 м² здания на дату оценки составляет 35,5 тыс. руб.

Требуется: рассчитать стоимость земельного участка методом выделения на сегодняшнюю дату оценки.

Форма разметки экзаменационных билетов в дистанционном формате

VI: Оценка стоимости недвижимости

V2: ПК- 2. Способен готовить аналитические материалы для управления рисками в рамках отдельных бизнес-процессов

I:1

S: Билет № 1

1. Бизнес как объект оценки.
2. Метод рынка капитала.

3. Задача

В результате прогноза элементов денежного потока за определенный период известно: выручка от реализации продукции 32500 ед., себестоимость реализованной продукции 18000 ед., амортизационные отчисления в составе себестоимости 6000 ед., увеличение долгосрочной задолженности 1500 ед., увеличение собственного оборотного капитала 600 ед. В этом случае денежный поток для собственного капитала равен

I:2

S: Билет № 2

1. Цели и задачи оценки бизнеса.
2. Метод сделок, метод отраслевых коэффициентов.
3. Задача

В результате прогноза элементов денежного потока за определенный период известно: выручка от реализации продукции 32500 ед., себестоимость реализованной продукции 18000 ед., амортизационные отчисления в составе себестоимости 6000 ед., увеличение долгосрочной задолженности 1500 ед., увеличение собственного оборотного капитала 600 ед.. В этом случае бездолговой денежный поток равен

I:3

S: Билет № 3

1. Принципы оценки бизнеса.
2. Сущность затратного подхода к оценке бизнеса.
3. Задача

Денежный поток за последний год прогнозного периода (пятый год) равен 15 тыс.ед., ставка дисконта 12%, долгосрочные темпы роста денежного потока составляют 2%. В этом случае остаточная стоимость компании (стоимость компании в постпрогнозный период) по модели Гордона равна (тыс.ед.).

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»
(Казанский филиал)

Вопросы, выносимые на экзамен, по дисциплине

Оценка стоимости недвижимости

(наименование дисциплины)

1. Субъекты оценочной деятельности и объекты оценки.
2. Объекты недвижимости, их основные элементы и характеристики.
3. Классификация зданий по капитальности.
4. Этапы оценки.
5. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
6. Содержание работы оценщика по сбору и анализу информации для проведения оценки.
7. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка.
8. Обязательность проведения оценки объектов оценки.
9. Особенности применения сравнительного подхода.
10. Основные критерии выбора объектов-аналогов.
11. Методы расчета корректировок.
12. Метод сравнения продаж.
13. Статистический и экспертный методы.
14. Метод парных продаж.
15. Особенности применения доходного подхода.
16. Потенциальный валовой доход.
17. Действительный валовой доход.
18. Чистый операционный доход.
19. Назовите расходы, которые не включают в состав операционных расходов.
20. Определение коэффициента капитализации на основе метода прямой капитализации.
21. Определение коэффициента капитализации на основе метода кумулятивного построения.
22. Определение коэффициента капитализации на основе метода Ринга.
23. Определение коэффициента капитализации на основе метода Инвуда.
24. Определение коэффициента капитализации на основе метода Хоскольда.
25. Определение коэффициента капитализации на основе метода связанных инвестиций.
26. Методы определения ставки дисконтирования.
27. Метод прямой капитализации.
28. Метод капитализации по расчетным моделям.
29. Метод дисконтирования денежных потоков.
30. Сфера применения затратного подхода
31. Методы расчета стоимости воспроизводства и замещения
32. Методы определения стоимости нового строительства при оценке недвижимости
33. Понятие износа объекта недвижимости при ее оценке
34. Методы определения физического износа
35. Методы определения функционального и внешнего износов
36. Оценка земельного участка методом сравнения продаж
37. Оценка земельного участка методом выделения
38. Оценка земельного участка методом распределения
39. Оценка земельного участка методом капитализации земельной ренты
40. Оценка земельного участка методом остатка
41. Оценка земельного участка методом предполагаемого использования
42. Оценка земель сельскохозяйственного назначения: группы земель сельскохозяйственного назначения и особенности их выделения, выбор методов оценки для каждой группы
43. Оценка сельскохозяйственных угодий методом сравнительных продаж.
44. Оценка сельскохозяйственных угодий доходным подходом.
45. Саморегулируемая организация оценщиков.

46. Технология определения итоговой величины стоимости объекта оценки.
47. Метод распределения весовых коэффициентов.
48. Метод анализа иерархий.
49. Методика ранжированной оценки критериев стоимости.
50. Требования к составлению отчета об оценке.

Заведующий кафедрой _____ / _____
 (подпись) (ФИО)

Критерии оценивания зачета (экзамена):

Критерии	Баллы
<p>Студент усвоил основную и знаком с дополнительной литературой, рекомендованной программой; демонстрирует всестороннее, систематическое и глубокое знание программного материала, умение свободно выполнять практические задания. Требуемые общекультурные и профессиональные компетенции сформированы.</p> <p>Оценка «отлично» не ставится в случаях систематических пропусков студентом семинарских и лекционных занятий по неуважительным причинам, отсутствия активной работы на семинарских занятиях.</p>	51-60
<p>Студент усвоил основную и знаком с дополнительной литературой; демонстрирует знание программного материала, умение выполнять практические задания; правильно, но не всегда точно и аргументированно излагает материал.</p> <p>Требуемые общекультурные и профессиональные компетенции в целом сформированы.</p> <p>Оценка «отлично» не ставится в случаях систематических пропусков студентом семинарских и лекционных занятий по неуважительным причинам.</p>	41-50
<p>Студент усвоил основной программный материал в объёме, необходимом для дальнейшей учёбы и предстоящей работы по профессии; в целом справляется с выполнением заданий, предусмотренных программой; знаком с основной литературой, рекомендованной программой; испытывает затруднения с использованием научно-понятийного аппарата и терминологии курса.</p> <p>Требуемые общекультурные и профессиональные компетенции формируются.</p>	16-40
<p>Наблюдаются существенные пробелы в знаниях основного программного материала; допускаются принципиальные ошибки при изложении материала и выполнении предусмотренных программой заданий.</p>	0-15

Форма экзаменационного билета

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРАВОСУДИЯ»

(филиал)

Образовательная программа 38.03.02 «Менеджмент»

(код и наименование программы)

Дисциплина Оценка стоимости недвижимости

(наименование дисциплины)

Билет № 1

1. Субъекты оценочной деятельности и объекты оценки.
2. Методы определения ставки дисконтирования.
3. Задача.

Заведующий кафедрой _____ / _____
(подпись) (ФИО)

Примечание:

Утвержденные билеты хранятся на кафедре.