



Автономная некоммерческая образовательная организация
высшего образования
«Воронежский экономико-правовой институт»
(АНОО ВО «ВЭПИ»)

УТВЕРЖДАЮ
Проректор
по учебно-методической работе
 А.Ю. Жильников
«18» февраля 2019 г.



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Практика оценки стоимости недвижимости
(наименование учебной дисциплины (модуля))

Оценка стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование ДПП профессиональной переподготовки)

38.03.01 Экономика
(код и направление подготовки)

Квалификация выпускника _____
(наименование квалификации)

Форма обучения _____ очно-заочная
(очная, очно-заочная, заочная)

Рекомендована к использованию Филиалами АНОО ВО «ВЭПИ».

Воронеж
2019

Рабочая программа учебной дисциплины (модуля) разработана в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.12.2012г. № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации», ФГОС ВО, Приказа Минобрнауки России от 01 июля 2013г. № 499 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным профессиональным программам» и локальных нормативных актов АНОО ВО «ВЭПИ».

Рабочая программа утверждена на заседании кафедры экономики

Протокол от « 14 » февраля 2019 г. № 7

Заведующий кафедрой

(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

Руководитель обучения по программе

(подпись)

А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

Разработчики:

преподаватель

(занимаемая должность)

(подпись)

М.Н. Дудкина

(инициалы, фамилия)

(занимаемая должность)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

1.1. Цель учебной дисциплины (модуля) «Практика оценки стоимости недвижимости»

Целью изучения дисциплины (модуля) «Практика оценки стоимости недвижимости» является формирование у слушателей знаний и умений, связанных с проведением определения рыночной стоимости объектов недвижимости согласно существующему законодательству и методическим указаниям.

1.2. Задачи учебной дисциплины (модуля)

Для достижения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

- 1.2.1. Изучение рынка недвижимости как экономической категории;
- 1.2.2. Изучение законодательной базы деятельности эксперта-оценщика;
- 1.2.3. Усвоение основ оценки имущества предприятия;
- 1.2.4. Рассмотрение механизма, организации и методики оценки недвижимого и движимого имущества предприятия;
- 1.2.5. Изучение вопросов налогообложения имущества предприятия.

1.3. Место учебной дисциплины (модуля) в структуре ДПП профессиональной переподготовки

Учебная дисциплина (модуль) «Практика оценки стоимости недвижимости» относится к дисциплинам специализации.

Для изучения данной учебной дисциплины необходимы знания, умения и навыки, формируемые предшествующими дисциплинами такими, как «Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки стоимости имущества», «Основы оценки стоимости имущества», «Основы оценки стоимости недвижимости».

1.4. Требования к результатам освоения учебной дисциплины (модуля)

Процесс изучения данной дисциплины (модуля) направлен на формирование у слушателей следующих компетенций:

№ п/п	Код компетенции	Наименование компетенции	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны:		
			Знать	Уметь	Владеть
1.	ОК-6	способность использовать	экономическое и юридическое	правильно оформить	навыки работы с

		основы правовых знаний в различных сферах деятельности	содержание понятий «недвижимость», «недвижимое имущество», «имущественный комплекс», «рынок недвижимости»	договор на любой вид операций с недвижимым имуществом, составить акт приемки – передачи объекта	законодательной, методической и нормативной базой федерального и регионального уровней, регулирующей и регламентирующей развитие рынка недвижимости
2.	ПК-8	способность использовать для решения аналитических и исследовательских задач технические средства и информационные технологии	законодательство в сфере оценочной деятельности	методы расчета рыночной стоимости объектов недвижимости	методикой расчетов основных показателей в процессе оценки
3	ПСК-2	способность проводить оценку стоимости недвижимости, определять стоимость объекта недвижимости и выделить стоимость земельной составляющей, проводить оценку земельного участка	основные подходы оценки недвижимости	делать обоснованные выводы по применению результатов оценки	инструментами анализа полученных результатов в рамках существующих методических рекомендаций по оценке объектов недвижимости

1.5. Объем учебной дисциплины (модуля) и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего часов
Аудиторные занятия (всего)	24
В том числе:	
Лекции (Л)	
Практические занятия (ПР)	24
Лабораторные работы (Лаб)	
Самостоятельная работа слушателя (СРС)	16

Вид промежуточной аттестации (контроль)	3
Общая трудоемкость, часов	40

1.6. Содержание учебной дисциплины (модуля)

Наименование раздела, темы	Количество аудиторных часов				СРС	Контроль
	Всего	в том числе по видам учебных занятий				
		Л	Пр	Лаб		
1	2	3	4	5	6	7
Тема 1. Оценка недвижимого имущества в России	3		3		2	сообщение
Тема 2. Законодательная основа оценочной деятельности	3		3		2	доклад
Тема 3. Принципы оценки предприятия (организации)	3		3		2	опрос
Тема 4. Информационное обеспечение оценочной деятельности	3		3		2	сообщение
Тема 5. Затратный метод оценки имущества	3		3		2	доклад
Тема 6. Доходный метод оценки имущества	3		3		2	опрос
Тема 7. Метод сравнительных продаж	3		3		2	сообщение
Тема 8. Теория капитализации	3		3		2	доклад
ВСЕГО ЧАСОВ:	24		24		16	

Тема 1. Оценка недвижимого имущества в России

Рынок недвижимости как экономическая категория. Формирование рынка недвижимости в России. Специфика операций и сделок на рынке недвижимости.

Стоимость недвижимого имущества в современной рыночной системе. Классификация недвижимого имущества.

Влияние рыночных отношений на собственность. Право собственности на имущество предприятия. Имущественный комплекс предприятий как товар. Фактические характеристики зданий и сооружений. Необходимость в оценке имущества предприятий. Факторы, влияющие на рыночную стоимость имущества предприятий.

Подходы в оценке предприятий. Выбор базы оценки. Технология оценки. Балансовая и рыночная стоимость.

Тема 2. Законодательная основа оценочной деятельности

Федеральный закон «Об оценочной деятельности» (Общие положения). Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления. Российские стандарты оценки и лицензирование оценочной деятельности. Основы нормативно-правовой базы процесса переоценки имущества предприятия. Регулирование оценочной деятельности. Гражданский кодекс РФ. Требования, предъявляемые к эксперту-оценщику, его взаимоотношения с другими специалистами. Единые профессиональные стандарты оценки. Международные стандарты оценки недвижимости.

Тема 3. Принципы оценки предприятия (организации)

Предприятие как имущественный комплекс. Принципы, связанные с оценкой земли, зданий, сооружений и другого имущества, составляющего единый имущественный комплекс предприятия. Принципы, связанные с внешней рыночной средой. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования предприятия.

Тема 4. Информационное обеспечение оценочной деятельности

Информационное обеспечение имущественного подхода к оценке предприятий. Источники информации. Внешняя информация. Правила ее оформления и изучения. Внутренняя информация. Вертикальный анализ. Горизонтальный анализ. Трансформация и нормализация бухгалтерской отчетности. Финансовые параметры. Отчетность эксперта-оценщика.

Тема 5. Затратный метод оценки имущества

Методика скорректированной балансовой стоимости (методика чистых активов предприятия). Этапы расчета. Корректировка статей баланса. Пересчет статей баланса предприятия в текущие цены. Методика восстановительной стоимости. Методика замещения.

Тема 6. Доходный метод оценки имущества

Метод дисконтированных доходов. Норма дохода. Прирост единицы капитала. Период. Влияние инфляции на ставку дохода. Аннуитет. Текущая стоимость объекта оценки. Последовательность расчетов методом дисконтированных доходов.

Тема 7. Метод сравнительных продаж

Особенности подхода. Значение качества информации, проверка информации, корректировка цен на аналогичные объекты, мультипликатор дохода, корреляционная модель. Алгоритм расчета.

Тема 8. Теория капитализации

Чистая прибыль. Чистый денежный поток. Анализ финансового положения предприятия. Коэффициент капитализации. Этапы расчета. Смешанный метод.

1.7. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы слушателей по учебной дисциплине (модулю)

Основными видами самостоятельной работы являются:
 выполнение заданий разнообразного характера (выполнение тренировочных тестов и т.п.);
 выполнение индивидуальных заданий;
 изучение основной и дополнительной литературы;
 поиск и сбор информации по дисциплине в периодических печатных и интернет-изданиях;
 подготовка и написание рефератов, эссе, докладов и т.п.;
 подготовка презентации с использованием новейших компьютерных технологий.

Для обеспечения самостоятельной работы слушателя Институт предоставляет библиотечные ресурсы, электронные библиотечные и Интернет-ресурсы.

1.8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения учебной дисциплины (модуля)

1.8.1. Основная литература

№ п/п	Библиографическое описание (автор(ы), название, место изд., год изд., стр.)
1.	Есипов В.Е. Оценка бизнеса: учебное пособие / В.Е. Есипов, В.В. Терехова, Г.А. Маховикова. - 2-е изд. - СПб.: Питер, 2007. - 457 с. - ISBN 5-469-01014-7

1.8.2. Дополнительная литература

№ п/п	Библиографическое описание (автор(ы), название, место изд., год изд., стр.)
1.	Царев В. В., Кантарович А.А. Оценка стоимости бизнеса: теория и методология: учебное пособие [Электронный ресурс] / М.: Юнити-Дана, 2012. -572с. - 5-238-01113-X
2.	Данилов Н.Н. Оценка бизнеса. Краткий курс: учебное пособие [Электронный ресурс] / Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2010.-96с. - 978-5-8353-1045-6

1.9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения учебной дисциплины (модуля)

Обучающимся доступно основное программное обеспечение фирмы Microsoft с использованием подписки Dreamspark (Microsoft Windows 7/8, Microsoft Visual Studio 2013 и т.д.), фирмы 1С и др.; свободный доступ к Интернет-ресурсам учебного назначения, мировому информационному учебному сообществу, электронным библиотечным системам и другим информационным ресурсам

Электронные образовательные ресурсы

Министерство образования и науки Российской Федерации:	http://минобрнауки.рф/
Федеральный портал «Российское образование»:	http://edu.ru/
Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам»:	http://window.edu.ru/
Единая коллекция цифровых образовательных ресурсов:	http://school-collection.edu.ru/
Федеральный центр информационно-образовательных ресурсов:	http://fcior.edu.ru/
АНОО ВО «ВЭПИ»	http://vepi.ru
Электронные библиотечные системы и ресурсы:	http://tih.kubsu.ru/informatsionnie-resursi/elektronnie-resursi-nb.html

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

Информационные технологии – это совокупность методов, способов, приемов и средств обработки документированной информации, включая прикладные программные средства, и регламентированного порядка их применения.

Под информационными технологиями понимается использование компьютерной техники и систем связи для создания, сбора, передачи, хранения и обработки информации для всех сфер общественной жизни.

В перечне могут быть указаны такие информационные технологии, как использование на занятиях электронных изданий (чтение лекций с использованием слайд-презентаций, электронного курса лекций, графических объектов, видео- аудио- материалов (через Интернет), виртуальных лабораторий, практикумов), специализированных и офисных программ, информационных (справочных) систем, баз данных, организация

взаимодействия с обучающимися посредством электронной почты, форумов, Интернет-групп, скайп, чаты, видеоконференцсвязь, компьютерное тестирование, дистанционные занятия (олимпиады, конференции), вебинар (семинар, организованный через Интернет), подготовка проектов с использованием электронного офиса.

1.11. Образовательные технологии для обеспечения качественного образовательного процесса применяются следующие образовательные технологии:

1.11.1. Традиционные:

Объяснительно-иллюстративные, иллюстративные, объяснительные.

1.11.2. Инновационные: дифференцированные, информационные, информационно-коммуникационные, модульные, игровые, проблемные и др.

1.11.3. Интерактивные: организация кейс-технология, проектная технология, тренинг, мозговой штурм и др.

1.12. Материально-техническое обеспечение учебной дисциплины (модуля)

№п/п	Наименование оборудованных учебных кабинетов, лабораторий	Перечень оборудования и технических средств обучения
1.	Лекционные аудитории	Доска, Средства звуковоспроизведения и мультимедийный комплекс для презентаций
2.	Кабинеты, оснащенные мультимедийным оборудованием	ПК, комплект мультимедиа, экран, техническое и программное обеспечение, подключение к Internet
3.	Учебные кабинеты для практических занятий (семинаров)	Учебные рабочие места, оснащенные программным продуктом «КонсультантПлюс», «Гарант»
4.	Библиотека	Каталожная система библиотеки – для обучения слушателей умению пользоваться системой поиска литературы
5.	Читальный зал библиотеки	Рабочие места

1.13. Фонды оценочных средств для проведения промежуточной аттестации слушателей по учебной дисциплине (модулю)

1.13.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения учебной дисциплины (модуля)

Наименование этапа контроля	Содержание этапа контроля	Коды и наименования оцениваемых компетенций
1 ЭТАП «Текущий контроль успеваемости»	- навыки работы с законодательной, методической и	ОК-6 - способность использовать основы правовых знаний в

	нормативной базой федерального и регионального уровней, регулирующей и регламентирующей развитие рынка недвижимости	различных сферах деятельности
2 ЭТАП «Рубежный контроль»	<ul style="list-style-type: none"> - методы расчета рыночной стоимости объектов недвижимости; - методика расчетов основных показателей в процессе оценки - анализ полученных результатов в рамках существующих методических рекомендаций по оценке объектов недвижимости 	<p>ПК-8 - способность использовать для решения аналитических и исследовательских задач технические средства и информационные технологии</p> <p>ПСК-2 - способность проводить оценку стоимости недвижимости, определять стоимость объекта недвижимости и выделить стоимость земельной составляющей, проводить оценку земельного участка</p>
3 ЭТАП «Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины»	<ul style="list-style-type: none"> - навыки работы с законодательной, методической и нормативной базой федерального и регионального уровней, регулирующей и регламентирующей развитие рынка недвижимости; - методы расчета рыночной стоимости объектов недвижимости; - методика расчетов основных показателей в процессе оценки - анализ полученных результатов в рамках существующих методических рекомендаций по оценке объектов недвижимости 	<p>ОК-6 - способность использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности</p> <p>ПК-8 - способность использовать для решения аналитических и исследовательских задач технические средства и информационные технологии</p> <p>ПСК-2 - способность проводить оценку стоимости недвижимости, определять стоимость объекта недвижимости и выделить стоимость земельной составляющей, проводить оценку земельного участка</p>

1.13.2. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

Наименование этапа контроля	Коды и наименования оцениваемых компетенций	Критерии оценки	
		«зачтено»	«не зачтено»
1 ЭТАП «Текущий контроль успеваемости»	ОК-6	- освоил навыки работы с законодательной, методической и нормативной базой федерального и регионального уровней, регулирующей и регламентирующей развитие рынка недвижимости	- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем; - слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки; - допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки; - содержит существенные пробелы в знаниях основного содержания учебной программы дисциплины.
2 ЭТАП «Рубежный контроль»	ПК-8 ПСК-2	- применяет методы расчета рыночной стоимости объектов недвижимости; - изучил методику расчетов основных показателей в процессе оценки - проводит анализ полученных результатов в рамках существующих методических рекомендаций по оценке объектов недвижимости	- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем; - слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки; - допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки;

			- до 50% правильных ответов.
3 ЭТАП «Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины»	ОК-6 ПК-8 ПСК-2	- освоил навыки работы с законодательной, методической и нормативной базой федерального и регионального уровней, регулирующей и регламентирующей развитие рынка недвижимости; - применяет методы расчета рыночной стоимости объектов недвижимости; - изучил методику расчетов основных показателей в процессе оценки - проводит анализ полученных результатов в рамках существующих методических рекомендаций по оценке объектов недвижимости	- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем; - слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки; - допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки.

1.13.3. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения учебной дисциплины (модуля)

Примерные задания для оценки знаний, умений и навыков компетенций.

1 ЭТАП

«Текущий контроль успеваемости»

Примерные задачи для самостоятельного решения

Задача 1

Одноэтажное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания составляет 1000 кв. м; здание построено 15 лет назад и предполагаемый срок его жизни — 50 лет с момента постройки. Из сравнения с аналогичными

зданиями следует, что ставка арендной платы может быть установлена на уровне в 25 дол./кв. м. После модернизации и расширения объекта до 2000 кв. м ставка арендной платы может быть доведена до 40 дол./кв. м.

Преобразование здания займет порядка одного года, и удельные затраты составят около 250 дол./кв. м.

Для включения в отчетный доклад оценщика рассчитать следующие оценки: рыночную стоимость существующего здания, его остаточную восстановительную стоимость и остаточную стоимость земельного участка, а также стоимости земельного участка и здания соответственно после намечаемого альтернативного развития.

Задача 2

Владелец W сдает помещение для магазина арендатору V (на условиях полной ответственности арендатора V за ремонт и страхование; таким образом, арендная плата является чистой прибылью собственника W).

Арендная плата фиксирована и составляет 25000 дол. за помещение в год.

Арендатор V хочет сдать помещение в субаренду. Площадь помещения: 15 x 6 м. Подобный, рядом расположенный магазин, площадью 16 x 5 м был недавно сдан в аренду (аналогично — на условиях полной ответственности арендатора за ремонт и страхование) за 32000 дол. в год.

1. Определить ожидаемую годовую прибыль арендатора V после сдачи магазина в субаренду.

2. Определить стоимость бизнеса A_w для собственника W и стоимость бизнеса A_v для арендатора V при условии, что известен показатель доходности от сдачи торговых помещений в аренду — 10%.

Задача 3

Определить ожидаемую стоимость предназначенного для аренды 10-этажного офисного здания-башни площадью 10000 кв. м при годовой арендной плате за сдаваемые в аренду офисные помещения в 600 дол. за 1 кв. м, налоговых платежей за землю под зданием в 1000 дол./кв. м в год (здание не имеет земельного участка, кроме как под самим собой) и совокупных расходах на содержание здания и др. в размере 2 млн дол. в год. Считать, что доходность аналогичного бизнеса (т.е. доходность многопользовательских офисных зданий, предназначенных для аренды) составляет 10%.

При оценке выполнения слушателем самостоятельной работы преподаватель учитывает глубину изучения источников, умение аргументировать свой выбор, решение.

Примерные задания для оценки знаний, умений и навыков компетенций.

II этап –рубежный контроль

Рубежный контроль предусматривает оценку знаний, умений и навыков слушателей по пройденному материалу по каждой дисциплине на основе текущих оценок, полученных ими на занятиях за все виды работ.

Рубежный контроль предусматривает оптимальную накапливаемость оценок успеваемости каждого слушателя.

Накапливаемость оценок успеваемости слушателей добивается при использовании разнообразных методов оценки знаний:

- устные ответы;
- письменные работы;
- практические и лабораторные работы.

Рубежный контроль проводится с целью контроля качества подготовки обучающихся. Успешное прохождение обучающимся рубежного контроля является условием его допуска к промежуточной аттестации.

III этап – промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины (модуля)

Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины (модуля) предусматривает сдачу зачета.

Список вопросов к зачету

1. Введение в оценку недвижимости.
2. Понятие «недвижимость». Отличие объектов недвижимости от других видов имущества.
3. Основные характеристики и особенности недвижимости как объекта экономики.
4. Классификация объектов недвижимости.
5. В каких жизненных (гражданско-правовых) ситуациях и каким пользователям может понадобиться заключение о стоимости недвижимости.
6. На каких стадиях жизненного цикла объекта недвижимости может проводиться его оценка.
7. Понятия «стоимость», «затраты» и «цена» применительно к недвижимости.
8. Что такое стоимость недвижимости «в обмене» и «в пользовании».
9. Общая структура принципов оценки недвижимости. Принципы, основанные на представлениях пользователя.
10. Характеристика принципов оценки недвижимости, связанных с землёй, зданиями и сооружениями.
11. Характеристика принципов оценки недвижимости, связанных с рыночной средой.

12. Этапы процесса оценки недвижимости и их особенности.
13. Основное содержание анализа исходных данных и процесса планирования оценки объекта недвижимости.
14. Порядок сбора и проверки информации, используемой при оценке недвижимости.
15. Основные подходы к оценке недвижимости и их различия.
16. Что такое «согласование» в процессе оценки недвижимости. Виды отчётов об оценке недвижимости.
17. Введение в оценку недвижимости затратным подходом. Оценка на основе имеющейся сметной документации.
18. Порядок оценки недвижимости затратным подходом по укрупнённым показателям восстановительной стоимости.
19. Понятие износа объектов недвижимости.
20. По каким отличительным признакам можно разделить общий рынок и рынок недвижимости.
21. Особенности оценки недвижимости рыночным подходом.
22. Пример определения рыночной стоимости земельного участка.
23. Общие принципы и факторы оценки земельных участков.
24. Общие подходы к оценке недвижимости доходными методами.
25. Определение стоимости недвижимости с использованием МВМР и упрощенного баланса предпринимательской (коммерческой) деятельности.
26. Капитализация доходов. Коэффициент капитализации.
27. Способы расчёта возмещения инвестируемого или заёмного капитала.
28. Порядок расчёта стоимости объектов недвижимости по методу физического остатка.
29. Универсальная формула для ипотечно-инвестиционного анализа и расчёта текущей стоимости объекта недвижимости доходным подходом.
30. Финансирование и кредитование недвижимости.
31. Ипотечные кредиты.
32. «Раздельные юридические права» на недвижимость.
33. Правовое регулирование сферы недвижимости в России.
34. Налогообложение недвижимости.
35. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости
36. Организация и моделирование массовой оценки
37. Особенности функционирования рынка недвижимости
38. Методы оценки земли
39. Оценка инвестиционной привлекательности объектов недвижимости
40. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершённых строительством
41. Практика достоверного определения полной восстановительной стоимости
42. Оценка и страхование на рынке недвижимости

43. Управление объектами недвижимости
44. Методика оценки разных видов недвижимости
45. Методика оценки зданий и сооружений
46. Методика оценки оборудования, машин и механизмов
47. Доходный подход к оценке недвижимости
48. Сравнительный подход к оценке недвижимости
49. Затратный подход к оценке недвижимости
50. Техническая экспертиза и описание объектов недвижимости

Итоговое тестирование к зачету

1) Годовой чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 100000 руб., норма капитализации 20%. Какова рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методом прямой капитализации?

- а. 500000 руб.
- б. 200000 руб.
- в. 120000 руб.

2) Как называется стоимость строительства объекта с полезностью, аналогичной полезности объекта оценки?

- а. Стоимость воспроизводства.
- б. Замещающая стоимость.
- в. Затратная стоимость.

3) По какому принципу производится корректировка стоимости единиц сравнения по элементам сравнения при использовании рыночного подхода к оценке?

- а. От оцениваемого объекта к сравнимому.
- б. От сравнимого объекта к оцениваемому.
- в. От сравнимого объекта к сравнимому.

4) Какой из перечисленных подходов к оценке недвижимости предполагает отдельный учет износа?

- а. Затратный.
- б. Доходный.
- в. Рыночный.
- г. б+в.

5) Что произойдет с расчетной стоимостью недвижимости, если при применении доходного подхода доход останется неизменным, а норма капитализации уменьшится?

- а. Уменьшится.
- б. Увеличится.
- в. Останется неизменной.

6) Как называется принцип оценки недвижимости, связывающий ее полезность и стоимость со стоимостью прогнозируемых будущих выгод?

- а. Принцип полезности.
 - б. Принцип замещения.
 - в. Принцип ожидания.
 - г. Принцип вклада.
- 7) Наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования недвижимости будет:
- а. Вариант, позволяющий получить наибольший текущий доход в краткосрочном периоде.
 - б. Вариант, обеспечивающий объекту наивысшую текущую стоимость.
- 8) Стоимость земельного участка составляет 100000 руб., стоимость строительства объекта 500000 руб., прибыль инвестора 10% от стоимости строительства, износ – 20% от стоимости строительства. Какова стоимость объекта недвижимости, определенная затратным подходом?
- а. 550000 руб.
 - б. 700000 руб.
 - в. 500000 руб.
- 9) Как называется характеристика объекта недвижимости, отличающая его от других объектов и влияющая на его стоимость?
- а. Единица сравнения.
 - б. Элемент сравнения.
 - в. Интервал стоимости.
- 10) Как называется износ, вызванный изменением предпочтений покупателей недвижимости?
- а. Физический.
 - б. Функциональный.
 - в. Экономический.
- 11) Каким образом изменяется коэффициент дисконтирования (при постоянной ставке дисконта) с течением времени?
- а. Уменьшается с каждым годом.
 - б. Увеличивается с каждым годом.
 - в. Остается неизменным.
- 12) Каким образом учитывается прибыль инвестора при определении стоимости недвижимости затратным подходом?
- а. Включается в стоимость недвижимости.
 - б. Исключается из стоимости недвижимости.
 - в. Не учитывается.
 - г. а+б.

1.13.4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций.

Для подготовки к зачету слушателям рекомендуется ознакомиться с учебной литературой по дисциплине «Практика оценки стоимости недвижимости», находящимся в библиотеке Института.

На 1 этапе «Текущий контроль успеваемости» на основании теоретического опроса выставляются:

«Зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- освоил навыки работы с законодательной, методической и нормативной базой федерального и регионального уровней, регулирующей и регламентирующей развитие рынка недвижимости.

«Не зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем;

- слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки;

- допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки;

- содержит существенные пробелы в знаниях основного содержания учебной программы дисциплины.

На 2 этапе «Рубежный контроль» на основании тестирования выставляются:

«Зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- применяет методы расчета рыночной стоимости объектов недвижимости;

- изучил методику расчетов основных показателей в процессе оценки

- проводит анализ полученных результатов в рамках существующих методических рекомендаций по оценке объектов недвижимости.

«Не зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем;

- слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки;

- допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки;

- до 50% правильных ответов.

На 3 этапе «Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины» предусматривает сдачу зачета.

«Зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- навыки работы с законодательной, методической и нормативной базой федерального и регионального уровней, регулирующей и регламентирующей развитие рынка недвижимости;
- методы расчета рыночной стоимости объектов недвижимости;
- методика расчетов основных показателей в процессе оценки
- анализ полученных результатов в рамках существующих методических рекомендаций по оценке объектов недвижимости.

«Не зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем;
 - слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки;
 - допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки;
 - до 50% правильных ответов.
- в знаниях основного содержания учебной программы дисциплины.

1.14. Методические указания для слушателей по освоению учебной дисциплины (модуля)

Продуктивность усвоения учебного материала во многом определяется интенсивностью и качеством самостоятельной работы слушателя. Самостоятельная работа предполагает формирование культуры умственного труда, самостоятельности и инициативы в поиске и приобретении знаний; закрепление знаний и навыков, полученных на всех видах учебных занятий; подготовку к предстоящим занятиям, экзаменам; выполнение контрольных работ.

Самостоятельный труд развивает такие качества, как организованность, дисциплинированность, волю, упорство в достижении поставленной цели, вырабатывает умение анализировать факты и явления, учит самостоятельному мышлению, что приводит к развитию и созданию собственного мнения, своих взглядов. Умение работать самостоятельно необходимо не только для успешного усвоения содержания учебной программы, но и для дальнейшей творческой деятельности.

Основу самостоятельной работы слушателя составляет работа с учебной и научной литературой. Из опыта работы с книгой (текстом) следует определенная последовательность действий, которой целесообразно придерживаться. Сначала прочитать весь текст в быстром темпе. Цель такого

чтения заключается в том, чтобы создать общее представление об изучаемом (не запоминать, а понять общий смысл прочитанного). Затем прочитать вторично, более медленно, чтобы в ходе чтения понять и запомнить смысл каждой фразы, каждого положения и вопроса в целом.

Чтение приносит пользу и становится продуктивным, когда сопровождается записями. Это может быть составление плана прочитанного текста, тезисы или выписки, конспектирование и др.

Выбор вида записи зависит от характера изучаемого материала и целей работы с ним.

Если содержание материала несложное, легко усваиваемое, можно ограничиться составлением плана.

Если материал содержит новую и трудно усваиваемую информацию, целесообразно его законспектировать. Результаты конспектирования могут быть представлены в различных формах.

План – это схема прочитанного материала, краткий (или подробный) перечень вопросов, отражающих структуру и последовательность материала. Подробно составленный план вполне заменяет конспект.

Конспект – это систематизированное, логичное изложение материала источника. Различаются четыре типа конспектов.

План-конспект – это развернутый детализированный план, в котором достаточно подробные записи приводятся по тем пунктам плана, которые нуждаются в пояснении.

Текстуальный конспект – это воспроизведение наиболее важных положений и фактов источника.

Свободный конспект – это четко и кратко сформулированные (изложенные) основные положения в результате глубокого осмысливания материала. В нем могут присутствовать выписки, цитаты, тезисы; часть материала может быть представлена планом.

Тематический конспект – составляется на основе изучения ряда источников и дает более или менее исчерпывающий ответ по какой-то схеме (вопросу).

В процессе изучения материала источника, составления конспекта нужно обязательно применять различные выделения, подзаголовки, создавая блочную структуру конспекта. Это делает конспект легко воспринимаемым, удобным для работы.

Подготовка к практическому занятию включает 2 этапа:

1й – организационный;

2й - закрепление и углубление теоретических знаний.

На первом этапе слушатель планирует свою самостоятельную работу, которая включает:

уяснение задания на самостоятельную работу;

подбор рекомендованной литературы;

составление плана работы, в котором определяются основные пункты предстоящей подготовки.

Составление плана дисциплинирует и повышает организованность в работе.

Второй этап включает непосредственную подготовку слушателя к занятию. Начинать надо с изучения рекомендованной литературы. Необходимо помнить, что на лекции обычно рассматривается не весь материал, а только его часть. Остальная его часть восполняется в процессе самостоятельной работы. В связи с этим работа с рекомендованной литературой обязательна. Особое внимание при этом необходимо обратить на содержание основных положений и выводов, объяснение явлений и фактов, уяснение практического приложения рассматриваемых теоретических вопросов. В процессе этой работы слушатель должен стремиться понять и запомнить основные положения рассматриваемого материала, примеры, поясняющие его, а также разобраться в иллюстративном материале.

Заканчивать подготовку следует составлением плана (конспекта) по изучаемому материалу (вопросу). Это позволяет составить концентрированное, сжатое представление по изучаемым вопросам.

В процессе подготовки к занятиям рекомендуется взаимное обсуждение материала, во время которого закрепляются знания, а также приобретает практика в изложении и разъяснении полученных знаний, развивается речь.

При необходимости следует обращаться за консультацией к преподавателю. Идя на консультацию, необходимо хорошо продумать вопросы, которые требуют разъяснения.

В начале занятия слушатели под руководством преподавателя более глубоко осмысливают теоретические положения по теме занятия, раскрывают и объясняют основные явления и факты. В процессе творческого обсуждения и дискуссии вырабатываются умения и навыки использовать приобретенные знания для решения практических задач.