



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)

Основы 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)

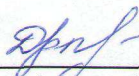
А.Э. Ахмедов

(инициалы, фамилия)

Разработчики:

преподаватель

(занимаемая должность)



(подпись)

М.Н. Дудкина

(инициалы, фамилия)

(занимаемая должность)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

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

Целью изучения дисциплины (модуля) «Основы оценки стоимости недвижимости» является формирование у слушателей системы теоретических и практических основ оценки стоимости недвижимого имущества, включая вопросы информационного обеспечения оценочной деятельности в сфере оценки стоимости недвижимости, и оценки частичных имущественных прав на объекты недвижимости.

1.2. Задачи учебной дисциплины (модуля)

Для достижения поставленной цели необходимо решение следующих задач:

1.2.1. Изучение правовых основ в области оценки стоимости недвижимости;

1.2.2. Изучение направления использования результатов оценки стоимости недвижимого имущества;

1.2.3. Раскрытие порядка сбора, подготовки и использования внешней и внутренней информации в процессе определения стоимости недвижимости;

1.2.4. Изучение системы теоретических основ определения стоимости недвижимого имущества;

1.2.5. Изучение системы основных подходов и методов к оценке стоимости объектов недвижимости различного назначения;

1.2.6. Раскрытие основы практических аспектов и особенностей оценки различных типов объектов недвижимости.

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

Учебная дисциплина (модуль) «Основы оценки стоимости недвижимости» относится к специальным дисциплинам.

Для изучения данной учебной дисциплины необходимы знания, умения и навыки, формируемые предшествующими дисциплинами такими, как «Правовое обеспечение формирования, обращения и оценки стоимости имущества», «Микро- и макроэкономические основы рыночного образования».

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 основы правовых знаний в различных сферах деятельности	экономическое и юридическое содержание понятий «недвижимость», «недвижимое имущество», «имущественный комплекс», «рынок недвижимости»	правильно оформить договор на любой вид операций с недвижимым имуществом, составить акт приемки – передачи объекта	навыки работы с 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	методы построения эконометрических моделей объектов, явлений и процессов	осуществлять выбор инструментальных средств для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей анализировать результаты расчетов и обосновывать полученные выводы	ориентироваться в специальной литературе
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)	30
В том числе:	
Лекции (Л)	16
Практические занятия (ПР)	14
Лабораторные работы (Лаб)	
Самостоятельная работа слушателя (СРС)	20
Вид промежуточной аттестации (контроль)	3
Общая трудоемкость, часов	50

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. Недвижимое имущество как объект оценки стоимости	4	2	2		3	сообщение
Тема 2. Стоимость недвижимости и ее основные виды	5	3	2		2	доклад
Тема 3. Принципы оценки недвижимости	5	3	2		3	опрос
Тема 4. Процесс оценки стоимости недвижимости	4	2	2		2	сообщение
Тема 5. Основы оценки стоимости недвижимости сравнительным, затратным и доходным подходом	4	2	2		4	доклад
Тема 6. Практика реализации наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ)	4	2	2		3	опрос
Тема 7. Практика применения сравнительного, затратного и доходного подхода в оценке стоимости недвижимости	4	2	2		3	сообщение

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
ВСЕГО ЧАСОВ:	30	16	14		20	

Тема 1. Недвижимое имущество как объект оценки стоимости – 2 часа

Понятие недвижимого имущества. Недвижимое имущество и недвижимая собственность. Необходимость оценки стоимости недвижимости в условиях рыночной экономики. Основные цели определения рыночной и иной стоимости недвижимости: купля-продажа, залог, страхование, реструктуризация, принятие инвестиционных решений, оптимизация налогов и платежей за пользование недвижимым имуществом и др.

Основные формы регулирования оценочной деятельности в РФ и за рубежом. Правовое обеспечение оценки стоимости недвижимости. Закон об оценочной деятельности в РФ. Положение о лицензировании оценочной деятельности в РФ.

Тема 2. Стоимость недвижимости и ее основные виды – 3 часа

Экономические теории, используемые в оценке недвижимости. Трудовая теория стоимости. Теория ренты. Теория рыночного ценообразования как основа теории оценки. Определения понятий затрат, цены и стоимости; условия существования экономической стоимости объекта. Виды и характеристики стоимости: стоимость в обмен, стоимость в использовании. Определение понятия рыночной стоимости, рыночная стоимость и равновесная цена. Виды стоимостей недвижимости отличных от рыночной. Соответствие вида стоимости цели оценки.

Тема 3. Принципы оценки недвижимости – 3 часа

Принципы оценки как основа аналитической деятельности оценщика. Принципы, отражающие точку зрения пользователя. Принципы, обусловленные требованиями к земельному участку и его улучшениям. Принципы, обусловленные действием рыночной среды. основополагающая роль принципа наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта в оценке рыночной стоимости. Факторы, определяющие ННЭИ. Особые ситуации при анализе ННЭИ. Решение задач.

Тема 4. Процесс оценки стоимости недвижимости – 2 часа

Постановка задания на оценку на основе переговоров с заказчиком. Идентификация прав собственности. Подготовка договора и задания на оценку объекта недвижимости. Процесс оценки и возникающие проблемы. Основные этапы и процедура оценки. Определение проблемы и планирование процедур. Постановка задачи. Сбор, подготовка и предварительный анализ информации. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования как этап процесса оценки. Подходы к оценке стоимости недвижимости (обзор). Согласование результатов и выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости. Составление отчета об оценке стоимости недвижимости. Формы отчетов об оценке. Структура и содержание отчета об оценке рыночной стоимости недвижимости.

Тема 5. Основы оценки стоимости недвижимости сравнительным, затратным и доходным подходом – 2 часа

Принципы оценки, лежащие в основе сравнительного подхода. Сфера применения, преимущества и недостатки сравнительного подхода. Алгоритм применения сравнительного подхода. Формирование информационной базы. Источники информации. Изучение рынка и выбор сопоставимых объектов (объектов-аналогов).

Подход с точки зрения затрат. Области применения и особые предпочтения в использовании. Затратный подход в оценке недвижимости. Стоимость объекта как сумма величин стоимости земли и улучшений. Принципы, лежащие в основе ЗП. Сфера применения ЗП, его достоинства и недостатки. Последовательность применения ЗП. Оценка полной восстановительной стоимости улучшений. Стоимость воспроизводства и стоимость замещения. Оценка общего накопленного износа. Отличие оценочного износа от амортизационных отчислений, используемых в бухгалтерском учете. Виды износа. Понятие устранимого и неустранимого износа. Методы расчета износа. Особенности применения существующих методик для расчета износа.

Экономические основы доходного подхода. Доходный подход: алгоритм, область применения, особые предпочтения в использовании. Общие принципы, лежащие в основе доходного подхода и классификация методов. Методы прямой капитализации и капитализации нормой отдачи.

Тема 6. Практика реализации наилучшего и наиболее эффективного использования (НиНЭИ) – 2 часа

Технология анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта с использованием элементов инвестиционного анализа, примеры и практика анализа. Составление перечня всех возможных способов использования объекта с учетом характеристик объекта и результатов анализа рынка. Критерии, процедуры и примеры последовательного отбора вариантов юридически разрешенных и социально

допустимых, физически осуществимых, экономически целесообразных, финансово реализуемых и наиболее продуктивных способов использования объекта. Гармонизация функций при многоцелевом использовании строения. Многовариантность процедур анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объектов в комплексе. Особенности практики оценки развивающихся комплексов объектов недвижимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта в нетипичных условиях: изменения законодательства, многофункционального и специального использования объекта - в том числе при излишках земли или целенаправленном использовании ее для будущей перепродажи. Компьютерная практика расчетов вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования.

Тема 7. Практика применения сравнительного, затратного и доходного подхода в оценке стоимости недвижимости – 2 часа

Применение МСП для определения арендных ставок и предполагаемой цены продажи оцениваемого объекта. Реализация сравнительного подхода, практика работы с базами данных при отборе объектов-аналогов, определение и внесение корректировок, применение методов массовой оценки. Квалиметрическое моделирование рынка недвижимости и новые технологии реализации метода сравнительного анализа для цен сделок и арендных ставок. Применение ЗП к оценке объекта недвижимости. Реализация затратного подхода, способы учета вклада стоимости земельного участка (или его местоположения в случае, если земля не принадлежит собственнику улучшений), расчет стоимости замещения, воспроизводства, износа и устаревания улучшений на основе технической экспертизы зданий и сооружений, техника расчета прибыли предпринимателя. Практика применения ЗП. Применение доходного подхода к оценке объекта недвижимости. Оценка рыночной стоимости недвижимости на основе доходного подхода.

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 слушателей 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.	Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова. - 2-е изд., стер. - М.: КНОРУС, 2013. - 752 с. - ISBN 978-5-406-03156-8
2.	Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В. И. Петров. - 4-е изд., перераб. - М.: Кнорус, 2012. - 264 с. - ISBN 978-5-406-01517-9
3.	Основы оценки стоимости имущества: учебник / под ред. М.А. Федотовой, Т.В. Тазихиной. - М.: КНОРУС, 2013. - 272 с. - ISBN 978-5-406-03179-7
4.	Тепман Л. Н.. Оценка недвижимости. Учебное пособие [Электронный ресурс] / М.:Юнити-Дана,2008. -462с. - 978-5-238-01152-3

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»	-основные понятия «недвижимость», «недвижимое имущество», «имущественный комплекс», «рынок недвижимости»; - навыки работы с законодательной, методической и нормативной базой федерального и регионального уровней, регулирующей и регламентирующей развитие рынка недвижимости	ОК-6 - способность использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности

2 ЭТАП «Рубежный контроль»	- методы построения эконометрических моделей объектов, явлений и процессов; - анализ результатов расчетов и обоснование полученных выводов; - методы оценки недвижимости; - анализ полученных результатов в рамках существующих методических рекомендаций по оценке объектов недвижимости	ПК-8 - способность использовать для решения аналитических и исследовательских задач технические средства и информационные технологии ПСК-2 - способность проводить оценку стоимости недвижимости, определять стоимость объекта недвижимости и выделить стоимость земельной составляющей, проводить оценку земельного участка
3 ЭТАП «Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины»	- навыки работы с законодательной, методической и нормативной базой федерального и регионального уровней, регулирующей и регламентирующей развитие рынка недвижимости; - анализ результатов расчетов и обоснование полученных выводов; - методы оценки недвижимости; - анализ полученных результатов в рамках существующих методических рекомендаций по оценке объектов недвижимости	ОК-6 - способность использовать основы правовых знаний в различных сферах деятельности ПК-8 - способность использовать для решения аналитических и исследовательских задач технические средства и информационные технологии ПСК-2 - способность проводить оценку стоимости недвижимости, определять стоимость объекта недвижимости и выделить стоимость земельной составляющей, проводить оценку земельного участка

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»	ОК-6	- изучил основные понятия «недвижимость»,	- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов

успеваемости»		<p>«недвижимое имущество», «имущественный комплекс», «рынок недвижимости»;</p> <p>- приобрел навыки работы с законодательной, методической и нормативной базой федерального и регионального уровней, регулирующей и регламентирующей развитие рынка недвижимости</p>	<p>программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем;</p> <p>- слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки;</p> <p>- допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки;</p> <p>- содержит существенные пробелы в знаниях основного содержания учебной программы дисциплины.</p>
2 ЭТАП «Рубежный контроль»	ПК-8 ПСК-2	<p>- освоил методы построения эконометрических моделей объектов, явлений и процессов;</p> <p>- провел анализ результатов расчетов и обоснование полученных выводов;</p> <p>-методы оценки недвижимости;</p> <p>- умеет анализировать полученные результаты в рамках существующих методических рекомендаций по оценке объектов недвижимости</p>	<p>- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем;</p> <p>- слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки;</p> <p>- допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы,</p>

			<p>знание которых необходимо для получения положительной оценки;</p> <p>- до 50% правильных ответов.</p>
<p>3 ЭТАП «Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины»</p>	<p>ОК-6 ПК-8 ПСК-2</p>	<p>- изучил основные понятия «недвижимость», «недвижимое имущество», «имущественный комплекс», «рынок недвижимости»;</p> <p>- приобрел навыки работы с законодательной, методической и нормативной базой федерального и регионального уровней, регулирующей и регламентирующей развитие рынка недвижимости;</p> <p>- освоил методы построения эконометрических моделей объектов, явлений и процессов;</p> <p>- провел анализ результатов расчетов и обоснование полученных выводов;</p> <p>- методы оценки недвижимости;</p> <p>- умеет анализировать полученные результаты в рамках существующих методических рекомендаций по оценке объектов недвижимости</p>	<p>- демонстрирует фрагментарные знания основных разделов программы изучаемого курса: его базовых понятий и фундаментальных проблем;</p> <p>- слабо выражена способность к самостоятельному аналитическому мышлению, имеются затруднения в изложении материала, отсутствуют необходимые умения и навыки;</p> <p>- допущены грубые ошибки и незнание терминологии, отказ отвечать на дополнительные вопросы, знание которых необходимо для получения положительной оценки.</p>

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

Сопоставимый объект был придан за 1 000 000 руб. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:

- уступает оцениваемому на 5%;
- лучше оцениваемого на 7%;
- лучше оцениваемого на 4%;
- лучше оцениваемого на 2%;
- уступает оцениваемому на 10%.

Оценить объект, считая что:

- а) отличия не имеют взаимного влияния;
- б) отличия оказывают взаимное влияние.

Задача №2

Объект оценки - коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 руб. Сопоставимый объект имеет на 50 квадратных метров большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок.

Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 25% к стоимости объекта, наличие гаража 100 000 руб., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8000 руб. Определить стоимость коттеджа.

Задача №3

Объектом оценки является право аренды офисного центра. Предположим, что ставка по государственным обязательствам составляет 8,4%. Оценщик считает, что риск может быть оценен в 5%, а привлечение дополнительных ресурсов не потребуется. Продажа права аренды такого объекта занимает около трех месяцев. Срок предполагаемого возврата капитала 10 лет.

Определить значение коэффициента капитализации методом суммирования.

Задача №4

Рассчитать коэффициент капитализации. Срок жизни здания 80 лет. Дата ввода объекта – октябрь 1950 г., дата оценки октябрь 2010 г. Возврат инвестиций по методу Хоскольда. Требуемая ставка дохода – 12%, в том числе ставка дохода – 6%.

Задача №5

Оценить складскую недвижимость методом дисконтированных денежных потоков. Прогнозная величина денежного потока, возникающего в начале года: 1 год – 12000 д.е., 2-й год – 22000 д.е., 3-й год – 28000 д.е. Расчетная остаточная стоимость 60000 д.е. Ставка дисконтирования 12%

Задача №6

На основе следующих данных рассчитайте методом капитализации дохода рыночную стоимость здания.

Общая площадь здания – 3 000 м.2;

Ставка арендной платы – 160 долларов за один м.2 в год;

Потери от недозагрузки составляют – 600 м.2;

Прочие доходы 18 000 долларов в год;

Остаточная балансовая стоимость здания 1 800 000 долларов;

Налог на имущество – 2% (с балансовой стоимости);

Коммунальные платежи – 5 000 долларов в год;

Резерв на замещение – 14 000 долларов в год;

Коэффициент капитализации – 12%.

Задача №7

Оценивается двухэтажное офисное здание площадью 1000 кв.м., требующее косметического ремонта. Имеется аналог – двухэтажное офисное здание площадью 800 кв. метров, в котором проведен косметический ремонт. Аналог был продан за 600 000 долларов. Имеются также следующие данные по парным продажам. Рассчитать поправку на косметический ремонт и рыночную стоимость двухэтажного офисного здания площадью 1 000 кв.м.

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. Понятие недвижимого имущества.
2. Недвижимое имущество и недвижимая собственность.
3. Необходимость оценки стоимости недвижимости в условиях рыночной экономики.
4. Основные цели определения рыночной и иной стоимости недвижимости
5. Особенности объекта недвижимости как объекта оценки.
6. Ценообразующие факторы недвижимости.
7. Основные формы регулирования оценочной деятельности в РФ и за рубежом.
8. Правовое обеспечение оценки стоимости недвижимости.
9. Закон об оценочной деятельности в РФ.
10. Положение о лицензировании оценочной деятельности в РФ.
11. Стандарты оценки стоимости недвижимости.
12. Методические рекомендации.

13. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.
14. Профессиональная этика оценщика.
15. Интернационализация понятий и российская специфика оценочной деятельности.
16. Экономические теории, используемые в оценке недвижимости.
17. Трудовая теория стоимости.
18. Теория ренты.
19. Теория рыночного ценообразования как основа теории оценки.
20. Определения понятий затрат, цены и стоимости; условия существования экономической стоимости объекта.
21. Виды и характеристики стоимости: стоимость в обмен, стоимость в использовании.
22. Определение понятия рыночной стоимости, рыночная стоимость и равновесная цена.
23. Виды стоимостей недвижимости отличных от рыночной.
24. Соответствие вида стоимости цели оценки.
25. Принципы оценки как основа аналитической деятельности оценщика. Принципы, отражающие точку зрения пользователя.
26. Принципы, обусловленные требованиями к земельному участку и его улучшениям.
27. Принципы, обусловленные действием рыночной среды.
28. основополагающая роль принципа наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) объекта в оценке рыночной стоимости.
29. Постановка задания на оценку на основе переговоров с заказчиком.
30. Идентификация прав собственности.
31. Подготовка договора и задания на оценку объекта недвижимости. Процесс оценки и возникающие проблемы.
32. Основные этапы и процедура оценки.
33. Определение проблемы и планирование процедур.
34. Постановка задачи.
35. Сбор, подготовка и предварительный анализ информации.
36. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования как этап процесса оценки.
37. Подходы к оценке стоимости недвижимости (обзор).
38. Согласование результатов и выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости.
39. Составление отчета об оценке стоимости недвижимости.
40. Формы отчетов об оценке.
41. Структура и содержание отчета об оценке рыночной стоимости недвижимости.
42. Принципы оценки, лежащие в основе сравнительного подхода.

43. Сфера применения, преимущества и недостатки сравнительного подхода. Алгоритм применения сравнительного подхода.
44. Формирование информационной базы.
45. Характеристика методов сравнительного подхода: метод сравнительного анализа продаж, метод сопоставления цены и дохода.
46. Метод сравнительного анализа продаж.
47. Определение величин корректирующих поправок, порядок и техника выполнения корректировок цен продаж объектов-аналогов.
48. Порядок и техника выполнения абсолютных и процентных корректировок цен продаж сравнимых объектов с учетом рыночной стоимости различий элементов сравнения.
49. Согласование результатов, полученных после применения корректировок, статистическая обработка результатов или определение средневзвешенного значения искомой величины.
50. Определение стоимости земли в составе объекта. Рыночная и нормативная оценка стоимости земли. Рыночные методы оценки стоимости земельного участка.
51. Принципы анализа финансовых потоков и источники информации. Анализ и корректировка финансовых отчетов собственника. Упрощенный баланс, бухгалтерский отчет о доходах. Алгоритм и особенности расчета доходов и расходов для недвижимости. Арендный доход как доход от объекта недвижимости. Рыночные и контрактные арендные ставки. Потенциальный валовой доход как наивысший уровень дохода от объекта. Планирование дополнительных (прочих) доходов от сервисного бизнеса и аренды резервных, технических и вспомогательных элементов объекта.
52. Расчет рыночно обоснованных потерь дохода из-за недозагрузки и неплатежей. Эффективный валовой доход как доходная часть бюджета объекта.
53. Технология анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта с использованием элементов инвестиционного анализа, примеры и практика анализа.
54. Особенности практики оценки развивающихся комплексов объектов недвижимости.
55. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта
56. Компьютерная практика расчетов вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования.

Итоговое тестирование к зачету

1. Недвижимое имущество – это:
 - А. физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью,

так и над поверхностью земли; все что является обслуживающим предметом; права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектом.

Б. объекты, которые не могут быть перемещены в пространстве без изменений в структуре или даже разрушений.

В. земельные участки, насаждения, обособленные водные объекты. Г. то, что не относится к движимому имуществу.

2. В определении Гражданского кодекса к недвижимости относят:
А. земельные участки.

Б. участки недр, многолетние насаждения, леса. В. здания и сооружения.

Г. морские и воздушные суда.

Д. все вышеперечисленные ответы. Е. ответы а,б,в.

3. К недвижимости как объекту оценки не относят:

А. здания и сооружения.

Б. участки недр, многолетние насаждения, леса. В. морские и воздушные суда.

Г. обособленные водные объекты.

4. Стоимость недвижимости имеет форму проявления:

А. меновую.

Б. потребительскую.

В. меновую и потребительскую. Г. рыночную.

Д. меновую, потребительскую, рыночную.

5. Цена является формой проявления: А. меновой стоимости.

Б. потребительской стоимости. В. ценовой стоимости.

Г. рыночной стоимости.

6. Формами проявления стоимости недвижимости в обмене являются: А. страховая, инвестиционная, рыночная, балансовая.

Б. налогооблагаемая, рыночная, ликвидационная, утилизированная. В. рыночная, страховая, арендная, залоговая.

Г. залоговая, балансовая, страховая, налогооблагаемая.

7. Формами проявления стоимости недвижимости в пользовании являются: А. инвестиционная, ликвидационная, утилизированная.

Б. налогооблагаемая, инвестиционная, балансовая. В. рыночная, страховая, арендная.

Г. балансовая, страховая, арендная.

8. Стоимость объекта недвижимости, обеспечивающего ипотечный кредит, которую кредитор надеется получить при вынужденной продаже на рынке объекта недвижимости в случае неплатежеспособности заемщика – это:

А. ликвидационная стоимость. Б. залоговая стоимость.

В. инвестиционная стоимость. Г. страховая стоимость.

Д. рыночная стоимость.

9. Наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, называется:

- А. рыночной стоимостью. Б. балансовой стоимостью.
- В. налогооблагаемой стоимостью. Г. страховой стоимостью.
- Д. арендной стоимостью.

10. Денежная сумма в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на ее проведение, а также стоимость, с которой продавцу приходится соглашаться при вынужденной продаже в ограниченный период времени – это:

- А. утилизированная стоимость. Б. остаточная стоимость.
- В. залоговая стоимость.
- Г. ликвидационная стоимость. Д. страховая стоимость.

11. Теоретической основой процесса оценки является система оценочных принципов, которые, согласно мировой практике принято выделять в:

- А. одну группу. Б. две группы. В. три группы.
- Б. полезность, вклад, соответствие, разделение.
- В. спрос и предложение, конкуренция, соответствие, изменение внешней среды. Г. лучшее и наиболее эффективное использование.

12. К принципам, обусловленным процессом эксплуатации, относятся: А. ожидание, сбалансированность, соответствие, полезность. Б. полезность, замещение, ожидание, соответствие.

- В. спрос и предложение, сбалансированность, полезность, вклад.
- Г. разделение, сбалансированность, вклад, остаточная продуктивность.

13. Все имеющиеся принципы оценки входят в группу принципов:

А. лучшее и наиболее эффективное использование. Б. обусловленные процессом эксплуатации.

- В. обусловленные рыночной средой.
- Г. обусловленные позицией потенциального собственника.

14. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от недвижимости можно получить при соблюдении оптимальных величин ее составных элементов, называется:

- А. принципом вклада; Б. принципом остаточной продуктивности;
- В. принципом замещения; Г. принципом сбалансированности; Д.

принципом разделения.

15. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется:

А. принципом замещения; Б. принципом соответствия; В. принципом ожидания; Г. принципом остаточной производительности; Д. принципом изменения внешней среды.

16. Какие из ниже перечисленных факторов не влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости?

А. первоначальная стоимость объекта недвижимости; Б. накопленный износ объекта недвижимости;

В. затраты на строительство аналогичного объекта недвижимости на дату оценки; Г. методы ведения бухгалтерского учета износа, операционных и других расходов по содержанию объекта недвижимости; Д. все факторы влияют на величину оценки балансовой стоимости недвижимости.

17. Что из ниже перечисленного не соответствует определению рыночной стоимости?

А. наиболее вероятная цена сделки; Б. покупатель и продавец имеют типичную мотивацию; В. стоимость, рассчитанная с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа; Г. стоимость, рассчитанная на конкретную дату; Д. объект оценки выставлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

Е. все ответы соответствуют определению рыночной стоимости.

18. Что из ниже перечисленного не соответствует определению инвестиционной стоимости? А. стоимость для конкретного инвестора; Б. стоимость в обмене; В. стоимость, рассчитанная на основе дисконтирования ожидаемых доходов; Г. стоимость в пользовании; Д. все ответы соответствуют определению инвестиционной стоимости.

19. Какой вид стоимости базируется на принципе замещения или воспроизводства элементов недвижимости, подверженных риску уничтожения?

А. инвестиционная стоимость; Б. налогооблагаемая стоимость; В. ликвидационная стоимость; Г. рыночная стоимость; Д. все ответы неверны.

20. При определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости учитываются:

А. действующее законодательство и административные ограничения; Б. физические характеристики земельного участка; В. финансовая обоснованность варианта использования; Г. потенциал местоположения; Д. все вышеперечисленное.

21. Если инвестор приобретает объект недвижимости исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа:

А. замещения; Б. конкуренции; В. полезности; Г. ожидания; Д. вклада.

22. Какой вид стоимости из ниже перечисленных может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости?

А. инвестиционная; Б. стоимость для целей налогообложения; В. залоговая; Г. ликвидационная;

Д. все ответы неверны.

23. Выберите правильную последовательность этапов оценки недвижимости:

А. составление плана и договора на проведение оценки; сбор и анализ информации; расчет оценочной стоимости объекта на основе трех подходов; анализ лучшего и наиболее эффективного использования.

Б. сбор и анализ информации; расчет оценочной стоимости объекта на основе трех подходов; согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости объекта; анализ лучшего и наиболее эффективного использования.

В. составление плана и договора на проведение оценки; сбор и анализ информации; анализ лучшего и наиболее эффективного использования; расчет оценочной стоимости объекта на основе трех подходов.

Г. Определение задачи оценки; сбор и анализ информации; расчет оценочной стоимости объекта на основе трех подходов; согласование полученных результатов и выведение итоговой величины стоимости объекта; анализ лучшего и наиболее эффективного использования.

24. Какие из перечисленных ниже прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации:

А. право собственности; Б. право хозяйственного ведения;

В. право оперативного управления; Г. ипотека; Д. сервитут;

Е. все вышеперечисленное?

25. Право собственности на земельный участок распространяется на:

А. поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения;

Б. поверхностный (почвенный) слой, замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения, находящиеся под ним полезные ископаемые и другие природные ресурсы;

В. поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся в границах этого участка.

26. Из нижеперечисленных утверждений отметьте только те, которые являются неправильными на ваш взгляд:

А. сервитут — это право ограниченного пользования чужим земельным участком; Б. сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний

земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи, трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;

В. обременение земельного участка сервитутом лишает собственника участка права распоряжения этим участком;

Г. собственник участка, обремененного сервитутом, вправе требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за

пользование участком, которая может быть учтена в расчете совокупного дохода;

Д. сервитутом не могут обременяться здания и сооружения.

27 Статья 10 «Обязательные требования к договору» Федерального закона № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» гласит: «Договор должен содержать: основания заключения договора; вид объекта оценки; вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки; денежное вознаграждение за проведение оценки объекта оценки; сведения о страховании гражданской ответственности оценщика...» Эта статья относится к:

А. диспозитивному виду норм права; Б. императивному виду норм права; В. запрещающему виду норм права.

28 Гражданское право:

а. регулирует отношения охраны общественной безопасности и общественного порядка, защиты жизни и здоровья граждан;

Б. регулирует имущественные и связанные с ними личные неимущественные отношения;

В. регулирует отношения в сфере государственного управления как между государственными органами, так и между государством и гражданами.

29 В соответствии со ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» право собственности содержит:

А. право владения, право применения, право пользования и право распоряжения; Б. право владения, право распоряжения и право управления; право пользования, право владения и право распоряжения.

30 В качестве ограничения (обременения) объекта недвижимого имущества могут выступать:

А. сервитут; Б. аренда; В. арест; Г. ипотека;

Д. все вышеперечисленное.

31 Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в целом осуществляется:

А. по месту нахождения земельных участков и объектов недвижимого имущества, входящих в состав предприятия;

Б. по месту фактического нахождения предприятия; В. по месту регистрации предприятия как юридического лица.

32 В соответствии с ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» права, требования и обязательства (долги):

А относятся к объектам оценки;

Б. не относятся к объектам оценки.

33 Стоимость бизнеса (предприятия) для конкретного инвестора, основанная на его планах, называется:

А. стоимостью действующего предприятия; Б. инвестиционной стоимостью; В. обоснованной рыночной стоимостью; Г. балансовой стоимостью.

34 Что из нижеперечисленного не соответствует определению ликвидационной стоимости:

А. стоимость, рассчитанная на основе реализации активов предприятия по отдельности; Б. разность между выручкой от продажи активов предприятия по отдельности; В. стоимость, рассчитанная по конкретному факту;

Г. стоимость, учитывающая индивидуальные требования конкретного инвестора; Д. стоимость, рассчитанная для предприятия, которое находится в состоянии банкротства?

35. Экономический принцип, гласящий, что при наличии нескольких сходных или соразмерных объектов тот, который имеет наименьшую цену, пользуется наибольшим спросом, это принцип:

А. замещения; Б. соответствия;

В. прогрессии и регрессии; Г. полезности.

35 Какая стоимость из перечисленных ниже — это оцененная валовая величина в денежном выражении, которая может быть получена от продажи объекта при наличии достаточного периода времени для поиска покупателя и при необходимости у продавца продать «как есть и где есть»:

А. обоснованная рыночная стоимость; Б. полная стоимость замещения;

В. остаточная ликвидационная стоимость; Г. стоимость при упорядоченной ликвидации?

36 Какой принцип лежит в основе затратного подхода:

А. иерархии; Б. равновесия; В. конкуренции; Г. замещения?

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 «Основы оценки стоимости недвижимости», находящимся в библиотеке Института.

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

«Зачтено» выставляется обучающемуся, если:

- изучил основные понятия «недвижимость», «недвижимое имущество», «имущественный комплекс», «рынок недвижимости»;

- приобрел 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:

- освоил методы построения эконометрических моделей объектов, явлений и процессов;
- провел анализ результатов расчетов и обоснование полученных выводов;
- методы оценки недвижимости;
- умеет анализировать полученные результаты 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:

- изучил основные понятия «недвижимость», «недвижимое имущество», «имущественный комплекс», «рынок недвижимости»;
- приобрел навыки работы с законодательной, методической и нормативной базой федерального и регионального уровней, регулирующей и регламентирующей развитие рынка недвижимости;
- освоил методы построения эконометрических моделей объектов, явлений и процессов;
- провел анализ результатов расчетов и обоснование полученных выводов;

- методы оценки недвижимости;
- умеет анализировать полученные результаты 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.

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 приобретается 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.