

Сибирский институт управления – филиал РАНХиГС
Факультет экономики и финансов
Кафедра налогообложения, учета и экономической безопасности

УТВЕРЖДЕНА
кафедрой налогообложения и
учета
Протокол от «03» мая 2017 г. № 8

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

(Б1.В.ДВ.8.2)

краткое наименование дисциплины – не устанавливается

по специальности 38.05.01 Экономическая безопасность

специализация: "Финансовый учет и контроль в правоохранительных органах"

квалификация выпускника: Экономист

форма обучения: очная

Год набора - 2017

Новосибирск, 2017

Автор – составитель:

Доцент кафедры налогообложения, учета и экономической безопасности
П.Н. Васин

**Заведующий кафедрой налогообложения, учета и экономической
безопасности:**

к.э.н., доцент Р.И. Шумяцкий

СОДЕРЖАНИЕ

1.	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы	4
2.	Объем и место дисциплины в структуре ОП ВО	5
3.	Содержание и структура дисциплины	6
4.	Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине	8
5.	Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины	11
6.	Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине	20
6.1.	Основная литература.	20
6.2.	Дополнительная литература.	21
6.3.	Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы.	21
6.4.	Нормативные правовые документы.	21
6.5.	Интернет-ресурсы.	22
6.6.	Иные источники.	22
7.	Материально – техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы	23

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

1.1. Дисциплина Б1.В.ДВ.8.2 «Оценка недвижимости» обеспечивает овладение следующими компетенциями с учетом этапа:

Таблица 1.

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК – 26	Способность анализировать показатели финансовой и хозяйственной деятельности государственных органов и учреждений различных форм собственности	ПК - 26.1	Способность анализировать показатели финансовой и хозяйственной деятельности государственных органов и учреждений различных форм собственности, применяемыми при анализе финансовой отчетности контрагентов и оценке недвижимости в современных условиях

1.2. В результате освоения дисциплины у студентов должны быть сформированы:

Таблица 2.

ОТФ/ТФ	Код этапа освоения компетенции	Результаты обучения
	ПК - 26.1	<p>на уровне знаний: овладение понятием сложности алгоритма, знание основных алгоритмов обработки числовой и текстовой информации, алгоритмов поиска и сортировки</p> <p>на уровне умений: способность и готовность к самостоятельному поиску методов решения практических задач, применению различных методов познания</p> <p>на уровне навыков: умение оценивать числовые параметры моделируемых объектов и процессов, пользоваться базами данных и справочными системами</p>

Таблица 1

Этап освоения компетенции	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Рекомендуемые средства (методы) оценивания
ПК - 26.1 Способность анализировать показатели финансовой и хозяйственной деятельности государственных органов и учреждений	Анализирует показатели финансовой и хозяйственной деятельности, включаемые финансовую отчетность	Применил правильные формулы расчета показателей, сопоставляет их с оптимальными значениями. Выявил и аргументированно прокомментировал тенденции изменения показателей с учетом их причин и	Устный опрос. Тестирование. Устная защита задания (доклад) Практические

Этап освоения компетенции	Показатель оценивания	Критерий оценивания	Рекомендуемые средства (методы) оценивания
различных форм собственности, применяемыми при анализе финансовой отчетности контрагентов и оценке недвижимости в современных условиях	контрагентов. Анализирует требуемые показатели при оценке недвижимости.	последствий. Подготовил заключение по анализу отчетности контрагента с необходимыми комментариями и рекомендациями зависимости от пользователя информации. Выполнил оценку объекта и рассчитал рыночную стоимость недвижимости, рыночную и кадастровую стоимость земель.	задания. Контрольная работа Устные и (или) письменные ответы на вопросы билета к экзамену
ПК - 26.2 Способность оперировать понятиями, характеризующими систему показателей финансовой и хозяйственной деятельности государственных органов и учреждений различных форм собственности, применяемыми в рамках комплексного экономического анализа хозяйственной деятельности, выполнять их расчеты	Выбирает рассчитывает корректные показатели, применяемыми в рамках комплексного экономического анализа хозяйственной деятельности.	Продемонстрировал знания основных показателей, используемых в комплексном экономическом анализе хозяйственной деятельности государственных органов и учреждений различных форм собственности, и формул их расчета. Аргументированно применил методики, модели анализа и оценки показателей с учетом поставленных пользователями информации	Устный опрос. Тестирование. Устная защита задания (доклад, сообщение) Практические задания. Контрольная работа Устные ответы на вопросы зачета
ПК - 26.3 Способность анализировать показатели финансовой и хозяйственной деятельности государственных органов и учреждений различных форм собственности в ходе комплексного экономического анализа хозяйственной деятельности.	Формулирует и выполняет задачи по анализу показателей. Выполняет прогноз на основе полученных данных.	Выявил и аргументированно прокомментировал тенденции изменения показателей с учетом внутренних и внешних факторов. Подготовил аналитическое заключение с необходимыми комментариями и рекомендациями зависимости от пользователя информации.	Устный опрос. Тестирование. Устная защита задания (доклад, сообщение) Практические задания. Контрольная работа Устные и (или) письменные ответы на вопросы билета к экзамену

2. Объем и место дисциплины в структуре ОП ВО

ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы.

Количество академических часов, выделенных на контактную работу с преподавателем, составляет 44 часа, в том числе: лекций – 14 часов, семинарских занятий – 30 часов. На самостоятельную работу обучающихся – 37 часов.

Место дисциплины

Дисциплина «Оценка недвижимости» (Б1.В.ДВ.8.2) принадлежит к вариативной части образовательной программы специалитета по направлению подготовки - 38.05.01 Экономическая безопасность. Дисциплина изучается в течении четвёртого семестра (очная форма обучения).

Данная дисциплина Б1.В.ДВ.8.2 «Оценка недвижимости», изучается на 3 курсе в 5 семестре

Дисциплина начинает формирование компетенции.

3. СОДЕРЖАНИЕ И СТРУКТУРА ДИСЦИПЛИНЫ

№ п/п	Наименование тем, модулей (разделов)	Объем дисциплины, час.						Форма текущего контроля, промежуточной аттестации
		Всего	Контактная работа обучающегося с преподавателем по видам учебных занятий				СР	
			Л	ЛР	ПЗ	КСР		
Очная форма обучения								
Модуль 1	Теоретические основы оценки недвижимости. Правовое регулирование оценочной деятельности	45	6		8	12	19	
Тема 1.1	Законодательные акты, регулирующие оценочную деятельность	14	2		3	4	5	Устный опрос
Тема 1.2.	Стандарты оценки недвижимости	16	2		3	4	7	Решение задач и устный опрос Контрольная

								работа
Тема 1.3.	Принципы, подходы и методы оценки недвижимости	15	2		2	4	7	Устный опрос
Модуль 2	Основы оценки рыночной стоимости земельных участков и улучшений, кадастровая оценка недвижимости.	63	8		20	15	20	
Тема 2.1	Методы оценки земельных участков: сравнительный анализ продаж, метод выделения и распределения; метод капитализации земельной ренты, метод остатка.	15	2		4	5	4	Контрольная работа
Тема 2.2.	Подходы и методы оценки зданий, строений и других объектов недвижимости (улучшений)	23	2		8	5	8	Решение задач и устный опрос
Тема 2.3.	Кадастровая оценка недвижимости	25	4		10	5	6	Решение задач и устный опрос
Контролируемая самостоятельная работа								экзамен
Всего:		108	14		30	27	37	ак.ч.
		3	0,39		0,83	0,75	1,03	з.е.
		81	10,5		22,5	20,25	27,75	ас.ч.

Содержание дисциплины

Раздел 1. Теоретические основы оценки недвижимости. Правовое регулирование оценочной деятельности

Тема 1.1 Законодательные акты, регулирующие оценочную деятельность

Понятия оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценки. Обязательность проведения оценки недвижимости. Основания для осуществления оценочной деятельности условия её осуществления. Права и обязанности субъектов оценочной деятельности. Саморегулируемая организация оценщиков. Государственная кадастровая оценка недвижимости. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости».

Тема 1.2 Стандарты оценки недвижимости

Общие понятия оценки. Подходы к оценке. Требования к проведению оценки. Задания на оценку. Основные методы оценки. Цель оценки и виды стоимости объектов недвижимости. Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Тема 1.3 Принципы, подходы и методы оценки недвижимости

Основные принципы оценки: принцип замещения, принцип ожидания, принцип предельной производительности, принцип спроса и предложения, принцип конкуренции. Затратный подход к оценке, его основные характеристика. Сравнительный подход как основной при оценке недвижимости как соответствующий рыночной конъюнктуре. Доходны подход методы доходного подхода – метод капитализации дохода и метод

дисконтирования денежных потоков.

Раздел 2. Основы оценки рыночной стоимости земельных участков, улучшений, кадастровая оценка недвижимости

Тема 2.1 Методы оценки земельных участков: сравнительный анализ продаж, метод выделения и распределения; метод капитализации земельной ренты, метод остатка.

Понятия удельной стоимости земельного участка. Общие рекомендации по проведению оценки. Методы оценки: сравнения продаж, выделения, распределения, капитализация земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Тема 2.2 Подходы и методы оценки зданий, строений и других объектов недвижимости (улучшений)

Затратный подход строений, зданий, сооружений: метод сравнительной единицы, сметный метод, метод единичных расценок. Значение группы капитальности и принадлежности к климатическому поясу и климатической зоне объекта оценки при определении стоимости улучшений. Сборники оценочных норм, используемые для оценки улучшений. Сравнительный подход к оценке и его методы. Доходный подход и его методы- капитализации и дисконтирования денежных потоков доходов и расходов.

Тема 2.3 Кадастровая оценка недвижимости

Понятие кадастровой стоимости. Общие требования к определению кадастровой стоимости. Сбор сведений и значение ценообразующих факторов и рыночной информации. Группировка объектов оценки. Построение моделей оценки. Порядок расчёта кадастровой стоимости. Составление отчёта о кадастровой стоимости объекта недвижимости

4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине

4.1. Формы и методы текущего контроля успеваемости обучающихся и промежуточной аттестации.

4.1.1. В ходе реализации дисциплины Б1.В.ДВ.8.2 «Оценка недвижимости» используются следующие методы текущего контроля успеваемости обучающихся:

Таблица 5

Тема (раздел)	Методы текущего контроля успеваемости
Раздел 1. Теоретические основы оценки недвижимости. Правовое регулирование оценочной деятельности	Устный опрос; Решение задач; Контрольная работа
Раздел 2. Основы оценки рыночной стоимости земельных участков и улучшений, кадастровая оценка недвижимости.	Устный опрос; Решение задач; Контрольная работа

4.1.2. Экзамен (зачет) проводится в форме ответа на теоретический вопрос и решение задач

4.2. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся.

Вопросы и задания для устного (письменного) опроса.

1. Общие понятия оценки. Подходы к оценке. Требования к проведению оценки. Задания на оценку. Основные методы оценки. Цель оценки и виды стоимости объектов недвижимости. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ»
2. Виды стоимости недвижимости
3. Оценка рыночной стоимости земельных участков
4. Кадастровая стоимость земель и улучшений
5. Оценка недвижимости для налогообложения.

Типовые задачи

№1

Определить страховую стоимость мастерской по ремонту тракторов 1970 г. постройки, по состоянию на 2003 г., если экспертным путём износ элементов строения составляет: фундамента – 30%, стен-40%, крыши-50% оконных и дверных проёмов 55%. Остальные элементы строения имеют скрытый износ. Удельный вес элементов строения таковы: фундамент – 5 %, стены – 28 %, перекрытия – 17 %, проёмы – 10%, полы – 7 %, кровля – 5%, отделочные работы – 7 %, инженерное оборудование – 13 %, прочие работы -8 %.

Нормативный срок жизни объекта 150 лет. Восстановительная стоимость здания 550 000 руб.

№ 2

Требуется оценить затратным методом жилой дом, размеры которого составляют: длина- 10.0 м, ширина 8.0 м. высота –3.3 м. Стоимость строительства 1 куб.м. в ценах 1984 г.=30.5 руб. Поправочный коэффициент на климатический район составляет 1.09. Индекс цен на строительные – монтажные работы = 25.0 . Износ здания = 15 %.

№ 3.

Определить полную восстановительную и действительную стоимость коровника, размером 60*20*3 метров. Группа капитальности коровника третья. По сборнику оценочных норм МИНСТРОЯ имеется коровник первой, группы капитальности, стоимость строительства 1 куб. м. в ценах 1984 года которого составляет 12.5 руб. Поправочный коэффициент на группу капитальности= 0.86, а на климатический район = 1.12. Индекс цен на СМР = 30.0. Нормативных срок жизни 120 лет, год постройки 1980.

№4

Требуется определить стоимость застроенного земельного участка, площадь которого составляет 8000 кв.м. На участке построен офис научно-исследовательского института объёмом 30*20*9 метров. Здание кирпичное, имеет все инженерные устройства, улучшенную внутреннюю отделку. Стоимость строительства в ценах 1969 года 1 куб.м. строения 24,5 руб., индекс цен на климатический район 1,09, индекс 1984 к 1969 году 1,2, индекс перевода в текущие цены 80, дополнительные издержки при строительстве 15%.

Прибыль предпринимателя 19%, НДС 18%. Здание имеет физический износ 40 %. Оставшийся срок эксплуатации здания 50 лет. Ставка дохода на вложенный капитал 19 %, Коэффициент капитализации для земли 15 %. Ставка арендной платы 1350 руб / кв.м., Риск неплатежей и недогрузки 10%, операционные расходы 20 %.

№5

Здание котельной имеет площадь 500 кв.м., объем здания 2 500 куб.м., Стоимость строительства 1 куб.м. в текущих ценах 1000 руб. Износ улучшений 40 %. Остаточный срок эксплуатации здания 50 лет, ставка дохода на вложенный капитал 20%. Арендная ставка 650 руб/ кв.м. в месяц. Все операционные расходы 20 % от ДВД, недогрузка и риск арендных платежей 8 % Коэффициент капитализации для земли равен 15%. Определить максимальную по административному району кадастровую стоимость земельного участка, площадь которого составляет 4000 кв.м.

Примерные темы письменных работ

1. Правовое регулирование оценочной деятельности.
2. Порядок оценки рыночной стоимости земельных участков.
3. Оценка кадастровой стоимости объектов недвижимости для налогообложения
4. Стандарты, регулирующие оценку недвижимости
5. Виды стоимости земель и улучшений

4.3. Оценочные средства для промежуточной аттестации

Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы. Показатели и критерии оценивания компетенций с учетом этапа их формирования:

Таблица 7

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК – 26	Способность анализировать показатели финансовой и хозяйственной деятельности государственных органов и учреждений различных форм собственности	ПК - 26.1	Способность анализировать показатели финансовой и хозяйственной деятельности государственных органов и учреждений различных форм собственности, применяемыми при анализе финансовой отчетности контрагентов и оценке недвижимости в современных условиях

4.4. Методические материалы промежуточной аттестации.

Зачет	Экзамен (5-балльная шкала)	Критерии оценки
незачтено	2	Этапы компетенции, предусмотренные образовательной программой, не сформированы. Недостаточный уровень усвоения понятийного аппарата и наличие фрагментарных знаний по дисциплине. Отсутствие минимально допустимого уровня в самостоятельном решении практических задач. Практические навыки профессиональной деятельности не сформированы.
зачтено	3	Этапы компетенции, предусмотренные образовательной программой, сформированы на минимальном уровне. Наличие минимально

		допустимого уровня в усвоении учебного материала, в т.ч. в самостоятельном решении практических задач. Практические навыки профессиональной деятельности сформированы не в полной мере.
	4	Этапы компетенции, предусмотренные образовательной программой, сформированы достаточно. Детальное воспроизведение учебного материала. Практические навыки профессиональной деятельности в значительной мере сформированы. Присутствуют навыки самостоятельного решения практических задач с отдельными элементами творчества.
	5	Этапы компетенции, предусмотренные образовательной программой, сформированы на высоком уровне. Свободное владение материалом, выявление межпредметных связей. Уверенное владение понятийным аппаратом дисциплины. Практические навыки профессиональной деятельности сформированы на высоком уровне. Способность к самостоятельному нестандартному решению практических задач.

5. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Изучение дисциплины «Оценка недвижимости» позволяет получить и расширить знания экономической сущности оценочной деятельности, роли стоимости недвижимости в экономике хозяйствующего субъекта.

В процессе освоения дисциплины используются следующие методы обучения:

- лекционные занятия;
- лабораторные работы;
- практические (семинарские) занятия;
- самостоятельная работа обучающихся.

Лекционные занятия проводятся в традиционной форме, а также в форме диалога, разбора конкретных ситуаций и примеров из практики. В ходе лекционных занятий раскрываются основные вопросы в рамках рассматриваемой темы, а также делаются акценты на наиболее сложные и важные положения изучаемого материала, которые должны быть приняты студентами во внимание. Некоторые темы вынесены на самостоятельное изучение, поэтому их изучение производится в соответствии с примерными вопросами по организации самостоятельной работы (табл. 5). Контроль за успешностью освоения тем, предназначенных для самостоятельного изучения проводится в ходе проведения лабораторных работ. Материалы лекций являются основой для подготовки обучающихся к практическим (семинарским) занятиям и выполнения заданий контрольной работы.

Практические (семинарские) занятия позволяют сформировать навыки по применению теоретических знаний для решения вопросов связанных с организацией оценки собственности. Кроме того, целью практических (семинарских) занятий является контроль за степенью усвоения пройденного материала, ходом выполнения студентами самостоятельной работы и рассмотрение наиболее сложных и спорных вопросов в рамках темы занятия. Практические занятия предполагают активную работу обучающихся с

целью формирования и развития профессиональных навыков студентов, навыков исследовательской работы и творческого подхода к решению поставленных задач.

Для студентов очной формы обучения посещение лекций и практических занятий является обязательным, так как позволяет оптимизировать трудовые затраты студентов по успешному освоению достаточно сложной дисциплины при ограниченном количестве часов.

Обучающиеся из числа инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья имеют возможность изучать дисциплину по индивидуальному плану, согласованному с преподавателем и деканатом.

Освоение дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья осуществляется с использованием средств обучения общего и специального назначения.

При освоении дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья по индивидуальному плану предполагаются: изучение дисциплины с использованием электронного обучения и дистанционных образовательных технологий; индивидуальные консультации с преподавателем (разъяснение учебного материала и углубленное изучение материала), индивидуальная самостоятельная работа.

В процессе обучения студентам из числа инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья информация предоставляется в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья и восприятия информации:

Для лиц с нарушениями зрения:

- в печатной форме увеличенным шрифтом,
- в форме электронного документа (с возможностью увеличения шрифта).

В случае необходимости информация может быть представлена в форме аудиофайла.

Для лиц с нарушениями слуха:

- в печатной форме,
- в форме электронного документа.

Для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата:

- в печатной форме,
- в форме электронного документа.

Данный перечень может быть конкретизирован в зависимости от контингента обучающихся.

Изучение дисциплины с использованием электронного обучения и дистанционных образовательных технологий включает в себя:

–изучение содержания дисциплины в процессе самостоятельной работы с учебно-методическими материалами, размещёнными в электронных ресурсах научной библиотеки и в СДО «Прометей» Сибирского института управления – филиала РАНХиГС;

–электронное тестирование в режиме Самопроверка для закрепления изученного материала;

–консультирование обучающихся при помощи электронных ресурсов по содержанию учебной дисциплины и подготовке к промежуточной аттестации.

Индивидуальные консультации с преподавателем проводятся по отдельному расписанию, утвержденному заведующим кафедрой (в соответствии с индивидуальным графиком занятий обучающегося).

Индивидуальная самостоятельная работа обучающихся проводится в соответствии с рабочей программой дисциплины и индивидуальным графиком занятий.

Текущий контроль по дисциплине осуществляется в соответствии с фондом оценочных средств, в формах адаптированных к ограничениям здоровья и восприятия информации обучающихся.

Методические указания к выполнению контрольной работы

Контрольная работа формируется на основании плана организации самостоятельной работы и включает в себя задачи по всем темам в соответствии с трудоемкостью, установленной для данной темы. Таким образом, в первой части контрольной работы студенты формируют навыки по теории страхового дела, а во второй части – по истории развития страхования в России. В контрольной работе в обязательном порядке приводится практический пример, связанный с теоретическим материалом дисциплины.

1.Контрольная работа оформляется в соответствии с требованиями к оформлению контрольной работы (титульный лист установленного образца, формат А4, список литературы, прилагается.

На второй странице, после титульного листа, прилагается непосредственно задание.

1. Исходные данные, на основании которых производится расчет показателей необходимо привести в сводных таблицах. Таблицы размещаются непосредственно в тексте или могут быть вынесены в Приложение. Таблицы оформляются в соответствии с правилами.

1. При выполнении задания указываются формулы, которые используются при расчетах, а также показывается, каким образом производятся расчеты по этим формулам с использованием исходных данных. Формулы записываются при помощи редактора формул. Результаты расчетов оформляются в таблицы (промежуточные расчеты указывать не нужно).

1. Приветствуется выполнение расчетов с использованием Excel, применение графического метода представления данных для наглядного представления динамики и структуры.

1. Результаты расчетов подлежат обязательной интерпретации.

1. Расчетное задание завершает список использованной литературы.

1. Расчетное задание сдается на проверку за 1 неделю до начала зачетной недели. В течение недели оно проверяется и подлежит защите в случаях сомнения преподавателя относительно самостоятельности его выполнения.

Раздел 1. Теоретические основы оценки недвижимости. Правовое регулирование оценочной деятельности.

1. Определите необходимость, цели и задачи оценки стоимости недвижимости.
2. Каковы юридическое понятие и основы российской правовой системы обеспечения и защиты прав собственности?
3. Назовите виды стоимостей, определяемых при оценке основных средств и другого имущества.
4. Назовите порядок государственной регистрации прав собственности и сделок с ней. Основание для приостановления государственной регистрации прав собственности.
5. Назовите законодательные акты, регулирующие оценку имущества в Российской Федерации. Концепция основных правовых документов.
6. Назовите стандарты оценки Российской Федерации: стандарты Российского общества оценщиков и стандарты, утверждённые правительством Р.Ф.
7. Каковы основные принципы и понятия оценки недвижимости и факторы, влияющие на их стоимость?
8. Назовите классические подходы к оценке объектов недвижимости. Дать подробную характеристику каждому подходу.
9. Дайте определение методу сравнительного анализа продаж при определении рыночной стоимости недвижимости.
10. Назовите особенности применения методов оценки земель и зданий.
11. Что такое метод капитализации для определения рыночной стоимости объекта недвижимости? Как рассчитать коэффициента капитализации?
12. Назовите особенности и сферы применения затратного подхода к оценке недвижимости.
13. Назовите методы расчёта ставки дисконтирования при оценке недвижимости.
14. Раскройте основные принципы оценки имущества. Дайте подробную характеристику каждому принципу.

Раздел 2 .Основы оценки рыночной стоимости земельных участков, улучшений, кадастровая оценка недвижимости.

1. Каковы основные задачи идентификации объектов оценки при определении их рыночной стоимости?
2. Охарактеризуйте процедуру оценки: изучение документов Заказчика, осмотр объектов оценки, экспертиза объекта оценки, расчёт рыночной или иной стоимости.
3. Каков порядок выбора подходов и методов оценки при определении различных видов стоимости недвижимости?
4. Какие факторы оказывают существенное влияние на стоимость оцениваемого объекта? Назовите основные из них.
5. Назовите структуру отчёта по результатам проведения оценки и основные разделы отчёта.
6. Каковы требования закона «Об оценочной деятельности в РФ» и стандартов оценки к содержанию и оформлению отчёта об оценке.
7. Назовите федеральные стандарты оценки и использование их при оценке недвижимости
8. Охарактеризуйте этапы определения рыночной стоимости недвижимости сравнительным подходом.
9. Охарактеризуйте этапы доходного подхода к оценке стоимости недвижимости.
10. Каков порядок определения итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости?
11. Назовите основные методы оценки физического износа объекта оценки.
12. Что такое функциональный износ объекта недвижимости и методы его расчёта?
13. Что такое внешний износ? От чего зависит размер внешнего износа?
14. Каковы особенности определения кадастровой стоимости земельного участка?
15. Каковы особенности применения метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости?

Для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья и в соответствии с медицинскими показаниями, промежуточная аттестация может быть проведена в устной (письменной, в том числе электронное тестирование) форме по согласованию с преподавателем и по личному письменному заявлению в первую неделю изучения дисциплины.

Промежуточная аттестация может проводиться с использованием дистанционных образовательных технологий в форме итогового тестирования по дисциплине. Итоговые оценки по дисциплине выставляются преподавателем на основании результатов тестирования.

Промежуточная аттестация по дисциплинам осуществляется в соответствии с фондом оценочных средств в формах, адаптированных к ограничениям здоровья и восприятия информации обучающихся.

При проведении промежуточной аттестации инвалидам и лицам с ограниченными возможностями здоровья при необходимости предоставляется дополнительное время для подготовки ответа.

При проведении промежуточной аттестации по дисциплинам для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья предусматривается использование необходимых технических средств, в связи с их индивидуальными особенностями, а также обучающимися могут использоваться собственные технические средства.

Показатели и критерии оценивания компетенций по этапам их формирования

Таблица 8

Наименование темы (раздела)	Показатели оценивания	Критерии оценивания	Оценка (баллы)
Тема 1.1. Законодательные акты, регулирующие оценочную деятельность	Понятия оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценки. Обязательность проведения оценки недвижимости. Основания для осуществления оценочной деятельности.	Компетенции, предусмотренные рабочей программой дисциплины, не сформированы. Недостаточный уровень усвоения понятийного аппарата и наличие фрагментарных знаний по дисциплине. Отсутствие минимально допустимого уровня в самостоятельном решении практических задач. Практические навыки профессиональной деятельности не сформированы	2 (0-50)
	условия её осуществления. Права и обязанности субъектов оценочной деятельности.	Компетенции, предусмотренные рабочей программой дисциплины, сформированы на минимальном уровне. Наличие минимально допустимого уровня в усвоении учебного материала, в т.ч. в самостоятельном решении практических задач. Практические навыки профессиональной деятельности сформированы не в полной мере	3 (51-64)
	Саморегулируемая организация оценщиков. Государственная кадастровая оценка	Компетенции, предусмотренные рабочей программой дисциплины, сформированы достаточно. Детальное воспроизведение учебного материала. Практические навыки профессиональной деятельности в значительной	4 (65-

	недвижимости. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости».	мере сформированы. Присутствуют навыки самостоятельного решения практических задач с отдельными элементами творчества.	85) -
		Компетенции, предусмотренные рабочей программой дисциплины, сформированы на высоком уровне. Свободное владение материалом, выявление межпредметных связей. Уверенное владение понятийным аппаратом дисциплины. Практические навыки профессиональной деятельности сформированы на высоком уровне. Способность к самостоятельному нестандартному решению практических задач.	5 (86-100)
Тема 1.2. Стандарты оценки недвижимости	Общие понятия оценки. Подходы к оценке. Требования к проведению оценки. Задания на оценку. Основные методы оценки. Цель оценки и виды стоимости объектов недвижимости. Определение кадастровой стоимости объекта недвижимости	Компетенции знания стандартов оценки не сформированы. Отсутствие минимально допустимого уровня в самостоятельном анализе статей закона. Компетенции, предусмотренные рабочей программой дисциплины, сформированы на минимальном уровне. Наличие минимально допустимого уровня в усвоении учебного материала, Практические навыки профессиональной деятельности сформированы не в полной мере	2 (0-50)
		Сформированы знания законодательных актов о регулировании страхового дела в РФ, участниках и субъектах страхования, гарантиях финансовой устойчивости страховщика.	3 (51-64)
		Имеет представление о правовом регулировании, указанном в законе об оценочной деятельности,, но отсутствуют навыки его практического применения. Компетенции, предусмотренные рабочей программой сформированы на достаточном уровне	4 (65-85)
		Компетенции, предусмотренные рабочей программой дисциплины, сформированы на высоком уровне. Уверенное владение понятийным аппаратом дисциплины. Практические навыки профессиональной деятельности сформированы на высоком уровне. Способность к самостоятельному нестандартному решению практических задач.	5 (86-100)
Тема 1.3. Принципы,	Основные принципы	Компетенции, предусмотренные рабочей программой дисциплины, не сформированы.	2

<p>подходы и методы оценки недвижимости</p>	<p>оценки: принцип замещения, принцип ожидания, принцип предельной производительности, принцип спроса и предложения, принцип конкуренции. Затратный подход к оценке, его основные характеристика. Сравнительный подход как основной при оценке недвижимости как соответствующий рыночной конъюнктуре. Доходный подход методы доходного подхода – метод капитализации дохода и метод дисконтирования денежных потоков</p>	<p>Недостаточный уровень усвоения понятийного аппарата и наличие фрагментарных знаний по дисциплине. Отсутствие минимально допустимого уровня в самостоятельном решении практических задач. Практические навыки профессиональной деятельности не сформированы</p>	<p>(0-50)</p>
		<p>Компетенции, предусмотренные рабочей программой, сформированы на минимальном уровне и выше. Это позволяет иметь представление о предмете оценочной деятельности.</p>	<p>3</p> <p>(51-64)</p>
		<p>Компетенции, предусмотренные рабочей программой дисциплины, сформированы достаточно. Детальное воспроизведение учебного материала. Практические навыки профессиональной деятельности в значительной мере сформированы. Присутствуют навыки самостоятельного решения практических задач с отдельными элементами творчества.</p>	<p>4</p> <p>(65-85)</p>
		<p>Компетенции, предусмотренные рабочей программой дисциплины, сформированы на высоком уровне. Свободное владение материалом, выявление межпредметных связей. Уверенное владение понятийным аппаратом дисциплины. Практические навыки профессиональной деятельности сформированы на высоком уровне. Способность к самостоятельному нестандартному решению практических задач.</p>	<p>5</p> <p>(86-100)</p>
<p>Тема 2.1. Методы оценки земельных участков: .сравнительный анализ продаж, метод выделения и распределения; метод капитализации земельной ренты, метод остатка</p>	<p>Понятия удельной стоимости земельного участка. Общие рекомендации по проведению оценки. Методы оценки: сравнения продаж, выделения, распределения, капитализация земельной ренты, метод остатка, метод</p>	<p>Компетенции знания стандартов оценки не сформированы. Отсутствие минимально допустимого уровня в самостоятельном анализе статей закона.</p> <p>Компетенции, предусмотренные рабочей программой дисциплины, сформированы на минимальном уровне. Наличие минимально допустимого уровня в усвоении учебного материала,.. Практические навыки профессиональной деятельности сформированы не в полной мере.</p>	<p>2</p> <p>(0-50)</p> <p>3</p> <p>(51-64)</p>

	предполагаемого использования.		
		Имеет представление о правовом регулировании, указанном в законе отсутствуют навыки его практического применения. Компетенции, предусмотренные рабочей программой сформированы на достаточном уровне	4 (65-85)
		Компетенции, предусмотренные рабочей программой дисциплины, сформированы на высоком уровне. Уверенное владение понятийным аппаратом дисциплины. Практические навыки профессиональной деятельности сформированы на высоком уровне. Способность к самостоятельному нестандартному решению практических задач.	5 (86-100)
Тема 2.2. Подходы и методы оценки зданий, строений и сооружений и других объектов недвижимости (улучшений)	Владеет знаниями оценки зданий, строений и сооружений и способен к практическому применению этих знаний	Компетенции, предусмотренные рабочей программой дисциплины, не сформированы. Недостаточный уровень усвоения понятийного аппарата и наличие фрагментарных знаний по дисциплине. Отсутствие минимально допустимого уровня в самостоятельном решении практических задач. Практические навыки профессиональной деятельности не сформированы	2 (0-50)
		Компетенции, предусмотренные рабочей программой, сформированы на минимальном уровне и выше. Это позволяет иметь представление о предмете оценочной деятельности.	3 (51-64)
		Компетенции, предусмотренные рабочей программой дисциплины, сформированы достаточно. Детальное воспроизведение учебного материала. Практические навыки профессиональной деятельности в значительной мере сформированы. Присутствуют навыки самостоятельного решения практических задач с отдельными элементами творчества.	4 (65-85)
		Компетенции, предусмотренные рабочей программой дисциплины, сформированы на высоком уровне. Свободное владение материалом, выявление межпредметных связей. Уверенное владение понятийным аппаратом	5 (86-100)

		дисциплины. Практические навыки профессиональной деятельности сформированы на высоком уровне. Способность к самостоятельному нестандартному решению практических задач.	100)
Тема Кадастровая оценка недвижимости	2.3. Понимает значение кадастровой оценки для целей оборота объектов недвижимости в.ч.для налогообложения, способен произвести расчёт кадастровой стоимости недвижимости.	Имеет представление о методах и подходах к оценке недвижимости, но не способен применять полученные знания на практике	
		Компетенции, предусмотренные рабочей программой дисциплины, сформированы на минимальном уровне.	2 (0-50)
		Наличие минимально допустимого уровня в усвоении учебного материала,.. Практические навыки профессиональной деятельности сформированы не в полной мере.	3 (51-64)
		Имеет представление о правовом регулировании, указанном в законе отсутствуют навыки его практического применения. Компетенции, предусмотренные рабочей программой сформированы на достаточном уровне	4 (65-85)
		Компетенции, предусмотренные рабочей программой дисциплины, сформированы на высоком уровне. Уверенное владение понятийным аппаратом дисциплины. Практические навыки профессиональной деятельности сформированы на высоком уровне. Способность к самостоятельному нестандартному решению практических задач.	5 (86-100)

6. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

9.1.Список основной литературы

1. Заволженский, А. В. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс] : учеб. пособие / А. В. Заволженский, М. С. Ломовцев, М. П. Придачук. — Электрон. дан. — Волгоград : Волгоградский филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы, 2012. — 108 с. — Доступ из ЭБС «IPRbooks». - Режим доступа : <http://www.iprbookshop.ru/21910>, требуется авторизация. - Загл. с экрана.
2. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс] : учебник / А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, М. К. Старовойтов, Р. А. Фалтинский ; Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет, Волжский политехнический институт (филиал ВолгГТУ), Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет ; под ред. А.Н. Асаула. – Электрон. дан. - Санкт-Петербург : АНО «ИПЭВ», 2012. - 274 с. - Доступ из Унив. б-ки ONLINE. - Режим доступа : <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434519>, требуется авторизация. - Загл. с экрана.
3. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс] : учеб. пособие / А. В. Пылаева ; Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет». - Электрон. дан. — Нижний-Новгород : ННГАСУ, 2014. - 141 с. - Доступ из Унив. б-ки ONLINE. - Режим доступа : <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=427484>, требуется авторизация. - Загл. с экрана.

6.2.Список дополнительной литературы.

1. Грибовский, С. В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. [Электронный ресурс] — Электрон. дан. — Москва : Финансы и статистика, 2008. — 368 с. - Доступ из ЭБС изд-ва «Лань». — Режим доступа: <http://e.lanbook.com/book/53752>, требуется авторизация. - Загл. с экрана.
2. Груздев, В. М. Типология объектов недвижимости [Электронный ресурс] : учеб. пособие для вузов / В. М. Груздев. — Электрон. дан. — Нижний Новгород : Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. — 64 с. — Доступ из ЭБС «IPRbooks». - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30828>, требуется авторизация. - Загл. с экрана.
3. Жигулина, Т. Н. Совершенствование механизма функционирования городского рынка недвижимости на основе индикативных оценок : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Т. Н. Жигулина ; Алт. гос. ун-т. - Барнаул, 2011. - 23 с.- То же [Электронный ресурс]. - Доступ из Электрон. б-ки дис. / Рос. гос. б-ка. - Режим доступа : <https://dvs.rsl.ru/>, требуется авторизация в локальной сети Сиб. ин-та управления - филиала РАНХиГС). — Загл. с тит. экрана.
4. Ивлиева, Н. Н. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс] : учеб. пособие / Н. Н. Ивлиева, О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов. — Электрон. дан. — Москва : Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. — 736 с. — Доступ из ЭБС «IPRbooks». - Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/17038>, требуется авторизация. - Загл. с экрана.
5. Толкачев, Н. М. Оценка недвижимости : учеб. пособие для студентов всех форм обучения по специальности 080105.65 - Финансы и кредит / Н. М. Толкачев ; Федер.

агентство по образованию, Сиб. акад. гос. службы. - Новосибирск : Изд-во СибАГС, 2009. - 159 с.

6. Червова, А. В. Использование кадастра городских территорий для активизации инвестиций на рынке недвижимости : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / А. В. Червова ; Рос. акад. нар. хоз-ва и гос. службы при Президенте РФ. - Москва, 2013. - 25 с. – То же [Электронный ресурс]. - Доступ из Электрон. б-ки дис. / Рос. гос. б-ка. - Режим доступа : <https://dvs.rsl.ru/>, требуется авторизация в локальной сети Сиб. ин-та управления - филиала РАНХиГС. – Загл. с тит. экрана.

6.3 Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы.

1. Саталкина, Н. И. Оценка недвижимости: практический курс [Электронный ресурс] : учеб. пособие / Н. И. Саталкина, Т. Н. Кулюкина, Ю. О. Терехова ; учредители: Министерство образования и науки Российской Федерации ; Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Тамбовский государственный технический университет». – Электрон. дан. - Тамбов : Изд-во ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. - 80 с. - Доступ из Унив. б-ки ONLINE. - Режим доступа : <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=277997>, требуется авторизация. - Загл. с экрана.

6.4. Список нормативно-правовых документов.

1. Земельный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 05.04.2013) // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 2001. - № 44. - Ст. 4147.

2. Об оценочной деятельности в РФ : федер. закон от 29 июля 1998 г № 135 –ФЗ (ред. от 13.07.2015) // Собр. законодательства Рос. федерации. – 1998. - № 31. – Ст. 3813. – [Глава III Оспоримость сведений Глава III.1 Общие положения.](#)

3. Об утверждении Федеральных стандартов оценки (ФСО 1,2,3,4,7) : приказы Министерства экономического развития и торговли России от 20 июля 2007 г. № 254, 255, 256 и № 508 от 22.10.2010 г. // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1998. - № 31. - Ст. 3813; 2006 ; № 31. - Ст. 3456 ; 2010. - № 30. - Ст. 3998.

4. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков : распоряжение Минимущества от 06 марта 2002 г. № 568 –р // Экспресс-закон. – 2002. - N 21.

6.5. Список Интернет-ресурсов, справочных систем

1. Источники сравнительной информации (оценка недвижимости) . – Элек-Электронный ресурс 11. Биржа «Санкт-Петербург» трон. дан. – Режим доступа : <http://www.spbex.ru>. . – Элек-Электронный ресурс

2. ММВБ (фондовая секция) трон. дан. – Режим доступа : <http://www.micex.ru>. . – Электрон. дан. Электронный ресурс.

3. Московская биржа – Режим доступа : <http://www.rts.ru>. . – Электронный ресурс.

4. Сибирская МВБ (Новосибирск) Электрон. дан. – Режим доступа : <http://www.sice.ru>.

5. Система комплексного раскрытия информации НАУФОР . – Электрон. дан. – Режим доступа :Электронный ресурс <http://www.skrin.ru> .Электронный ресурс

6. Система раскрытия информации ФКЦБ – Электрон. дан. – Режим доступа : <http://www.disclosure.interfax.ru>.

6.6 Иные источники

Иные источники не используются.

7. Материально – техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы

7.1. Программное обеспечение

Microsoft Windows

Microsoft Office

Справочно-правовые системы «Гарант», «Консультант»

Сайт филиала

7.2. Технические средства и материально-техническое обеспечение дисциплины.

Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа	экран, компьютер с подключением к локальной сети института, и выходом в Интернет, звуковой усилитель, антиподаватель, мультимедийный проектор, столы аудиторные, стулья, трибуна настольная, доска аудиторная
Учебные аудитории для проведения занятий семинарского типа	столы аудиторные, стулья, трибуна, доска аудиторная, интерактивная доска (экран), компьютер с подключением к локальной сети филиала и выходом в Интернет, звуковой усилитель, антиподаватель, мультимедийный проектор, столы аудиторные, стулья, трибуна настольная
Компьютерный класс №8. Специализированный компьютерный класс – 38.05.01. Экономическая безопасность	15 компьютеров с подключением к локальной сети института (включая правовые системы) и Интернет, мультимедийный проектор, экран, столы аудиторные, стулья, доски аудиторные
Помещения для самостоятельной работы обучающихся. Компьютерные классы	компьютеры с подключением к локальной сети института (включая правовые системы) и Интернет, столы аудиторные, стулья, доски аудиторные.
Библиотека (имеющая места для обучающихся, оснащенные компьютерами с доступом к базам данных и сети Интернет	компьютеры с подключением к локальной сети филиала и Интернет, Wi-Fi, столы аудиторные, стулья, компьютеры с выходом в Интернет, в автоматизированную библиотечную информационную систему и электронные библиотечные системы: «Университетская

	<p>библиотека ONLINE», «Электронно-библиотечная система издательства ЛАНЬ», «Университетская Информационная Система РОССИЯ», «Электронная библиотека диссертаций РГБ», «Электронная библиотека РГБ», «Научная электронная библиотека eLIBRARY», «EBSCO Publishihg». Система федеральных образовательных порталов «Экономика. Социология. Менеджмент», «Юридическая Россия», Сервер органов государственной власти РФ, Сайт Сибирского Федерального округа и др. Экран, звуковой усилитель, мультимедийный проектор, столы аудиторные, стулья, трибуна, доска аудиторная. Наборы виртуального демонстрационного оборудования, наглядные учебные пособия.</p>
<p>Специализированный кабинет для занятий с маломобильными группами (студенты с ограниченными возможностями здоровья)</p>	<p>Экран, компьютеры с подключением к локальной сети института и выходом в Интернет, звуковой усилитель, мультимедийный проектор, столы аудиторные, стулья, трибуна настольная, доска аудиторная, офисные кресла</p>