Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

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

УТВЕРЖДЕНА
кафедрой налогообложения, учета и экономической безопасности
Протокол от «29» августа 2018 г. № 1

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 – 2019

Новосибирск, 2018

Авторы – составители:
Старший преподаватель кафедры налогообложения, учета и экономической безопасности П.Н. Васин

Заведующий кафедрой налогообложения, учета и экономической безопасности:
канд. экон. наук, 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	на уровне знаний: овладение понятием сложности алгоритма, знание основных алгоритмов обработки числовой и текстовой информации, алгоритмов поиска и сортировки
		на уровне умений: способность и готовность к самостоятельному поиску методов решения практических задач, применению различных методов познания
		на уровне навыков: умение оценивать числовые параметры моделируемых объектов и процессов, пользоваться базами данных и справочными системами

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 в 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 в 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 и 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 задач, 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 в 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

В соответствии с учебным планом дисциплина «Оценка недвижимости» (Б1.В.ДВ.8.2) изучается на 3 курсе в 5 семестре. Общая трудоемкость дисциплины в зачетных единицах – 2 з.е.

Количество академических часов, выделенных на контактную работу с преподавателем: лекции – 14, лабораторные работы (практикумы) – 0, семинары – 14. Количество академических часов, выделенных на самостоятельную работу обучающихся – 44.

Место дисциплины

Освоение дисциплины опирается на минимально необходимый объем теоретических знаний в области кредитно-денежных отношений, финансов, статистики, экономической теории.

Дисциплина реализуется после изучения дисциплин: Б1.Б.5.2 «Финансы», Б1.Б.3.1 «Экономическая теория», Б1.Б.3.2 «История экономических учений», Б1.Б.2.4 «Статистика», Б.1.Б.5.5 «Деньги, кредит, банки», Б1.В.ДВ.3.1 «Валютные операции и расчеты», Б1.В.ДВ.7.1Б1.В.ДВ.4.1 «Контрольно-надзорные органы в РФ», Б1.В.ДВ.4.2 «Международные контрольно-надзорные органы», которые преподаются на 1 курсе в 1 и 2 семестре, а также Б1.Б.8.2 «Административное право», которые преподается на 1,2 курсах с 1 по 4 семестр.

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								
Раздел1	**Теоретические основы оценки недвижимости. Правовое регулирование оценочной деятельности**	**34**	**6**		**6**		**22**	
Тема 1.1	Законодательные акты, регулирующие оценочную деятельность	11	2		2		7	Устный опрос
Тема 1.2.	Стандарты оценки недвижимости	11	2		2		7	Решение задач и устный опрос
Тема 1.3.	Принципы, подходы и методы оценки недвижимости	12	2		2		8	Устный опрос
Раздел 2	**Основы оценки рыночной стоимости земельных участков и улучшений, кадастровая оценка**	**34**	**8**		**8**		**22**	

	недвижимости.							
Тема 2.1	Методы оценки земельных участков: сравнительный анализ продаж, метод выделения и распределения; метод капитализации земельной ренты, метод остатка.	11	2		2		7	Контрольная работа
Тема 2.2.	Подходы и методы оценки зданий, строений и других объектов недвижимости (улучшений)	12	2		2		8	Решение задач и устный опрос
Тема 2.3.	Кадастровая оценка недвижимости	15	4		4		7	Решение задач и устный опрос
Промежуточная аттестация								**Экзамен**
Всего:		**72**	**14**		**14**		**44**	72 ак.ч.
								2 з.е.
								54 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. Доходны 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.

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

4.1.1. В ходе реализации дисциплины Б1.Б.5.3 Страхование используются следующие методы текущего контроля успеваемости обучающихся:

Таблица 4

Тема		Методы текущего контроля успеваемости
Тема 1.1	Законодательные акты, регулирующие оценочную деятельность	Опрос
Тема 1.2	Стандарты оценки недвижимости	Опрос, практическая задача
Тема 1.3	Принципы, подходы и методы оценки недвижимости	Опрос
Тема 2.1	Методы оценки земельных участков: сравнительный анализ продаж, метод выделения и распределения; метод капитализации земельной ренты, метод остатка	Контрольная работа
Тема 2.2	Подходы и методы оценки зданий, строений и других объектов недвижимости (улучшений)	Опрос, практическая задача
Тема 2.3	Кадастровая оценка недвижимости	Опрос, практическая задача

4.1.2. Зачет проводится в устной форме в виде ответа на теоретический вопрос и решения практической задачи.

4.2. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся

Примерные темы для устного 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.

Шкала оценивания устного опроса
Критерии оценки (в баллах):
- 100 баллов выставляется студенту, если он показал свободное владение материалом, уверенное владение понятийным аппаратом дисциплины, дал полные ответы на дополнительные вопросы преподавателя;

- от 85 до 99 баллов выставляется студенту, если он показал свободное материалом, в основном полное владение понятийным аппаратом, за исключением несущественных неточностей, на отдельные дополнительные вопросы по теме даны недостаточно полные ответы;
- от 65 до 84 баллов выставляется студенту, если он показал детальное воспроизведение учебного материала и понятийного аппарата, на отдельные дополнительные вопросы по теме не даны полные ответы;
- от 51 до 64 баллов выставляется студенту, если он показал наличие минимально допустимого уровня в усвоении учебного материала, дал ответ только на один дополнительный вопрос по теме;
- от 1 до 50 баллов выставляется студенту, если он имеет недостаточный уровень усвоения понятийного аппарата и наличие фрагментарных знаний, не дал ответов ни на один дополнительный вопрос;
- 0 баллов выставляется студенту, не давшему ответа на вопрос.

Примерные практические задания

Практическое задание 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.

Практическое задание 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 строительно – монтажные работы = 25.0 . Износ здания = 15 %.

Практическое задание 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.

Практическое задание 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 %.

Практическое задание 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 неплатежей 8 % Коэффициент капитализации для земли равен 15%. Определить максимальную по административному району кадастровую стоимость земельного участка, площадь которого составляет 4000 кв.м.

Шкала оценивания практического задания
- от 85 до 100 баллов выставляется студенту, если он в полном объеме показал умения и навыки по применению теоретических знаний, дал развернутый ответ на вопрос без замечаний или с незначительными утонениями со стороны преподавателя (не более трех незначительных замечаний и неточностей, за каждое замечание от максимальной оценки снимается 5 баллов);
- от 65 до 84 баллов выставляется студенту, если он показал не полное владение материалом и понятийным аппаратом дисциплины по теме задания, предложил недостаточно верный ответ, оформил выполненное задание с замечаниями (более 3 но менее 5), дал в основном неполные ответы на дополнительные вопросы преподавателя;
- от 51 до 64 баллов выставляется студенту, если он показал наличие минимально допустимого уровня в усвоении учебного материала, предложил неполный ответ на вопрос, не ответил на дополнительные вопросы преподавателя;
- от 1 до 50 баллов выставляется студенту, если он имеет недостаточный уровень усвоения понятийного аппарата и наличие фрагментарных знаний, предложил неверный ответ на вопрос, студент не смог пояснить представленный ответ, не дал ответов ни на один дополнительный вопрос;
- 0 баллов выставляется студенту, не выполнившему задание.

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 5

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

Примерные вопросы для подготовки к зачету

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 приостановлении 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?

Примерные практические задания

Практическое задание 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.

Практическое задание 2

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 неплатежей 8 % Коэффициент капитализации для земли равен 15%. Определить максимальную по административному району кадастровую стоимость земельного участка, площадь которого составляет 4000 кв.м.

Практическое задание 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.

Практическое задание 4

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 %.

Практическое задание 5

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 строительно – монтажные работы = 25.0 . Износ здания = 15 %.

Ответ на теоретический вопрос позволяет проверить качественное овладение содержанием тем дисциплины, умениями логично и последовательно излагать свои мысли, применять теоретические знания для обоснования и объяснения предложенных явлений и процессов, использовать знания в воображаемых жизненных ситуациях, прогнозировать последствия, делать выводы выражать и обосновывать свою точку зрения, приводить аргументы в поддержку определенной точки зрения или в опровержении ее.

Практическая задача необходима для демонстрации умения расчета оценки недвижимости, оценить последствия неправильного расчета.

Шкала оценивания для экзамена.

«Зачтено» (85 -100 баллов):

- грамотное, связное, логически последовательное изложение ответа на поставленные вопросы; знание специальной терминологии; умение на практических примерах показать действие теории, популярно объяснить сложные юридические коллизии, возникающие при оценке недвижимости.
- умение связать теоретические знания с практикой, грамотно применить конкретные нормы оценки недвижимости к ситуациям, относящимся к процедурам проведения оценочных действий;

Практическая задача полностью решена. В полном объеме показал умения и навыки по применению теоретических знаний, что повлияло на выдачу правильного решения задачи без замечаний преподавателя.

«Зачтено» (65 -84 балла):

-свободное владение материалом, владение понятийным аппаратом, касающимся налогового контроля, в основном полное, за исключением технических несущественных неточностей при ответе. На отдельные дополнительные вопросы по теме даны недостаточно полные ответы. Компетенции сформированы на среднем уровне.

Практическая задача полностью решена с несущественными замечаниями. В основном в полном объеме показал умения и навыки по применению теоретических знаний в сфере камеральных и выездных налоговых проверок, что повлияло на выдачу в основном правильного решения ситуационной задачи, но с 1-2 незначительными замечаниями преподавателя.

«Зачтено» (51-64 балла):

- показал минимально допустимый уровень в усвоении учебного материала. Дан ответ только на один дополнительный вопрос по теме налогового контроля. Компетенции сформированы на минимальном уровне.

Практическая задача решена неверно, но имеются признаки применения правильного алгоритма решения.

«Не зачтено» (0-50 баллов):

- не имеет хорошо усвоенных знаний основ оценки недвижимости, с трудом разбирается в существующих процедурах проведения оценочных действий недвижимого имущества: затрудняется их описать, путается, старается угадать реакцию преподавателя;
- логически непоследовательно пытается ответить на поставленные вопросы; не знает специальной терминологии; не умеет на практических примерах показать действие теории, популярно объяснить экономические и юридические процедуры, с которыми сталкиваются специалисты по оценке недвижимости.
- не проявляет способность к критической оценке представляемых ответов.

Практическая задача не решена. Обучающийся не способен находить пути решения проблемной ситуации и (или) использовать необходимый алгоритм решения задачи с расчетом необходимых показателей.

4.4. Методические материалы промежуточной аттестации

Методические материалы, определяющие процедуры оценивания конкретных знаний, умений, навыков на зачете на основе показателей и критериев оценивания указаны в таблице 6.

Промежуточная аттестация по дисциплине проводится в форме зачета в устно-письменной форме. Зачет позволяет оценить поученные в течение семестра знания, умения и навыки студента. По итогам зачета в ведомость выставляется оценка по двухбалльной шкале порядка.

Зачет включает задания, позволяющие оценить сформированные компетенции по дисциплине, а именно один теоретический вопрос и ситуационную (практическую) задачу. При необходимости для уточнения данного ответа (приведенного решения) преподаватель может задать студенту дополнительный устный вопрос или выдать дополнительное ситуационное задание.

Участие студента в научно-исследовательской деятельности (конференциях, конкурсах, олимпиадах по тематике дисциплины) может быть поощрено премиальными баллами.

Студент обязан явиться на зачет в указанное в расписании время. Студенту запрещается использовать при сдаче зачета учебные материалы по дисциплине, а также использовать средства связи. Допускается использование калькулятора для арифметических расчетов. Нарушение указанных ограничений может являться основанием для удаления студента из аудитории и последующего проставления оценки «не зачтено».

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 по дисциплине 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 дисциплине 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.

Таблица 6

Зачет	Критерии оценки
Не зачтено	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	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.
	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.
	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

5.1 Общие методические указания по освоению дисциплины

Тематический план дисциплины изучается последовательно, от тем первого к темам второго разделов. Для максимально успешного усвоения материалов студент должен посещать лекционные и семинарские задания и выполнять все виды самостоятельной работы.

При подготовке к семинарам студент готовит темы и вопросы, в том числе выносимые на самостоятельное изучение, при необходимости составляет конспекты, тезисы доклада, выполняет письменные домашние задания.

Самостоятельная работа студентов осуществляется на протяжении изучения всей дисциплины в соответствии с утвержденной в учебном плане трудоемкостью и включает аудиторную и внеаудиторную самостоятельную работу.

Внеаудиторная самостоятельная работа студента проводится в виде:

- подготовки к аудиторным занятиям;
- изучения литературы, нормативно-правовых актов, правовых систем; при подготовке к докладу, научно-практической конференции, олимпиаде, конкурсу;
- самостоятельного изучения отдельных вопросов дисциплины;
- выполнения контрольных работ и других заданий, предусмотренных учебным планом и графиком учебного процесса;
- написания курсовой работы;
- подготовки к тестированию, экзамену.

Примерные вопросы для подготовки к аудиторным занятиям, для устных опросов, темы для написания докладов и подготовки курсовых работ, примерные ситуационные и письменные задания, тестовые задания, а также методические указания и рекомендации по выполнению самостоятельной работы указаны в п. 4 Рабочей программы.

Аудиторная (контролируемая) самостоятельная работа студента определяется учебным планом и представляет собой выполнение студентами различных заданий в

аудитории. На семинарских (практических) занятиях рассматриваются алгоритмы решения задач под руководством преподавателя.

При формировании заданий и решении задач применяются учебные материалы, разработанные по дисциплине, нормативные документы, материалы арбитражной практики.

После обзора типовых задач с решением выдаются задачи для самостоятельного решения. Для закрепления пройденного материала и контроля самостоятельной работы студентам даются домашние задания по решению отдельных задач и заданий.

В рабочей программе приведен список основной и дополнительной литературы для предварительного изучения перед решением задач и выполнения других заданий, в которой необходимо найти нужный материал по соответствующей теме. Для оперативного получения информационного материала необходимо использовать список источников в электроном виде (web-ресурсов). При подготовке необходимо руководствоваться актуальным состоянием нормативно-правовых актов (федеральных законов, приказов министерств и ведомств). Если в условиях заданий, вопросе, теме доклада указаны иные временные рамки, необходимо обратиться к редакции документа, действовавшей ранее. Рекомендуется, например, пользоваться бесплатными материалами некоммерческой версии справочно-информационной системы Консультант-Плюс на web-странице http://www.consultant.ru/online/. В компьютерных классах СИУ РАНХиГС студенту рекомендуется воспользоваться дополнительными возможностями справочно-информационных систем Консультант-Плюс, Гарант.

При подготовке докладов студентам рекомендуется пользоваться рекомендуемыми литературными источниками, а также информацией из Интернет-источников. Цель выполнения докладов - выработка опыта самостоятельного получения углубленных знаний по одному из вопросов курса. Подготовка доклада позволяет отработать навык поиска информации из различных источников, обобщения найденной информации, анализа данных, выделения спорных моментов в рассматриваемом вопросе, подбора аргументации в пользу той или иной точки зрения. Подготовка презентации к докладу позволяет научиться структурировать информацию, группировать данные по определенным признакам, иллюстрировать и визуализировать текст доклада.

По итогам проведенных занятий с оценкой работы студента преподавателем необходимо провести работу над ошибками и выполнить все задания, которые не были выполнены в аудитории, либо при выполнении которых были допущены ошибки.

5.2. Вопросы для самостоятельной подготовки к занятиям лекционного, практического (семинарского) типов

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

1. Определите необходимость, цели и задачи оценки стоимости недвижимости.
2. Юридическое понятие российской системы обеспечения и защиты прав собственности.
3. Основы российской правовой системы обеспечения и защиты прав собственности.
3. Общие понятия оценки.
4. Подходы к оценке.
5. Требования к проведению оценки.
6. Задания на оценку.
7. Основные методы оценки.
8. Цель оценки и виды стоимости объектов недвижимости.
9. Комментарий Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ»

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

1. Основные задачи идентификации объектов оценки при определении их рыночной стоимости?
2. Процедура оценки
3. Порядок изучения документов Заказчика
4. Порядок осмотра объектов оценки
5. Проведение экспертизы объекта оценки
6. Расчёт рыночной или иной стоимости объекта оценки
7. Виды стоимости недвижимости
8. Оценка рыночной стоимости земельных участков
9. Кадастровая стоимость земель и улучшений
10. Оценка недвижимости для налогообложения.

Методические указания по организации самостоятельной работы отражены в п. 5.1 данной программы.

5.3. 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.

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.

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.

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).

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

Результаты расчетов подлежат обязательной интерпретации.

Расчетное задание завершает список использованной литературы.

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.

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

6.1. Основная литература

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.

Внеаудиторная работа обучающихся сопровождается учебно-методическим обеспечением, включающим индивидуальный неограниченный доступ к электронно-библиотечной системе, содержащей издания учебной, учебно-методической и иной литературы. Список основной и дополнительной литературы приведен в п.п.6.1 и 6.2.

Библиотечный фонд укомплектован печатными или электронными изданиями основной и дополнительной учебной литературы по дисциплинам образовательной программы, из расчета не менее 50 экземпляров основной литературы, перечисленной в рабочих программах и 25 экземпляров дополнительной литературы на каждые 100 обучающихся.

Фонд дополнительной литературы, помимо учебной, включает официальные, справочно-библиографические и специализированные периодические издания в расчете один-два экземпляра на каждые 100 обучающихся.

Электронно-библиотечная система обеспечивает возможность индивидуального доступа для каждого обучающегося из любой точки, в которой имеется доступ к сети Интернет.

Обучающимся предоставляется доступ к информационным справочным и поисковым системам «Гарант» и «КонсультантПлюс».

6.4. Нормативные правовые документы

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

6.5. Интернет-ресурсы

1.Источники сравнительной информации (оценка недвижимости) . – Элек-Электронный ресурс11. 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

В ходе изучения дисциплины используются актуальные материалы профессиональных периодических печатных и электронных изданий, обсуждаются относящиеся к изучаемой дисциплине факты, ставшие известными из средств массовой информации, практического опыта преподавателя и студентов.

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

Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, содержащие экран, компьютер с подключением к локальной сети института, и выходом в Интернет, звуковой усилитель, антиподавитель, мультимедийный проектор, столы аудиторные, стулья, трибуну настольную, доску аудиторную.

Учебные аудитории для проведения занятий семинарского типа, где имеются интерактивная доска (экран), компьютер с подключением к локальной сети филиала и выходом в Интернет, звуковой усилитель, антиподавитель, мультимедийный проектор, столы аудиторные, стулья, трибуна настольная, доска аудиторная

Лаборатория личностного и профессионального развития. Кабинет видеотренингов , где имеются компьютер с подключением к локальной сети института и выходом в Интернет, телевизор, DVD-проигрыватель, 2 музыкальных центра, видеокамера, 2 видеомагнитофона

Кабинет для видеотренингов, где имеются в наличии компьютер, с подключением к локальной сети института и выходом в Интернет, телевизор, аппаратура звукоусиления, столы аудиторные, стулья, доска аудиторная, трибуна настольная.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся, компьютерные классы , где имеются компьютеры с подключением к локальной сети института (включая правовые системы) и Интернет, столы аудиторные, стулья, доски аудиторные.

Центр интернет-ресурсов, включающий компьютеры с выходом в Интернет, автоматизированную библиотечную информационную систему и электронные библиотечные системы: «Университетская 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, компьютер с подключением к локальной сети филиала и выходом в Интернет, звуковой усилитель, мультимедийный проектор, столы аудиторные, стулья, трибуна, доска аудиторная. Наборы виртуального демонстрационного оборудования, наглядные учебные пособия.

Библиотека (имеющая места для обучающихся, оснащенные компьютерами с доступом к базам данных и сети Интернет, где есть компьютеры с подключением к локальной сети филиала и Интернет, Wi-Fi, столы аудиторные, стулья, Wi-Fi.