ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 02AA015500B9B277974BD4E8E7991CCA59
Владелец АНО ВО "УИФР"
Действителен с 08.04.2025 по 08.07.2026

Автономная некоммерческая организация
высшего образования

Уральский институт фондового рынка

Кафедра финансов, учета и ценных бумаг

ОЦЕНКА СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Рабочая программа дисциплины

для обучающихся по направлению
38.03.01 Экономика (уровень бакалавриата)
направленность (профиль) программы: Экономика предприятий
по всем формам обучения

Екатеринбург
2025

УДК
ББК
Л

Сорокина М.Н. Оценка стоимости недвижимого имущества: Рабочая программа дисциплины. - Екатеринбург: УИФР, 2025. - 33 с.

Рабочая программа как базовый элемент учебно-методического обеспечения по дисциплине составлена на основании ФГОС ВО и учебных планов УИФР по указанным направлениям и профилям подготовки.

Рабочая программа одобрена на заседании кафедры Финансов, учета и ценных бумаг. Протокол заседания № 8 от 17 апреля 2025 г.

© Уральский институт фондового рынка.
Учебное издание
Формат 60Х90/16. Гарнитура Times New Roman
Усл. п.л. _____ Изд. № _____. Тираж ____ экз.
Заказ № ___
Отпечатано в Уральском институте фондового рынка

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ПРОГРАММНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ 4
1.1 Общая характеристика дисциплины 4
1.2 Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с установленными в образовательной программе индикаторами достижения компетенций 6
1.3 Объем дисциплины и распределение часов по темам 8
1.4 Тематический план изучения дисциплины 10
1.5 Темы занятий семинарского типа 11
РАЗДЕЛ 2. САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА СТУДЕНТОВ 13
2.1 Виды самостоятельной работы студентов и перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся 13
2.2 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины 144
РАЗДЕЛ 3. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ 19
РАЗДЕЛ 4. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ 21
4.1 Перечень компетенций, оценивание формирования которых предусмотрено в процессе текущего контроля и промежуточной аттестации по дисциплине 21
4.2 Оценочные средства для проведения текущего контроля освоения дисциплины 211
4.3 Оценочные средства промежуточной аттестации для оценивания уровня формирования компетенций, соотнесенного с планируемыми результатами обучения по дисциплине 233
4.4 Показатели и критерии оценивания текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины 29
4.5 Процедуры оценивания знаний, умений и навыков 300
4.6 Особенности проведения текущей и промежуточной аттестации для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов 300
РАЗДЕЛ 5. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПРЕПОДАВАТЕЛЯМ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ОБУЧЕНИЯ, А ТАКЖЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ 311
5.1 Интерактивные и инновационные технологии обучения 311
5.2 Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине 311
Лист регистрации изменений в рабочей программе **Ошибка! Закладка не определена.** 3

РАЗДЕЛ 1. ПРОГРАММНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1.1 Общая характеристика дисциплины

Дисциплина «Оценка стоимости недвижимого имущества» включена в основную образовательную программу по указанным направлениям и профилям подготовки в часть программы бакалавриата, формируемую участниками образовательных отношений.

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование у обучающихся следующих компетенций:

Компетенция (код и формулировка)	**ФГОС ВО или Профессиональный стандарт (код, наименование)**	**ОТФ (код, наименование)**
УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений	Федеральный государственный образовательный стандарт высшего образования по направлению подготовки 38.03.01 Экономика.	
ПК-2(Э) Способен определять стоимости недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними	«Специалист в оценочной деятельности» (08.025)	В, Определение стоимостей движимого имущества (включая машины и оборудование, отдельные машины и единицы оборудования, являющиеся изделиями машиностроительного производства или аналогичные им, группы (множества, совокупности) машин и оборудования, части машин и оборудования вместе или по отдельности, иное движимое имущество), а также работ и услуг, связанных с машинами, оборудованием, иным движимым имуществом, за исключением уникального и представленного в единичных образцах движимого имущества, подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, извлеченных (добытых из недр) полезных ископаемых и сырья, культурных ценностей (относящихся к движимому имуществу), работ и услуг, связанных с ними, недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами

		недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними, организаций (включая акции, паи в паевых фондах производственных кооперативов, доли в уставном (складочном) капитале, имущественные комплексы организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса), за исключением организаций добывающих отраслей, многопрофильных холдингов (включая акции, доли в уставном (складочном) капитале, имущественные комплексы организации или их части как обособленное имущество действующего бизнеса), кредитных и некредитных финансовых организаций, транснациональных организаций (включая акции, доли в уставном (складочном) капитале, имущественные комплексы или их части как обособленное имущество действующего бизнеса)

Цель изучения дисциплины и ее соответствие целям образовательной программы - раскрыть основные положения теории и практики оценки недвижимости, дать понимание целей и принципов оценки, а также о видах стоимости недвижимости, подходах и методах оценки стоимости недвижимости.

Задачи дисциплины:

- раскрыть сущность рынка недвижимости и процессов, происходящих в нем;
- раскрыть основные понятия, цели и принципы оценки недвижимости;
- определить основные характеристики и классификации объектов недвижимости
- изложить правовые аспекты оценочной деятельности;
- сформулировать основные аспекты анализа исходной информации, используемой при оценке недвижимости;
- рассмотреть основные методы сбора информации, применяемой при оценке;
- изложить основные требования к оформлению отчета об оценки недвижимости.
- раскрыть основные подходы и методы, применяемые при оценке недвижимости.

1.2 Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с установленными в образовательной программе индикаторами достижения компетенций

Результатами обучения по дисциплине, соотнесенными с установленными в образовательной программе индикаторами достижения компетенций, являются:

Компетенция	Индикатор достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине
УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений	**ИДК-УК-2.3** определяет имеющиеся ресурсы и ограничения, интерпретирует и применяет действующие правовые нормы	**Знать:** - нормативные правовые акты в оценочной деятельности **Уметь:** - устанавливать ограничения и пределы применения полученных величин стоимостей **Владеть:** - навыками интерпретации действующих правовых норм с учетом ресурсов и ограничений в оценочной деятельности с учетом конкретного объекта оценки
ПК-2(Э) Способен определять стоимости недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними	**ИДК-ПК(Э)-2.1** Выявляет основные особенности и характеристики недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости	**Знать:** - основные особенности и характеристики недвижимого имущества **Уметь:** - определяет особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества **Владеть:** - навыками идентификации основных особенностей и характеристик недвижимого имущества, в переговорах с заказчиками
	ИДК-ПК(Э)-2.2 Применяет установленную форму задания на определение стоимостей недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости	**Знать:** - порядок составления задания на определение стоимостей недвижимого имущества и заключения договоров с заказчиком **Уметь:** - использовать установленную форму при составлении задания на определение стоимостей недвижимого имущества **Владеть:** - навыками учета особенностей объекта оценки при составлении задания на определение стоимостей объектов недвижимого имущества в соответствии с установленной формой

	ИДК-ПК(Э)-2.3 Определяет и использует источники информации, необходимые для идентификации ценообразующих факторов недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости	**Знать:** - состав источников информации, необходимых для идентификации ценообразующих факторов недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости **Уметь:** - пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы объекта оценки **Владеть:** - навыками анализа информации об объекте оценки и совокупности прав на него
	ИДК-ПК(Э)-2.4. Применяет инструменты определения стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости	**Знать:** - содержание стандартов, принципов и методологии определения стоимостей недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости **Уметь:** - выявлять и отображать ценообразующие факторы недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости **Владеть:** - навыками выбора методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости
	ИДК-ПК(Э)-2.5 Использует установленную форму при составлении итогового документа об определении стоимостей в виде отчета, сметы, заключения	**Знать:** - нормативные требования к форме и содержанию итогового документа об определении стоимостей недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, в виде отчета, сметы, заключения **Уметь:** - использовать установленную форму при составлении итогового документа об определении стоимостей недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, в виде отчета, сметы, заключения **Владеть:** - навыками использования установленной формы итогового документа об определении стоимостей недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, в виде отчета, сметы, заключения с учетом специфики объекта оценки

Текущий контроль по дисциплине обеспечивает оценивание хода освоения дисциплины. Он осуществляется в процессе проведения занятий. Текущий контроль реализуется в форме контрольной работы.

Промежуточная аттестация обучающихся по дисциплине обеспечивает оценивание промежуточных и окончательных результатов обучения по дисциплине. Промежуточная аттестация реализуется в форме экзамена.

Результаты освоения дисциплины достигаются за счет использования в процессе обучения активных и интерактивных методов и технологий формирования заданных компетенций у студентов.

Взаимосвязь индикаторов достижения компетенций с оценочными средствами для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации

Индикаторы достижения компетенций	№ оценочного средства для текущего контроля (№ вопроса)	№ оценочного средства для промежуточной аттестации (по уровням результатов освоения дисциплины: знать (З), уметь (У), владеть навыками (Н)		
		З	У	Н
ИДК-УК-2.3	5, 6-11,24, 25, 62	4-7, 52	1-5, 8, 9, 30	2, 3, 24
ИДК-ПК(Э)-2.1	1, 2-4, 12-14, 60 ,61	1-3, 8, 9, 50-51	6, 7, 31, 32, 41	1, 3, 22, 27
ИДК-ПК(Э)-2.2	22	16	23, 24	2, 3, 25
ИДК-ПК(Э)-2.3	20, 21	15	23	3-6, 8, 15, 26
ИДК-ПК(Э)-2.4	15-19, 28-59, 63	1-14, 21-49, 53	10-20, 24-29, 33-40	3, 7, 9-14, 16-20
ИДК-ПК(Э)-2.5	23, 26	17-20	21, 22	3, 20, 21, 23

1.3 Объем дисциплины и распределение часов по темам

Объем дисциплины и виды учебной работы

Виды занятий	Формы обучения		
	Очная	Заочная	Очно-заочная
Общая трудоемкость	216	216	216
Контактная работа (включая текущий контроль успеваемости):	91	23	55
- занятия лекционного типа (Лек)	54	14	36
- занятия семинарского типа (Сем)	36	8	18
- промежуточная аттестация	1	1	1
Самостоятельная работа (СР)	125	193	161
Курсовая работа	-	-	-
Форма промежуточной аттестации	экзамен	экзамен	экзамен

Распределение часов дисциплины по темам и видам работ

Очная форма обучения

Наименование разделов и тем	Всего часов	Лек	Сем	СР
Тема 1 Понятия, цели и принципы оценки недвижимости	20	6	4	10
Тема 2 Регулирование оценочной деятельности	20	6	4	10
Тема 3 Затратный подход в оценке недвижимости	32	8	5	19
Тема 4. Сравнительный подход в оценке недвижимости	32	8	5	19
Тема 5. Доходный подход к оценке недвижимости	32	7	4	21
Тема 6 Определение износа объекта недвижимости	20	5	3	12
Тема 7. Договор об оказании оценочных услуг. Отчет об оценке недвижимости.	20	6	4	10
Тема 8. Методы оценки стоимости земли	39	8	7	24
ИТОГО:	215	54	36	125

Заочная форма обучения

Наименование разделов и тем	Всего часов	Лек	Сем	СР
Тема 1 Понятия, цели и принципы оценки недвижимости	20	2	0,5	17,5
Тема 2 Регулирование оценочной деятельности	20	1	0,5	18,5
Тема 3 Затратный подход в оценке недвижимости	32	2	1	29
Тема 4. Сравнительный подход в оценке недвижимости	32	2	1	29
Тема 5. Доходный подход к оценке недвижимости	32	2	1	29
Тема 6 Определение износа объекта недвижимости	20	1	1	18
Тема 7. Договор об оказании оценочных услуг. Отчет об оценке недвижимости.	20	2	1	17
Тема 8. Методы оценки стоимости земли	39	2	2	35
ВСЕГО:	215	14	8	193

Очно-заочная форма обучения

Наименование разделов и тем	Всего часов	Лек	Сем	СР
Тема 1 Понятия, цели и принципы оценки недвижимости	20	4	1	15
Тема 2 Регулирование оценочной деятельности	20	4	1	15
Тема 3 Затратный подход в оценке недвижимости	32	5	3	24
Тема 4. Сравнительный подход в оценке недвижимости	32	5	3	24
Тема 5. Доходный подход к оценке недвижимости	32	4	3	25
Тема 6 Определение износа объекта недвижимости	20	3	1	16
Тема 7. Договор об оказании оценочных услуг. От-	20	4	3	13

чет об оценке недвижимости.				
Тема 8. Методы оценки стоимости земли	39	7	3	29
ВСЕГО:	215	36	18	161

1.4 Тематический план изучения дисциплины

Тема 1 Понятия, цели и принципы оценки недвижимости

Понятие стоимости недвижимого имущества. Структура рынка недвижимости. Принципы оценки недвижимого имущества.

Тема 2 Регулирование оценочной деятельности

Регистрация недвижимого имущества и сделок с ним. Сертификация и аттестация оценочной деятельности. Саморегулируемые организации профессиональных участников (оценщиков). Стандарты оценки недвижимости.

Тема 3 Затратный подход в оценке недвижимости

Понятие и область применения затратного подхода в оценке недвижимости. Последовательность действий по определению рыночной стоимости недвижимости затратным подходом. Нормативно-методическая база при оценке затратным подходом. Определение восстановительной стоимости. Определение стоимости нового строительства (понятие и определения; структура стоимости строительства).

Тема 4. Сравнительный подход в оценке недвижимости

Область применения и ограничения сравнительного подхода. Последовательность применения, классификация и суть поправок. Выбор и анализ элементов сравнения. Методы определения стоимости в рамках сравнительного подхода.

Тема 5. Доходный подход к оценке недвижимости

Общая характеристика доходного подхода. Метод дисконтированных денежных потоков при оценке стоимости недвижимости. Метод капитализации дохода при оценке недвижимости.

Тема 6 Определение износа объекта недвижимости

Экономическое понятие износа. Сроки жизни недвижимого имущества (экономическая и физическая жизнь, хронологический и эффективный возраст). Определение физического, функционального и внешнего износов

Тема 7. Договор об оказании оценочных услуг. Отчет об оценке недвижимости.

Существенные условия договора об оказании оценочных услуг. Права и обязанности оценщика. Права и обязанности заказчика услуг по оценке. Правила формирования отчета об оценке. Структура отчета об оценке.

Тема 8. Методы оценки стоимости земли

Общие положения оценки стоимости земельных участков. Доходный подход к оценке земли (метод прямой капитализации, метод дисконтированных денежных потоков, техника остатка для земли). Сравнительный подход (метод сравнения продаж, метод переноса, метод разбивки на участки). Затратный подход (метод изъятия, метод определения затрат на освоение).

1.5 Темы занятий семинарского типа

Тема 1 Понятия, цели и принципы оценки недвижимости

1. Недвижимость и ее отличительные характеристики.
2. Стоимость: рыночная, ликвидационная, залоговая, страховая, арендная, утилизационная, инвестиционная, балансовая и др. Стоимость в обмене и стоимость в пользовании.
3. Структура рынка недвижимости, сегменты рынка недвижимости.
4. Принципы оценки недвижимого имущества:

- принципы, основанные на представлениях потенциального собственника;
- принципы, обусловленные действием рыночной среды;
- принципы, связанные с землей, размещенными на ней зданиями и сооружениями;
- принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

Тема 2 Регулирование оценочной деятельности

1. Регистрация недвижимого имущества и сделок с ним.
2. Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации.
3. Сертификация и аттестация оценочной деятельности.
4. Саморегулируемые организации профессиональных участников (оценщиков).
5. Стандарты оценки недвижимости.

Тема 3 Затратный подход в оценке недвижимости

1. Понятие и область применения затратного подхода в оценке недвижимости.
2. Последовательность действий по определению рыночной стоимости недвижимости затратным подходом.
3. Понятие восстановительной стоимости и стоимости замещения.
4. Определение стоимости нового строительства (понятие и определения; структура стоимости строительства).

5. Метод укрупненных обобщенных показателей стоимости (метод сравнительной единицы).
6. Метод укрупненных элементных показателей стоимости.
7. Метод единичных расценок (ресурсный метод, базисно-индексный метод).
8. Определение строительства на базе сметного расчета, сборников УПВС (укрупненных показателей восстановительной стоимости) и УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства).

Тема 4. Сравнительный подход в оценке недвижимости

1. Область применения и ограничения метода сравнения продаж.
2. Последовательность применения. Классификация и суть поправок. Выбор и анализ элементов сравнения.
3. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи объекта (метод валового рентного мультипликатора).
4. Метод сравнения продаж.
5. Подбор парных продаж.
6. Внесение поправок к цене продажи объекта-аналога.
7. Расчет потенциальной арендной платы.
8. Метод валового мультипликатора и коэффициента капитализации.

Тема 5. Доходный подход к оценке недвижимости

1. Общая характеристика доходного подхода.
2. Понятие потенциального валового дохода, действительного валового дохода и чистого операционного дохода.
3. Расчет коэффициента капитализации. Определение прогнозного периода.
4. Метод дисконтированных денежных потоков при оценке стоимости недвижимости: прогнозирование величин денежных потоков, анализ доходов и расходов от объекта недвижимости, определение реверсии, методы определения ставки дисконтирования.
5. Метод капитализации дохода при оценке недвижимости: расчет коэффициента капитализации (метод учета возмещения капитальных затрат, метод связанных инвестиций или техники инвестиционной группы, метод прямой капитализации).

Тема 6 Определение износа объекта недвижимости

1. Экономическое понятие износа.
2. Сроки жизни недвижимого имущества (экономическая и физическая жизнь, хронологический и эффективный возраст).
3. Методы определения физического износа (нормативный метод, метод срока жизни, стоимостной метод)
4. Методы определения функционального износа
5. Определение величины внешнего износа (сравнение продаж, капитализация потери дохода в результате изменения внешних условий)

Тема 7. Договор об оказании оценочных услуг. Отчет об оценке недвижимости.

1. Структура отчета об оценке.
2. Существенные условия договора об оказании оценочных услуг.
3. Права и обязанности оценщика.
4. Права и обязанности заказчика услуг по оценке.
5. Правила формирования отчета об оценке.

Тема 8. Методы оценки стоимости земли

1. Общие положения оценки стоимости земельных участков.
2. Доходный подход к оценке земли (метод прямой капитализации, метод дисконтированных денежных потоков, техника остатка для земли).
3. Сравнительный подход (метод сравнения продаж, метод переноса, метод разбивки на участки).
4. Затратный подход (метод изъятия, метод определения затрат на освоение).

РАЗДЕЛ 2. САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ РАБОТА СТУДЕНТОВ

2.1 Виды самостоятельной работы студентов и перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся

Виды самостоятельной работы: конспектирование первоисточников и другой учебной и научной литературы; проработка учебного материала (по конспектам лекций, учебной и научной литературе); работа в электронной библиотечной системе; работа с тестами и вопросами для самопроверки; подготовка к зачету или экзамену.

перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся: методические указания по самостоятельной работе студентов по данной дисциплине (в библиотеке вуза); учебная и методическая литература в библиотеке и электронной библиотеке вуза; отведенное для самостоятельной работы время занятий в компьютерных классах вуза, включая работу со специализированным программным обеспечением, информационными справочными системами.

Формы самостоятельной работы студентов по темам

Разделы и темы дисциплины	Виды самостоятельной работы
Тема 1 Понятия, цели и принципы оценки недвижимости	проработка учебного материала (по конспектам лекций, учебной и научной литературе); работа в электронной библиотечной системе; работа с материалами текущего контроля и подготовка к промежуточной аттестации
Тема 2 Регулирование оце-	проработка учебного материала (по конспек-

ночной деятельности	там лекций, учебной и научной литературе); работа в электронной библиотечной системе; работа с материалами текущего контроля и подготовка к промежуточной аттестации
Тема 3 Затратный подход в оценке недвижимости	проработка учебного материала (по конспектам лекций, учебной и научной литературе); работа в электронной библиотечной системе; работа с материалами текущего контроля и подготовка к промежуточной аттестации
Тема 4. Сравнительный подход в оценке недвижимости	проработка учебного материала (по конспектам лекций, учебной и научной литературе); работа в электронной библиотечной системе; работа с материалами текущего контроля и подготовка к промежуточной аттестации
Тема 5. Доходный подход к оценке недвижимости	проработка учебного материала (по конспектам лекций, учебной и научной литературе); работа в электронной библиотечной системе; работа с материалами текущего контроля и подготовка к промежуточной аттестации
Тема 6 Определение износа объекта недвижимости	проработка учебного материала (по конспектам лекций, учебной и научной литературе); работа в электронной библиотечной системе; работа с материалами текущего контроля и подготовка к промежуточной аттестации
Тема 7. Договор об оказании оценочных услуг. Отчет об оценке недвижимости.	проработка учебного материала (по конспектам лекций, учебной и научной литературе); работа в электронной библиотечной системе; работа с материалами текущего контроля и подготовка к промежуточной аттестации
Тема 8. Методы оценки стоимости земли	проработка учебного материала (по конспектам лекций, учебной и научной литературе); работа в электронной библиотечной системе; работа с материалами текущего контроля и подготовка к промежуточной аттестации

2.2 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Самостоятельная работа студентов развивает самостоятельность мышления, способствует формированию научных интересов, приобретению навыков самостоятельной работы с литературой, приобщает к научно-исследовательской деятельности, помогает освоить практику написания научных трудов, технику научной работы, работы со специализированным программным обеспечением, приемы оформления текста рукописи и т. д.

Занятия семинарского типа в значительной степени ориентируются на применение полученных во время лекции знаний, на отработку и систематизацию предметных и общеучебных способов деятельности (умений), способов оптимального поиска и переработки информации. Самостоятельные работы студентов с использованием опорных методических материалов (методические рекомендации, методические указания, тетради на печатной основе, инструкции, алгоритмические предписания в содержании информационных технологий и др.) задают ориентировочную основу учебной деятельности, позволяют оперативно корректировать их работу, оказывать индивидуальную помощь и поддержку, совершенствовать ее качество. Все это в конечном итоге позволяет на основе оперативной обратной связи повысить управляемость учебным процессом.

Подготовку к каждому занятию семинарского типа каждый студент должен начать с ознакомления с планом занятия, который отражает содержание предложенной темы. Тщательное продумывание и изучение вопросов плана основывается на проработке текущего материала лекции, а затем изучения обязательной и дополнительной литературы, рекомендованную к данной теме. На основе индивидуальных предпочтений студенту необходимо самостоятельно выбрать тему доклада по проблеме занятия и по возможности подготовить по нему презентацию. Если программой дисциплины предусмотрено выполнение практического задания, то его необходимо выполнить с учетом предложенной инструкции (устно или письменно). Все новые понятия по изучаемой теме необходимо выучить наизусть и внести в глоссарий, который целесообразно вести с самого начала изучения курса. Результат такой работы должен проявиться в способности студента свободно ответить на теоретические вопросы занятия, его выступлении и участии в коллективном обсуждении вопросов изучаемой темы, правильном выполнении практических заданий и контрольных работ.

Структура занятия семинарского типа

В зависимости от содержания и количества отведенного времени на изучение каждой темы занятие может состоять из четырех-пяти частей:

1. Обсуждение теоретических вопросов, определенных программой дисциплины.

2. Доклад и/ или выступление с презентациями по проблеме занятия.

3. Обсуждение выступлений по теме – дискуссия.

4. Выполнение практического задания с последующим разбором полученных результатов или обсуждение практического задания, выполненного дома, если это предусмотрено программой.

5. Подведение итогов занятия.

Первая часть – обсуждение теоретических вопросов - проводится в виде фронтальной беседы со всей группой и включает выборочную проверку преподавателем теоретических знаний студентов. Примерная продолжительность — до 15 минут.

Вторая часть — выступление студентов с докладами, которые должны сопровождаться презентациями с целью усиления наглядности восприятия,

по одному из вопросов занятия. Обязательный элемент доклада – представление и анализ статистических данных, обоснование социальных последствий любого экономического факта, явления или процесса.

Примерная продолжительность — 20-25 минут.

После докладов следует их обсуждение – дискуссия. В ходе этого этапа занятия могут быть заданы уточняющие вопросы к докладчикам.

Примерная продолжительность – до 15-20 минут.

Если программой предусмотрено выполнение практического задания в рамках конкретной темы, то преподавателями определяется его содержание и дается время на его выполнение, а замет идет обсуждение результатов. Если практическое задание должно было быть выполнено дома, то на занятии семинарского типа преподаватель проверяет его выполнение (устно или письменно).

Примерная продолжительность – 15-20 минут.

Занятие семинарского типа заканчивается подведением итогов. Студентам должны быть объявлены оценки за работу и даны их четкие обоснования.

Примерная продолжительность — 5 минут.

Практические советы по подготовке презентации, доклада

– готовьте отдельно: печатный текст + слайды + раздаточный материал

– слайды – визуальная подача информации, которая должна содержать минимум текста, максимум изображений, несущих смысловую нагрузку, выглядеть наглядно и просто;

– текстовое содержание презентации – устная речь или чтение, которая должна включать аргументы, факты, доказательства и эмоции;

– рекомендуемое число слайдов 17-22;

– обязательная информация для презентации: тема, фамилия и инициалы выступающего; план сообщения; краткие выводы из всего сказанного; список использованных источников;

– раздаточный материал – должен обеспечивать ту же глубину и охват, что и живое выступление: люди больше доверяют тому, что они могут унести с собой, чем исчезающим изображениям, слова и слайды забываются, а раздаточный материал остается постоянным осязаемым напоминанием; раздаточный материал важно раздавать в конце презентации; раздаточный материалы должны отличаться от слайдов, должны быть более информативными.

Доклад, согласно толковому словарю русского языка Д.Н. Ушакова: «… сообщение по заданной теме, с целью внести знания из дополнительной литературы, систематизировать материл, проиллюстрировать примерами, развивать навыки самостоятельной работы с научной литературой, познавательный интерес к научному познанию».

Тема доклада должна быть согласованна с преподавателем и соответствовать теме учебного занятия. Материалы при его подготовке, должны соответствовать научно-методическим требованиям вуза и быть указаны в докладе. Необходимо соблюдать регламент, оговоренный при получении зада-

ния. Иллюстрации должны быть достаточными, но не чрезмерными. Работа студента над докладом-презентацией включает отработку умения самостоятельно обобщать материал и делать выводы в заключение, умения ориентироваться в материале и отвечать на дополнительные вопросы слушателей, отработку навыков ораторства, умения проводить диспут.

Докладчики должны знать и уметь:

– сообщать новую информацию; использовать технические средства;

– хорошо ориентироваться в теме всего семинарского занятия; дискутировать и быстро отвечать на заданные вопросы;

– четко выполнять установленный регламент (не более 10 минут);

– иметь представление о композиционной структуре доклада и др.

Структура выступления

Вступление помогает обеспечить успех выступления по любой тематике. Вступление должно содержать: название, сообщение основной идеи, современную оценку предмета изложения, краткое перечисление рассматриваемых вопросов, живую интересную форму изложения, акцентирование внимания на важных моментах, оригинальность подхода.

Основная часть, в которой выступающий должен глубоко раскрыть суть затронутой темы, обычно строится по принципу отчета. Задача основной части – представить достаточно данных для того, чтобы слушатели заинтересовались темой и захотели ознакомиться с материалами. При этом логическая структура теоретического блока не должны даваться без наглядных пособий, аудио-визуальных и визуальных материалов.

Заключение – ясное, четкое обобщение и краткие выводы, которых всегда ждут слушатели.

Виды самостоятельной работы студентов, обеспечивающие реализацию цели и решение задач данной дисциплины:

– подготовка к семинарским занятиям;

– изучение тем в рамках самостоятельной работы;

– выполнение контрольных и творческих заданий;

– подготовка и сдача зачета (и/или экзамена).

Самостоятельная работа студентов должна способствовать более глубокому усвоению изучаемой дисциплины, формировать навыки исследовательской работы и ориентировать студентов на приобретение навыков применения теоретических знаний на практике.

Структура самостоятельной работы включает три основных этапа: подготовительный или ориентировочный, исполнительный и контрольно-диагностический. В рамках указанных этапов последовательно выполняются следующие учебные действия: анализ учебного задания и сроков его выполнения, поиск способов и средств его выполнения; планирование хода выполнения задания и прогнозирование возможных затруднений, проверка, оценка и самооценка полученных результатов. Структуру самостоятельной работы студенты не только должны знать, но и применять эти знания в своей деятельности.

Процесс изучения учебного предмета можно рассматривать как последовательное погружение студента в содержание изучаемого материала под "весом" собственных знаний. Однако в нем выделяются три этапа, качественно различных по своим задачам и видам выполняемых действий.

1-вый этап Рассмотрение выделенных компонентов текста учебной литературы. Задача: понять все, что бросается в глаза и легко запоминается, и разделить текст на интересное, главное и второстепенное.

На этом этапе не требуется прилагать усилия для заучивания чего-либо. Обозревается весь учебный предмет, но пропускаются не только подробности, а даже большая часть текста. Процесс изучения начинается ознакомлением со структурой учебного материала. Она анализируется на протяжении этапа все подробнее и подробнее вплоть до первого продумывания категориального аппарата.

Перелистывать материал нужно внимательно, не пропуская страниц. Полезно задерживаться на интересном, но не останавливаться надолго, не прилагать ощутимых усилий для запоминания увиденного и прочитанного, но пытаться сопоставить его с тем, что уже знакомо, и понять его смысл. Если не получилось, то, не задерживаясь, нужно идти дальше. После того как выписаны термины и определения, следует пролистать учебник еще раз и прочесть вслух, четко произнося слова, все термины и их определения. Это поможет научиться правильно произносить новые слова.

2-й этап. Беглое чтение всего учебного материала. Задача: понять все что можно понять, не углубляясь в тщательный разбор, основное внимание уделяя теоретической части материала.

На этом этапе выполняется, беглое сквозное чтение всей теоретической части учебного материала, чтобы выявить и понять основные категории, взаимосвязи между ними. Для выполнения поставленной задачи студентам рекомендуется:

Бегло два раза прочесть всю теоретическую часть. При этом читать только основной текст, при чтении нигде не задерживаться, непонятные места пропускать, не прилагать усилия для запоминания прочитанного, стараться следить только за основным смыслом, содержанием текста. Быстро прочтя все от начала до конца, студент не успеет забыть то, что было вначале, и представит себе общую картину.

После этого студент вдумчиво должен прочесть, еще один раз, отмечая на полях непонятные места трех степеней сложности.

К первой степени сложности относят материал, который можно понять при самостоятельном разборе, так как имеется достаточно информации в той же главе. Вторую степень сложности представляет материал, который тоже можно понять самостоятельно, но для этого нужно обращаться и к другим главам учебника. К третьей степени сложности относится материал, заставляющий студента обратиться к другому источнику или к преподавателю, поскольку информации, найденной в учебнике, ему оказалось мало.

3-тий этап. Медленное чтение и разбор неясных вопросов. Задача: разобраться в сложном, материале, обратить внимание на взаимосвязи между понятиями. При этом выполняются следующие действия:

Медленное чтение всего учебника и разбор непонятных вопросов первой степени сложности. При необходимости пользоваться карандашом и бумагой. Читать все, ничего не пропуская.

Медленное чтение всего учебника и разбор непонятных вопросов второй степени сложности.

Для нахождения ответов на непонятные вопросы третьей степени сложности обратиться к дополнительной литературе или к преподавателю.

Самостоятельная работа на лекции

Слушание и запись лекций – сложный вид вузовской аудиторной работы. Внимательное слушание и конспектирование лекций предполагает интенсивную умственную деятельность студента. Краткие записи лекций, их конспектирование помогает усвоить учебный материал. Конспект является полезным тогда, когда записано самое существенное, основное и сделано это самим студентом.

Не надо стремиться записать дословно всю лекцию. Такое «конспектирование» приносит больше вреда, чем пользы. Запись лекций рекомендуется вести по возможности собственными формулировками. Желательно запись осуществлять на одной странице, а следующую оставлять для проработки учебного материала самостоятельно в домашних условиях.

Конспект лекции лучше подразделять на пункты, параграфы, соблюдая красную строку. Этому в большой степени будут способствовать пункты плана лекции, предложенные преподавателям. Принципиальные места, определения, формулы и другое следует сопровождать замечаниями «важно», «особо важно», «хорошо запомнить» и т.п. Можно делать это и с помощью разноцветных маркеров или ручек. Лучше если они будут собственными, чтобы не приходилось просить их у однокурсников и тем самым не отвлекать их во время лекции.

Целесообразно разработать собственную «маркографию» (значки, символы), сокращения слов. Не лишним будет и изучение основ стенографии. Работая над конспектом лекций, всегда необходимо использовать не только учебник, но и ту литературу, которую дополнительно рекомендовал лектор. Именно такая серьезная, кропотливая работа с лекционным материалом позволит глубоко овладеть знаниями.

РАЗДЕЛ 3. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Основная литература

Коланьков, С. В. Оценка недвижимости : учебник / С. В. Коланьков. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 444 с. — ISBN 978-5-4486-0475-1. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: https://www.iprbookshop.ru/78734.html (дата обращения:

27.01.2023). — Режим доступа: для авторизир. пользователей. - DOI: https://doi.org/10.23682/78734

Дополнительная литература

Оценка недвижимости : учебное пособие / А. Ю. Бочаров, О. А. Мамаева, М. В. Ильина, Е. А. Башкирова. — Самара : Самарский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2020. — 280 с. — Текст : электронный // Цифровой образовательный ресурс IPR SMART : [сайт]. — URL: https://www.iprbookshop.ru/105046.html (дата обращения: 27.01.2023). — Режим доступа: для авторизир. пользователей

Лицензионные ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", необходимые для освоения дисциплины

Электронно-библиотечная система: по паролю. URL: http://www.iprbookshop.ru/ Предусмотрен режим для слабовидящих.

Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, в т.ч. отечественного производства, современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы (информационные технологии), используемое при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

– Microsoft Windows (лицензионное).

– Офисный пакет программ MicrosoftOffice, включающий текстовый редактор MicrosoftWord, электронную таблицу MicrosoftExcel, программу для подготовки презентаций MicrosoftPowerPoint, браузер InternetExplorer (лицензионное).

– Программный продукт 1С: Предприятие (отечественное производство)

– Информационная справочная система и база данных «КонсультантПлюс» http://www.consultant.ru/ (доступ по паролю) (отечественное производство)

– Студенческий информационно-справочный портал "ГарантОбразование" https://edu.garant.ru/ (доступ свободный) (свободно распространяемое);

– Научная электронная библиотека – база данных eLIBRARY.RU https://elibrary.ru/defaultx.asp (доступ свободный);

– Scopus – единая база данных рецензируемой научной литературы. www.scopus.com (доступ свободный);

– Открытые базы данных Минфина России https://www.minfin.ru/ru/opendata/ (свободно распространяемое).

Особенности учебно-методического обеспечения для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов

Студенты с ограниченными возможностями здоровья, в отличие от остальных студентов, имеют свои специфические особенности восприятия, переработки материала. Подбор и разработка учебных материалов для таких студентов производится с учетом того, чтобы предоставлять этот материал в различных формах так, чтобы инвалиды с нарушениями слуха получали информацию визуально, с нарушениями зрения - аудиально. Предусмотрено в

случае необходимости создание текстовой версии любого нетекстового контента для его возможного преобразования в альтернативные формы, удобные для различных пользователей, альтернативную версию медиаконтентов, предусмотрена возможность масштабирования текста и изображений без потери качества, предусмотрена доступность управления контентом с клавиатуры.

РАЗДЕЛ 4. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

4.1 Перечень компетенций, оценивание формирования которых предусмотрено в процессе текущего контроля и промежуточной аттестации по дисциплине

УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

ПК-2(Э) Способен определять стоимости недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними

4.2 Оценочные средства для проведения текущего контроля освоения дисциплины

Вопросы для самоконтроля и подготовки к текущему контролю методом опроса

1. Для каких целей может проводиться оценка недвижимости?
2. Сформулировать основную суть деления вещей на «недвижимые» и «движимые».
3. Назовите сегменты рынка недвижимости.
4. Какие виды недвижимого имущества Вы знаете?
5. Назовите нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность.
6. Как происходит процесс квалификации и сертификации профессиональных оценщиков в Российской федерации?
7. Что такое регистрация недвижимого имущества?
8. Отношения каких субъектов регулирует Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской федерации»?
9. Что такое саморегулируемая организация?

10.При каких условиях оценщик имеет право заниматься оценочной деятельностью на территории Российской Федерации?

11.Какие виды стоимости регламентируют Федеральные Стандарты оценки РФ?

12.Назовите основные характеристики жилой недвижимости.

13.Назовите основные признаки офисной недвижимости.

14.По каким признакам разделены все принципы оценки недвижимого имущества на 4 группы?

15.Определите понятия меновой стоимости и стоимости в пользовании.

16.Что такое ликвидационная стоимость и рыночная стоимость?

17. Что такое утилизационная стоимость?

18. Какие принципы лежат в основе затратного подхода в оценке недвижимости?

19.Какой принцип лежит в основе доходного подхода?

20. Назовите основные источники информации об оцениваемом объекте недвижимости.

21. Перечислите требования к исходной информации для оценки недвижимого имущества.

22.Какие существуют необходимые условия договора об оценке?

23.Что должно содержаться в отчете об оценке недвижимого имущества?

24.Назовите права и обязанности оценщика.

25.Назовите права и обязанности заказчика оценочных услуг.

26.Перечислите основные разделы отчета об оценке.

27. Какие принципы оценки недвижимости лежат в основе затратного подхода?

28. В чем сущность основных методов определения восстановительной стоимости объекта недвижимости?

29.Что такое остаточная стоимость объекта?

30.Для чего необходимы сборники УПВС и УПСС?

31.Чем отличаются стоимость воспроизводства и стоимость замещения?

32.На чем основывается метод сравнительной единицы при определении восстановительной стоимости?

33.Назовите основные этапы метода разбивки по компонентам при определении восстановительной стоимости.

34.Какие виды затрат учитываются в сводных сметных расчетах стоимости строительства?

35.Как определяется окончательная скорректированная стоимость в рамках затратного подхода?

36.Назовите основные ограничения применения сравнительного подхода

37.Перечислите основные этапы проведения оценки сравнительным подходом

38.Какие основные единицы сравнения используются в сравнительном подходе?

39. Назовите основные критерии применения метода парных продаж, используемого в сравнительном подходе.

40.Чем отличаются количественные и качественные методы расчета и внесения корректировок при применении сравнительного подхода?

41.Назовите последовательность внесения поправок к цене продажи объекта-аналога.

42.Область применения доходного подхода в оценке стоимости недвижимости.

43. Перечислите основные методы расчета коэффициента капитализации.

44.К каким объектам недвижимости не применим доходный подход при определении их стоимости?

45.Дайте определение прогнозного периода, используемого в рамках доходного подхода.

46.Назовите основные этапы метода дисконтированных денежных потоков.

47.Как определяется чистый операционный доход.

48.Что такое ставка дисконта?

49.Назовите основные методы расчета ставки дисконтирования.

50.Что включает в себя денежный поток до уплаты налогов?

51.В каких случаях применяется метод капитализации доходов при оценке недвижимости доходным подходом?

52.Основные ограничения применения метода капитализации доходов при оценке недвижимости доходным подходом.

53.Как выполняется расчет коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат?

54.Дайте экономическое понятие накопленного износа.

55.Расскажите об основных методах расчета физического износа

56.Как можно определить величину функционального износа?

57.Дайте определение экономической и физической жизни объекта недвижимости

58. Что такое устранимый и неустранимый износ?

59.Назовите способы определения экономического (внешнего) износа.

60. Дайте определение земельного участка.

61. В чем заключается особенность земельного участка, как товара на рынке недвижимости?

62. Какие стоимости земельного участка можно определять в соответствии со Стандартами оценки РФ?

63. Какие методы оценки применяются для оценки стоимости земельного участка?

4.3 Оценочные средства промежуточной аттестации для оценивания уровня формирования компетенций, соотнесенного с планируемыми результатами обучения по дисциплине

По компоненте компетенций «Знать»

1. Назовите цели оценки недвижимости.
2. Назовите сегменты рынка недвижимости.
3. Какие виды недвижимого имущества Вы знаете?
4. Назовите нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность.
5. Что такое саморегулируемая организация?
6. При каких условиях оценщик имеет право заниматься оценочной деятельностью на территории Российской Федерации?
7. Какие виды стоимости регламентируют Федеральные Стандарты оценки РФ?
8. Назовите основные характеристики жилой недвижимости.
9. Назовите основные признаки офисной недвижимости.
10. Определите понятия меновой стоимости и стоимости в пользовании.
11. Что такое ликвидационная стоимость и рыночная стоимость?
12. Что такое утилизационная стоимость?
13. Какие принципы лежат в основе затратного подхода в оценке недвижимости?
14. Какой принцип лежит в основе доходного подхода?
15. Назовите основные источники информации об оцениваемом объекте недвижимости.
16. Перечислите требования к исходной информации для оценки недвижимого имущества.
17. Какие существуют необходимые условия договора об оценке?
18. Что должно содержаться в отчете об оценке недвижимого имущества?
19. Назовите права и обязанности оценщика.
20. Перечислите основные разделы отчета об оценке.
21. Какие принципы оценки недвижимости лежат в основе затратного подхода?
22. В чем сущность основных методов определения восстановительной стоимости объекта недвижимости?
23. Что такое остаточная стоимость объекта?
24. Для чего необходимы сборники УПВС и УПСС?
25. Чем отличаются стоимость воспроизводства и стоимость замещения?
26. На чем основывается метод сравнительной единицы при определении восстановительной стоимости?
27. Назовите основные этапы метода разбивки по компонентам при определении восстановительной стоимости.
28. Как определяется окончательная скорректированная стоимость в рамках затратного подхода?
29. Назовите основные ограничения применения сравнительного подхода.
30. Перечислите основные этапы проведения оценки сравнительным подходом.
31. Назовите основные критерии применения метода парных продаж, используемого в сравнительном подходе.

32.Чем отличаются количественные и качественные методы расчета и внесения корректировок при применении сравнительного подхода?

33. Назовите последовательность внесения поправок к цене продажи объекта-аналога.

34.Область применения доходного подхода в оценке стоимости недвижимости

35. Перечислите основные методы расчета коэффициента капитализации.

36. К каким объектам недвижимости не применим доходный подход при определении их стоимости?

37. Дайте определение прогнозного периода, используемого в рамках доходного подхода.

38. Назовите основные этапы метода дисконтированных денежных потоков

39. Что такое ставка дисконта?

40.Назовите основные методы расчета ставки дисконтирования.

41. В каких случаях применяется метод капитализации доходов при оценке недвижимости доходным подходом?

42.Основные ограничения применения метода капитализации доходов при оценке недвижимости доходным подходом.

43.Как выполняется расчет коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат?

44. Дайте экономическое понятие накопленного износа.

45. Расскажите об основных методах расчета физического износа.

46. Как можно определить величину функционального износа?

47. Дайте определение экономической и физической жизни объекта недвижимости.

48. Что такое устранимый и неустранимый износ?

49.Назовите способы определения экономического (внешнего) износа.

50. Дайте определение земельного участка.

51. Какие категории земель существуют в РФ?

52. Какие стоимости земельного участка можно определять в соответствии со Стандартами оценки РФ?

53. Какие методы оценки применяются для оценки стоимости земельного участка?

По компоненте компетенций «Уметь»

1. Раскройте содержание нормативно-правовой базы оценки недвижимого имущества.

2. Дайте характеристику российских стандартов в сфере оценки недвижимого имущества.

3. Имеются ли отличия в международных стандартах и стандартах оценки Российской федерации?

4. Какими стандартами имеет право пользоваться оценщик при оценке недвижимости?

5. Какие существуют требования к образованию специалиста-оценщика в Российской федерации?

6. Какие цели оценки недвижимого имущества, а также прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости существуют?

7. Каковы условия отнесения объектов оценки учета к недвижимому имуществу?

8. Как влияет обременение на стоимость объекта недвижимости?

9. Какие требования определены стандартами оценки в отношении «независимости» оценщика?

10. Что такое оценка прав аренды?

11. Чем отличаются понятия «стоимость» и «цена»?

12. Чем отличается ликвидационная стоимость и рыночная стоимость?

13. Какие факторы оказывают влияние на величину меновой стоимости недвижимости?

14. В каком случае определяется утилизационная стоимость?

15. Какую стоимость необходимо определять при оценке недвижимости для получения ипотечного кредита?

16. Имеет ли оценщик определять специальную стоимость, которая не определена стандартами оценки?

17. Укажите различия между принципом сбалансированности и принципом соответствия.

18. Какие основные условия выполнения принципа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости?

19. Охарактеризуйте основные положения принципа вклада.

20. Назовите общие черты принципа вклада и принципа предельной продуктивности.

21. Сколько экземпляров отчета об оценке объекта недвижимости должно быть составлено?

22. Сколько лет оценочная компания должна хранить оригинал отчета об оценке?

23. Назовите особенности состава задания на оценку объектов недвижимости и их аналогов.

24. Раскройте содержание процедур оформления договора и задания на оценку объектов недвижимости и их аналогов.

25. Какие поправочные коэффициенты необходимо учитывать при корректировке на имеющиеся отличия у объекта оценки и сравниваемых аналогов?

26. Какие существуют варианты использования метода разбивки по компонентам?

27. Какие методы используются для расчета ставки капитализации при оценке стоимости земельного участка?

28. Какие элементы сравнения используются при оценке стоимости земельных участков?

29. Перечислите основные этапы выполнения метода изъятия.

30. Какие работы выполняются оценщиком при определении кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в РФ?

31.Для каких целей могут быть использованы результаты кадастровой оценки земельного участка?

32. Какое количество сопоставимых объектов недвижимости необходимо и достаточно для реализации метода анализа парных продаж в сравнительном подходе?

33. Перечислите основные преимущества и недостатки метода валового рентного мультипликатора.

34. Как рассчитывается потенциальная арендная плата и что такое коэффициент недозагрузки?

35. Как рассчитывается рыночная арендная ставка?

36.Назовите различия между потенциальным валовым доходом, действительным валовым доходом и чистым операционным доходом.

37. Какие критерии рассматриваются при выборе между применением метода капитализации или метода дисконтирования денежного подхода?

38. Норма дохода, норма отдачи, норма прибыли – перечислите определения, цель использования.

39. Как определить моральный износ объектов недвижимости?

40. Каковы особенности определения физического износа недвижимого имущества?

41. В чем заключается особенность земельного участка, как товара на рынке недвижимости?

По компоненте компетенций «Владеть навыками»

1. На основании нормативно-правовых положений разграничьте понятия «недвижимое имущество» и «недвижимое имущество».

2. Сформируйте перечень базовых документов для проведения оценки стоимости стоимости недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости, за исключением месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними на основании положений действующей нормативно-правовой базы, регулирующей оценочную деятельность в Российской Федерации.

3. Сформируйте перечень функций экономической службы предприятия в ходе проведения оценки стоимости недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости.

4. Проведите классификацию и составьте перечень основных форм и источников внешней информации, необходимых для проведения оценки стоимости недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости.

5. Проведите классификацию и составьте перечень и основных форм и источников внутренней информации, необходимых для проведения оценки

стоимости недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости.

6. Составьте перечень форм финансовой, бухгалтерской и иной отчетности предприятий, необходимых для решения задач в сфере оценки стоимости недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости.

7. Сформируйте перечень оптимальных методов анализа, интерпретации финансовой, бухгалтерской и иной информации, необходимых для проведения оценки стоимости недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости.

8. Определите способы оценки соответствия установленным критериям информации, необходимой для проведения оценки недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости.

9. Сформируйте перечень условий, при которых применение типовых методик доходного подхода будет наиболее эффективным.

10. Сформируйте перечень условий применения различных методов корректировки исходных данных, которые будут оптимальны в ходе применения доходного подхода при оценке недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости.

11. Сформируйте перечень условий применения метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости.

12. Сформируйте перечень условий применения различных методов корректировки исходных данных, которые будут оптимальны в ходе применения сравнительного подхода при оценке недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости.

13. Сформируйте перечень условий применения различных методов корректировки исходных данных, которые будут оптимальны в ходе применения сравнительного подхода.

14. Определите состав ценовых мультипликаторов, которые будут оптимальны в процессе оценки при оценке недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости в российских условиях. Обоснуйте Ваш выбор исходя из проблем информационного обеспечения процесса оценки.

15. Сформируйте перечень данных, необходимых для осуществления оценки недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости методиками затратного подхода.

16. Сформируйте перечень условий, которые будут оптимальны в ходе применения затратного подхода для осуществления оценки недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости.

17. Сформируйте перечень условий применения метода ликвидационной стоимости.

18. Определите порядок «сглаживания» различий в стоимости объекта при применении различных подходов оценки.

19. Аргументируйте необходимость проведения процедуры по согласованию результатов оценки.

20. Сформируйте порядок действий оценщика при определении итоговой величины стоимости.

21. Какие допущения и ограничения может содержать отчет об оценке бизнеса?

22. Сформируйте порядок действий по формированию Приложений к отчету об оценке стоимости недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости.

23. Аргументируйте необходимость в каждом из установленных разделов отчета об оценке.

24. Каковы проблемы применения Международных стандартов оценки стоимости для осуществления оценки недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости в современных российских условиях?

25. Сформируйте задание на оценку стоимости с указанием содержания каждого этапа и определении величины стоимости различных объектов недвижимого имущества, прав, работ и услуг, связанных с объектами недвижимости.

26. Сформируйте состав информационных источников, необходимых для оценки стоимости земли.

27. Охарактеризуйте отличия в содержании процесса оценки земли по сравнению с иными объектами.

4.4 Показатели и критерии оценивания текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины

Текущий контроль по дисциплине обеспечивает оценивание хода освоения дисциплины. Эта оценка должна учитывать результаты выполнения контрольной работы.

Критерии оценивания результатов освоения дисциплины в ходе текущего контроля и промежуточной аттестации.

Система критериев оценивания, принятая в УИФР, опирается на три уровня освоения компонентов компетенций: пороговый, повышенный, продвинутый.

Компоненты компетенций	Признаки уровня освоения компонентов компетенций		
	пороговый	повышенный	продвинутый
Знания	Студент демонстрирует знание-знакомство, знание-копию: узнает объекты, явления и понятия, находит в них различия, проявляет знание источников получения информации, может осуществлять самостоятельно репродуктивные действия над знаниями путем самостоятельного воспроизведения и применения ин-	Студент демонстрирует аналитические знания: уверенно воспроизводит и понимает полученные знания, относит их к той или иной классификационной группе, самостоятельно систематизирует их, устанавливает взаимосвязи между ними, продук-	Студент может самостоятельно извлекать новые знания из окружающего мира, творчески их использовать для принятия решений в новых и нестандартных ситуациях.

	формации.	тивно применяет в знакомых ситуациях.	
Умения	Студент умеет корректно выполнять предписанные действия по инструкции, алгоритму в известной ситуации, самостоятельно выполняет действия по решению типовых задач, требующих выбора из числа известных методов, в предсказуемо изменяющейся ситуации	Студент умеет самостоятельно выполнять действия (приемы, операции) по решению нестандартных задач, требующих выбора на основе комбинации известных методов, в непредсказуемо изменяющейся ситуации	Студент умеет самостоятельно выполнять действия, связанные с решением исследовательских задач, демонстрирует творческое использование умений (технологий)
Навыки	Студент демонстрирует готовность к решению ограниченного количества нетипичных задач при условии оказания ему методической помощи (например, постановка уточняющих вопросов), а также не готов решать практические задачи повышенной сложности и принимать профессиональные и управленческие решения в условиях неполной определенности, при недостаточном документальном, нормативном и методическом обеспечении.	Студент демонстрирует готовность к самостоятельному решению ограниченного количества нетипичных задач, но испытывает трудности при решении практических задач повышенной сложности, позволяющих принимать профессиональные и управленческие решения в условиях неполной определенности, при недостаточном документальном, нормативном и методическом обеспечении.	Студент готов решать практические задачи повышенной сложности, нетиповые задачи, принимать профессиональные и управленческие решения в условиях неполной определенности, при недостаточном документальном, нормативном и методическом обеспечении.

4.5 Процедуры оценивания знаний, умений и навыков

Процедуры оценивания знаний, умений и навыков, характеризующих этапы формирования компетенций, представлены в методических материалах вуза «Положение об организации, формах и методах оценки качества освоения основной образовательной программы».

4.6 Особенности проведения текущей и промежуточной аттестации для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов

Для осуществления процедур текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации указанных обучающихся создаются фонды оценочных средств, адаптированные для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья и позволяющие оценить достижение ими запланиро-

ванных в основной образовательной программе результатов обучения и уровень сформированности всех компетенций, заявленных в образовательной программе. Такие оценочные средства создаются по мере необходимости с учетом различных нозологий. При проведении текущей и промежуточной аттестации для указанных лиц предусмотрено включение в учебный процесс различных посредников, включая тьюторов и уполномоченных по делам инвалидов. Форма проведения текущей аттестации для лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов устанавливается с учетом индивидуальных психофизических особенностей (устно, письменно на бумаге, письменно на компьютере, в форме тестирования и т.п.). При необходимости таким студентам обеспечиваются соответствующие условия проведения занятий и аттестации, в том числе предоставляется дополнительное время для подготовки ответа на зачете или экзамене.

РАЗДЕЛ 5. МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПРЕПОДАВАТЕЛЯМ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ОБУЧЕНИЯ, А ТАКЖЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

5.1 Интерактивные и инновационные технологии обучения

При проведении учебных занятий преподаватели обеспечивают развитие у обучающихся навыков командной работы, межличностной коммуникации, принятия решений, лидерских качеств (включая при необходимости проведение интерактивных лекций, групповых дискуссий, ролевых игр, тренингов, анализ ситуаций и имитационных моделей).

Выбор методов обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья определяется содержанием обучения, уровнем профессиональной подготовки педагогов, методического и материально-технического обеспечения, особенностями восприятия учебной информации студентов-инвалидов и студентов с ограниченными возможностями здоровья и т.д. В образовательном процессе рекомендуется использование социально-активных и рефлексивных методов обучения, технологий социокультурной реабилитации с целью оказания помощи в установлении полноценных межличностных отношений с другими студентами, создании комфортного психологического климата в студенческой группе.

5.2 Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине

Учебные аудитории для проведения учебных занятий лекционного типа, семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, лаборатория «Современная бухгалтерия», а также помещение для самостоятельной работы, оснащенное компьютерной техникой с

возможностью подключения к сети «Интернет» и обеспечением доступа в ЭИОС организации.

Помещения должны быть укомплектованы оборудованием, в т.ч. специализированной мебелью, и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории (мультимедийный проектор). Компьютерный класс с установленным программным обеспечением; электронная библиотека.

Особенности материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса с участием лиц с ограниченными возможностями здоровья и инвалидов различной нозологии, предусматриваются и реализуются по мере необходимости. Критерии и порядок создания таких условий указаны в Положении об организации образовательного процесса по образовательным программам для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья в Уральском институте фондового рынка.

ЛИСТ РЕГИСТРАЦИИ ИЗМЕНЕНИЙ В РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЕ

Номер протокола и дата заседания кафедры	Изменения
№ 1 от 23.08.2022	Актуализация тематического плана и ФОС
№ 8 от 18.04.2023	Актуализация тематического плана и ФОС
№ 8 от 16.04. 2024	Актуализация тематического плана и ФОС
№ 8 от 17.04.2025	Актуализация тематического плана и ФОС