

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:

ФИО: Ашмарина Светлана Игоревна

Должность: Ректор ФГБОУ ВО «Самарский государственный университет высшего образования»

Дата подписания: 29.01.2020 13:55:35

Уникальный программный ключ:

59650034d6e3a6baac49b7bd0f8e79fea1433ff3e82f1fc7e9279a031181baba

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Самарский государственный экономический университет»

Институт национальной и мировой экономики

Кафедра Землеустройства и кадастров

УТВЕРЖДЕНО

Ученым советом Университета
(протокол № 10 от 29 апреля 2020 г.)

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

Наименование дисциплины Б1.Б.28 Оценка недвижимости

Основная профессиональная образовательная программа Направление 21.03.02 ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ программа "Кадастр недвижимости"

Методический отдел УМУ
« 16 » 04 2020 г.

Научная библиотека СГЭУ
« 16 » 04 2020 г.

Рассмотрено к утверждению
на заседании кафедры Землеустройства и кадастров
(протокол № 8 от 06.03.2020)
Зав. кафедрой А.Г.Власов /А.Г.Власов/

Квалификация (степень) выпускника бакалавр

Содержание (рабочая программа)

Стр.

- 1 Место дисциплины в структуре ОП
- 2 Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе
- 3 Объем и виды учебной работы
- 4 Содержание дисциплины
- 5 Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины
- 6 Фонд оценочных средств по дисциплине

Целью изучения дисциплины является формирование результатов обучения, обеспечивающих достижение планируемых результатов освоения образовательной программы.

1. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина Оценка недвижимости входит в базовую часть блока Б1.Дисциплины (модули)

Предшествующие дисциплины по связям компетенций: Топографическое черчение, Основы геодезии, Основы кадастра недвижимости, Материаловедение, Геодезические работы при ведении кадастра, Геодезия, Прикладная геодезия, Основы градостроительства и планировки населенных мест, Геоинформационные системы, Основы природопользования для землеустройства, Методы физико-географических исследований, Адаптация лиц с ОВЗ, История земельных отношений, землеустройства и кадастров недвижимости, История землеустройства в России

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе

Изучение дисциплины Оценка недвижимости в образовательной программе направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций:

Общекультурные компетенции (ОК):

ОК-6 - способностью работать в команде, толерантно воспринимая социальные и культурные различия

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
	Знать	Уметь	Владеть (иметь навыки)
ОК-6	ОК631: нормы общения в коллективе	ОК6у1: использовать приемы и техники общения для достижения общих целей коллектива	ОК6в1: навыками построения межличностных отношений и работы в коллективе с учетом социально-культурных особенностей, этнических и конфессиональных различий отдельных членов коллектива
	ОК632: особенности социальных, этнических, конфессиональных, культурных различий, встречающихся среди членов коллектива	ОК6у2: работать в коллективе, толерантно воспринимая социальные, этнические, конфессиональные и культурные различия в типовых ситуациях и в ситуациях повышенной сложности	ОК6в2: способностью работать в коллективе с учетом различий в нестандартных и непредвиденных ситуациях, создавая при этом новые правила и алгоритмы действий

Профессиональные компетенции (ПК):

ПК-5 - способностью проведения и анализа результатов исследований в землеустройстве и кадастрах

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
	Знать	Уметь	Владеть
ПК-5			

			(иметь навыки)
	ПК5з1: основные принципы и методы исследований в землеустройстве и кадастрах; нормативную базу и документальное оформление межевания земель, а также земельно-кадастровых работ	ПК5у1: применять методы исследования и нормативную базу для организации и проведения исследований в землеустройстве и кадастрах; формировать межевой план и землеустроительное дело	ПК5в1: навыками подготовки межевого плана, алгоритмами проведения исследования земель и объектов недвижимости в землеустройстве и кадастрах
	ПК5з2: современные методики и технологии мониторинга земель и недвижимости	ПК5у2: выбрать и аргументировано обосновать применение современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости; дать оценку производимым работам и полученным результатам, а также рекомендации по повышению их эффективности	ПК5в2: методиками обработки и оценки результатов исследований в землеустройстве и кадастрах

3. Объем и виды учебной работы

Учебным планом предусматриваются следующие виды учебной работы по дисциплине:

Очная форма обучения

Виды учебной работы	Всего час/ з.е.
	Сем 7
Контактная работа, в том числе:	55.15/1.53
Занятия лекционного типа	18/0.5
Занятия семинарского типа	36/1
Индивидуальная контактная работа (ИКР)	0.15/0
Групповая контактная работа (ГКР)	1/0.03
Самостоятельная работа, в том числе:	43.85/1.22
Промежуточная аттестация	9/0.25
Вид промежуточной аттестации:	
Зачет	Зач
Общая трудоемкость (объем части образовательной программы): Часы	108
Зачетные единицы	3

заочная форма

Виды учебной работы	Всего час/ з.е.
	Сем 7
Контактная работа, в том числе:	13.15/0.37
Занятия лекционного типа	4/0.11
Занятия семинарского типа	8/0.22
Индивидуальная контактная работа (ИКР)	0.15/0
Групповая контактная работа (ГКР)	1/0.03
Самостоятельная работа, в том числе:	91.85/2.55
Промежуточная аттестация	3/0.08
Вид промежуточной аттестации:	

Зачет	Зач
Общая трудоемкость (объем части образовательной программы): Часы	108
Зачетные единицы	3

4. Содержание дисциплины

4.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий:

Тематический план дисциплины Оценка недвижимости представлен в таблице.

Разделы, темы дисциплины и виды занятий Очная форма обучения

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Контактная работа				Самостоятельная работа	Планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по образовательной программе
		Лекции	Занятия семинарского типа	ИКР	ГКР		
			Практич. занятия				
1.	Методологические основы оценки стоимости недвижимости	10	16			22	ОК6з1, ОК6з2, ОК6у1, ОК6у2, ОК6в1, ОК6в2, ПК5з1, ПК5з2, ПК5у1, ПК5у2, ПК5в1, ПК5в2
2.	Подходы к оценке недвижимости	8	20			21,85	ПК5з1, ПК5з2, ПК5у1, ПК5у2, ПК5в1, ПК5в2
	Контроль	9					
	Итого	18	36	0.15	1	43.85	

заочная форма

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Контактная работа				Самостоятельная работа	Планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по образовательной программе
		Лекции	Занятия семинарского типа	ИКР	ГКР		
			Практич. занятия				
1.	Методологические основы оценки стоимости недвижимости	2	4			50	ОК6з1, ОК6з2, ОК6у1, ОК6у2, ОК6в1, ОК6в2, ПК5з1, ПК5з2, ПК5у1, ПК5у2, ПК5в1, ПК5в2
2.	Подходы к оценке недвижимости	2	4			41,85	ПК5з1, ПК5з2, ПК5у1, ПК5у2, ПК5в1, ПК5в2
	Контроль	3					
	Итого	4	8	0.15	1	91.85	

4.2 Содержание разделов и тем

4.2.1 Контактная работа

Тематика занятий лекционного типа

№п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Вид занятия лекционного типа*	Тематика занятия лекционного типа
1.	Раздел 1. Методологические основы оценки стоимости недвижимости	лекция	Недвижимость как объект оценки
		лекция	Понятие оценочной деятельности
		лекция	Правовые основы оценочной деятельности
		лекция	Анализ рынка недвижимости при оценке недвижимости
		лекция	Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости (АНЭИ)
2.	Раздел 2. Подходы к оценке недвижимости	лекция	Применение сравнительного подхода в оценке объектов недвижимости
		лекция	Применение затратного подхода в оценке объектов недвижимости
		лекция	Применение доходного подхода в оценке объектов недвижимости
		лекция	Ипотечно-инвестиционный анализ

*лекции и иные учебные занятия, предусматривающие преимущественную передачу учебной информации педагогическими работниками организации и (или) лицами, привлекаемыми организацией к реализации образовательных программ на иных условиях, обучающимся

Тематика занятий семинарского типа

№п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Вид занятия семинарского типа**	Тематика занятия семинарского типа
1.	Раздел 1. Методологические основы оценки стоимости недвижимости	практическое занятие	Недвижимость как объект оценки
		практическое занятие	Понятие оценочной деятельности
		практическое занятие	Правовые основы оценочной деятельности
		практическое занятие	Элементы финансовой математики в оценке недвижимости
		практическое занятие	Анализ рынка недвижимости при оценке недвижимости
		практическое занятие	Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости (АНЭИ)
2.	Раздел 2. Подходы к оценке недвижимости	практическое занятие	Применение сравнительного подхода в оценке объектов недвижимости
		практическое занятие	Применение затратного подхода в оценке объектов недвижимости
		практическое занятие	Применение доходного подхода в оценке объектов недвижимости
		практическое занятие	Согласование результатов оценки. Составление отчета об оценке
		практическое занятие	Ипотечно-инвестиционный анализ
		практическое занятие	Оценка величины арендной платы за пользование объектом недвижимости

** семинары, практические занятия, практикумы, лабораторные работы, коллоквиумы и иные аналогичные занятия

Иная контактная работа

При проведении учебных занятий СГЭУ обеспечивает 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, преподавание дисциплин (модулей) в форме курсов, составленных на основе результатов научных исследований, проводимых организацией, в том числе с учетом региональных особенностей профессиональной деятельности выпускников и потребностей работодателей).

Формы и методы проведения иной контактной работы приведены в Методических указаниях по основной профессиональной образовательной программе.

4.2.2 Самостоятельная работа

№п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Вид самостоятельной работы ***
1.	Методологические основы оценки стоимости недвижимости	- подготовка доклада - подготовка электронной презентации - тестирование
2.	Подходы к оценке недвижимости	- подготовка доклада - подготовка электронной презентации - тестирование

*** самостоятельная работа в семестре, написание курсовых работ, докладов, выполнение контрольных работ

5. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

5.1 Литература:

Основная литература

Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для академического бакалавриата / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2019. — 124 с. — (Университеты России). — ISBN 978-5-534-06702-6. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://biblio-online.ru/bcode/438459>

Дополнительная литература

1. Коланьков С.В. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: Учебник/ Коланьков С.В.— Электрон. текстовые данные.— Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019.— 444 с.— Режим доступа: <http://www.bibliocomplectator.ru/book/?id=78734>.— «БИБЛИОКОМПЛЕКТАТОР»

2. Котляров, М. А. Основы девелопмента недвижимости : учебное пособие для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва: Издательство Юрайт, 2019. — 160 с. — (Университеты России). — ISBN 978-5-534-08201-2. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://biblio-online.ru/bcode/441121>

Литература для самостоятельного изучения

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 № 135-ФЗ
9. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
10. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
11. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»
12. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)»
13. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611).

5.2. Перечень лицензионного программного обеспечения

1. Microsoft Windows 10 Education / Microsoft Windows 7 / Windows Vista Business

2. Office 365 ProPlus, Microsoft Office 2019, Microsoft Office 2016 Professional Plus (Word, Excel, Access, PowerPoint, Outlook, OneNote, Publisher) / Microsoft Office 2007 (Word, Excel, Access, PowerPoint)

5.3 Современные профессиональные базы данных, к которым обеспечивается доступ обучающихся

1. Профессиональная база данных «Мониторинг рынка недвижимости» (Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - <https://portal.rosreestr.ru>)
2. Профессиональная база данных «Фонд данных государственной кадастровой оценки» (Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - <https://rosreestr.ru>)
3. Профессиональная база данных РБК-Недвижимость (Портал «РБК-Недвижимость» - <http://realty.rbc.ru>)
4. Профессиональная база данных «Информационные системы Министерства экономического развития Российской Федерации в сети Интернет» (Портал «Официальная Россия» - <http://www.gov.ru/>)
5. Профессиональная база данных «Финансово-экономические показатели Российской Федерации» (Официальный сайт Министерства финансов РФ - <https://www.minfin.ru/ru/>)
6. Профессиональная база данных «Официальная статистика» (Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики - <http://www.gks.ru/>)

5.4. Информационно-справочные системы, к которым обеспечивается доступ обучающихся

1. Справочно-правовая система «Консультант Плюс»
2. Справочно-правовая система «ГАРАНТ-Максимум».

5.5. Специальные помещения

Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран
Учебные аудитории для проведения практических занятий (занятий семинарского типа)	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Учебные аудитории для групповых и индивидуальных консультаций	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Учебные аудитории для текущего контроля и промежуточной аттестации	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Помещения для самостоятельной работы	Комплекты ученической мебели Мультимедийный проектор Доска Экран

	Компьютеры с выходом в сеть «Интернет» и ЭИОС СГЭУ
Помещения для хранения и профилактического обслуживания оборудования	Комплекты специализированной мебели для хранения оборудования

Для проведения занятий лекционного типа используются демонстрационное оборудование и учебно-наглядные пособия в виде презентационных материалов, обеспечивающих тематические иллюстрации.

6. Фонд оценочных средств по дисциплине Оценка недвижимости:

6.1. Контрольные мероприятия по дисциплине

Вид контроля	Форма контроля	Отметить нужное знаком « + »
Текущий контроль	Оценка докладов	+
	Устный опрос	+
	Тестирование	+
	Практические задачи	-
	Оценка контрольных работ (для заочной формы обучения)	-
Промежуточный контроль	Зачет	+

Порядок проведения мероприятий текущего и промежуточного контроля определяется Методическими указаниями по основной профессиональной образовательной программе высшего образования, утвержденными Ученым советом ФГБОУ ВО СГЭУ №10 от 29.04.2020г.

6.2. Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов обучения по программе

Общекультурные компетенции (ОК):

ОК-6 - способностью работать в команде, толерантно воспринимая социальные и культурные различия

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
	Знать	Уметь	Владеть (иметь навыки)
Пороговый	ОКбз1: нормы общения в коллективе	ОКбу1: использовать приемы и техники общения для достижения общих целей коллектива	ОКбв1: навыками построения межличностных отношений и работы в коллективе с учетом социально-культурных особенностей, этнических и конфессиональных различий отдельных членов коллектива
Повышенный	ОКбз2: особенности социальных, этнических, конфессиональных, культурных различий, встречающихся среди членов коллектива	ОКбу2: работать в коллективе, толерантно воспринимая социальные, этнические, конфессиональные и культурные различия в	ОКбв2: способностью работать в коллективе с учетом различий в нестандартных и непредвиденных ситуациях, создавая при

		типовых ситуациях и в ситуациях повышенной сложности	этом новые правила и алгоритмы действий
--	--	--	---

Профессиональные компетенции (ПК):

ПК-5 - способностью проведения и анализа результатов исследований в землеустройстве и кадастрах

Планируемые результаты обучения по программе	Планируемые результаты обучения по дисциплине		
	Знать	Уметь	Владеть (иметь навыки)
Пороговый	ПК5з1: основные принципы и методы исследований в землеустройстве и кадастрах; нормативную базу и документальное оформление межевания земель, а также земельно-кадастровых работ	ПК5у1: применять методы исследования и нормативную базу для организации и проведения исследований в землеустройстве и кадастрах; формировать межевой план и землеустроительное дело	ПК5в1: навыками подготовки межевого плана, алгоритмами проведения исследования земель и объектов недвижимости в землеустройстве и кадастрах
Повышенный	ПК5з2: современные методики и технологии мониторинга земель и недвижимости	ПК5у2: выбрать и аргументировано обосновать применение современных методик и технологий мониторинга земель и недвижимости; дать оценку производимым работам и полученным результатам, а также рекомендации по повышению их эффективности	ПК5в2: методиками обработки и оценки результатов исследований в землеустройстве и кадастрах

6.3. Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Контролируемые планируемые результаты обучения в соотношении с результатами обучения по программе	Вид контроля/используемые оценочные средства	
			Текущий	Промежуточный
1.	Методологические основы оценки стоимости недвижимости	ОК6з1, ОК6з2, ОК6у1, ОК6у2, ОК6в1, ОК6в2, ПК5з1, ПК5з2, ПК5у1, ПК5у2, ПК5в1, ПК5в2	Оценка докладов Устный опрос Тестирование	Зачет
2.	Подходы к оценке недвижимости	ПК5з1, ПК5з2, ПК5у1, ПК5у2, ПК5в1, ПК5в2	Оценка докладов Устный опрос Тестирование	Зачет

6.4. Оценочные материалы для текущего контроля

Примерная тематика докладов

Раздел дисциплины	Темы
Раздел 1. Методологические основы оценки стоимости недвижимости	<ol style="list-style-type: none">1. История развития права собственности.2. Классификация недвижимости для целей оценки.3. Субъекты оценочной деятельности: их права и обязанности4. Российская специфика оценочной деятельности.5. Использование оценки для государственных нужд6. История развития оценочной деятельности.7. Международные стандарты оценки.8. Применение результатов оценки в условиях рынка9. Нововведения в процессе регистрации недвижимости10. Процесс проведения оценки от поиска клиента до подписания акта приемки-сдачи работ11. Кадастровая оценка земель Саморегулируемые организации оценщиков в России12. Работа с базами данных в рамках оценки недвижимости13. Использование ресурсов Интернет для оценки недвижимости14. Использование градостроительной документации г.о. Самара в процессе оценки недвижимости
Раздел 2. Подходы к оценке недвижимости	<ol style="list-style-type: none">1. Методы определения величины предпринимательской прибыли.2. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости3. Техническая экспертиза при оценке объектов недвижимости.4. Особенности оценки объектов незавершенного строительства5. Методы определения ставки дисконтирования6. Оценка влияния величины рисков на стоимость недвижимости7. Анализ динамики изменения безрисковых ставок в РФ8. Анализ динамики ставок по ипотечному кредиту в РФ9. Ипотека в России10. Особенности оценки инвестиционной стоимости11. Особенности и методы оценки ликвидационной стоимости12. Обеспечение необходимой загрузки помещений при аренде на основе определения точки безубыточности.13. Методы и стратегии при установлении величины арендной платы.

Вопросы для устного опроса

Раздел дисциплины	Вопросы
-------------------	---------

<p>Раздел 1. Методологические основы оценки стоимости недвижимости</p>	<p>Тема 1. Недвижимость как объект оценки</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Понятие недвижимого имущества. Недвижимое имущество и недвижимая собственность 2. Особенности объекта недвижимости как объекта оценки. 3. Необходимость оценки стоимости недвижимости в условиях рыночной экономики. 4. Основные цели определения рыночной и иной стоимости недвижимости. 5. Виды стоимости объектов недвижимости. 6. Принципы оценки объектов недвижимости. <p>Тема 2. Понятие оценочной деятельности</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Понятие оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценочной деятельности. 2. Этапы оценки по ФСО. 3. Сбор и анализ информации и ее характеристики. 4. Подходы к оценке и условия их применимости. 5. Отчет об оценке и требования к его составлению. 6. Допущения и ограничения в отчете об оценке. <p>Тема 3. Правовые основы оценочной деятельности</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Нормативное обеспечение оценочной деятельности. 2. Требования к юридическому лицу- оценочной организации. 3. Договор на оценку – как основание для осуществления оценки. Задание на проведение оценки. 4. Регулирование оценочной деятельности. Стандартизация оценочной деятельности. 5. Нравственно-этические нормы в сфере профессиональной оценочной деятельности. <p>Тема 4. Элементы финансовой математики в оценке недвижимости</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Стоимость денег во времени. 2. Шесть функций сложного процента. Накопление и дисконтирование. 3. Учет фактора инфляции. 4. Оценка инвестиционных проектов. <p>Тема 5. Анализ рынка недвижимости при оценке недвижимости</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Понятие рынка недвижимости и его сегменты. 2. Анализ рынка недвижимости: методы и принципы. 3. Мониторинг рынка недвижимости. <p>Тема 6. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости (АНЭИ)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Понятие АНЭИ. 2. Критерии АНЭИ. 3. Этапы АНЭИ. 4. Методы проведения АНЭИ.
<p>Раздел 2. Подходы к оценке недвижимости</p>	<p>Тема 7. Применение сравнительного подхода в оценке объектов недвижимости</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Общие положения сравнительного подхода. 2. Метод сравнительного анализа продаж. 3. Метод относительного сравнительного анализа (сравнительный метод). 4. Использование статистических методов в оценке объектов недвижимости. Метод корреляционно-регрессионного анализа. 5. Метод анализа иерархий (МАИ). 6. Метод балльных оценок.

Тема 8. Применение затратного подхода в оценке объектов недвижимости

1. Область применения и методы затратного подхода.
2. Расчет стоимости воспроизводства и улучшений.
3. Методы расчета прибыли.
4. Виды и методы определения износа.
5. Практика оценки стоимости земельного участка в составе ОН.

Тема 9. Применение доходного подхода в оценке объектов недвижимости

1. Общие положения доходного подхода.
2. Метод прямой капитализации.
3. Методы расчета ставки капитализации.
4. Метод дисконтированных денежных потоков.
5. Методы расчета ставки дисконтирования.

Тема 10. Согласование результатов оценки. Составление отчета об оценке

1. Понятие согласования результатов оценки.
2. Методы согласования результатов оценки и определение итоговой стоимости недвижимости.
3. Согласование результатов оценки и определение итоговой стоимости определенного объекта недвижимости.
4. Составление отчета об оценке.
5. Экспертиза отчета об оценке.

Тема 11. Ипотечно-инвестиционный анализ

1. Ипотечное кредитование и его роль в активизации рынка недвижимости.
2. Схемы ипотечного кредитования.
3. Анализ эффективности привлечения заемных средств.
4. Методы ипотечно-инвестиционного анализа.
5. Традиционная техника ипотечно-инвестиционного анализа.
6. Техника Элвуда и область ее применения.

Тема 12. Оценка величины арендной платы за пользование объектом недвижимости

1. Определение рыночной стоимости прав аренды затратным подходом.
2. Определение рыночной стоимости сравнительным подходом.
3. Согласование результатов оценки величины арендной платы.

Задания для тестирования по дисциплине для оценки сформированности компетенций
<https://lms2.sseu.ru/course/index.php?categoryid=514>

1. Проведение оценки не является обязательным:

- при ипотечном кредитовании в случаях возникновения споров.
- при отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации.
- при ликвидации объектов оценки
- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации.

2. В соответствии с законодательством Российской Федерации субъект оценочной деятельности должен

- быть юридическим лицом.
- быть членом Национального совета по оценочной деятельности
- иметь стаж работы в области оценочной деятельности.
- являться членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков.

3. В какой валюте должна быть выражена итоговая величина стоимости?

-в валюте местонахождения объекта оценки, заказчика или страны предполагаемого использования результатов оценки.

-в валюте, которая определена договором на проведение оценки.

-в валюте Российской Федерации (в рублях).

4. В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации являются:

-юридические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков

-физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства

-физические лица, получившие высшее образование в области оценки собственности или дополнительное профессиональное образование

-юридические лица, имеющие в штате не менее двух оценщиков.

5. Подход, который представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний – это _____ подход

-затратный

-сравнительный

-доходный

6. Определить последовательность этапов оценки

А Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки

Б Составление отчета об оценке

В Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов

Г Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку

Д Согласование результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

7. Кадастровая стоимость определяется в целях ...

8. Если в договоре на оценку вид стоимости не указан, то в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, должен быть установлен следующий вид стоимости: _____ стоимость

9. Стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки – это _____ стоимость

10. Номер Федеральных стандартов оценки «Определение кадастровой стоимости» - №____(цифрой)

11. Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества – это _____ стоимость.

12. По договору аренды передаются следующие права на объект недвижимости:

-право владения

-право пользования

-право распоряжения

-все вышеперечисленные права

13. Аренда недвижимого имущества означает:

-приобретение права собственности на имущество;

- предоставление имущества во временное владение и пользование или во временное пользование за плату;
- предоставление собственником имущества права распоряжения этим имуществом другому лицу.

14. Принципы аренды:

- наиболее эффективное использование объекта
- принцип вклада
- смена хозяйствующего субъекта
- возвратность недвижимости собственнику в натуральной форме
- принцип сбалансированности
- платность

15. Предметом сделки аренды могут являться правомочия:

- пользования;
- распоряжения;
- владения.

16. Установите последовательность применения традиционной методики ипотечно-инвестиционного анализа.

А Оценка текущего объема финансовых поступлений.

Б Оценка текущего объема дохода от перепродажи в конце периода (согласно которого и происходит прогнозирование).

В Оценка текущей цены имущества (собственности).

17. Передача одним лицом другому лицу – имущества во временное владение или пользование (или только пользование) – за плату – это

18. Договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в _____ форме.

19. Договор аренды недвижимого имущества подлежит

20. Проставьте последовательность этапов государственной кадастровой оценки:

А Утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Б Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки.

В Определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки.

21. Формула для определения действительного валового дохода:

-потенциальный валовой доход минус потери от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду

-потенциальный валовой доход минус операционные расходы, которые несет арендодатель

-потенциальный валовой доход, деленный на коэффициент капитализации

22. В ценах какого года приведены укрупненные показатели восстановительной стоимости в сборнике УПВС? (указать год цифрами)

23. Если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще _____ раза в год (ответ написать словом)

24. _____ стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

25. По итогам проведения оценки составляется ...

6.5. Оценочные материалы для промежуточной аттестации

Фонд вопросов для проведения промежуточного контроля в форме зачета

Раздел дисциплины	Вопросы
<p>Раздел 1. Методологические основы оценки стоимости недвижимости</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Понятие недвижимого имущества. Недвижимое имущество и недвижимая собственность. 2. Особенности объекта недвижимости как объекта оценки. 3. Основные цели определения рыночной и иной стоимости недвижимости 4. Виды стоимости объектов недвижимости 5. Принципы оценки объектов недвижимости 6. Нормативное обеспечение оценочной деятельности 7. Договор на оценку – как основание для осуществления оценки. Задание на проведение оценки. 8. Регулирование оценочной деятельности 9. Нравственно-этические нормы в сфере профессиональной оценочной деятельности. Кодекс профессиональной этики оценщика. 10. Понятие оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценочной деятельности 11. Этапы оценки по ФСО 12. Сбор и анализ информации и ее характеристики 13. Подходы к оценке и условия их применимости 14. Отчет об оценке и требования к его составлению 15. Стоимость денег во времени. Шесть функций сложного процента. 16. Анализ рынка недвижимости: методы и принципы 17. Понятие АНЭИ. 18. Критерии АНЭИ. 19. Этапы АНЭИ.
<p>Раздел 2. Подходы к оценке недвижимости</p>	<ol style="list-style-type: none"> 20. Общие положения сравнительного подхода 21. Метод сравнительного анализа продаж 22. Метод относительного сравнительного анализа (сравнительный метод) 23. Использование статистических методов в оценке объектов недвижимости. Метод корреляционно-регрессионного анализа 24. Метод анализа иерархий (МАИ) 25. Метод балльных оценок 26. Область применения и методы затратного подхода 27. Расчет стоимости воспроизводства и улучшений 28. Методы расчета прибыли 29. Определение износа 30. Практика оценки стоимости земельного участка в составе ОН 31. Общие положения доходного подхода 32. Метод прямой капитализации 33. Методы расчета ставки капитализации. 34. Метод дисконтированных денежных потоков 35. Методы расчета ставки дисконтирования 36. Ипотечный кредит его сущность и виды 37. Оценка эффективности привлечения заемных средств 38. Техника ипотечно-инвестиционного анализа 39. Методологическое обеспечение определения рыночной стоимости прав аренды 40. Особенности расчета ликвидационной стоимости 41. Расчет стоимости незавершенного строительства 42. Метод анализа рисков при оценке стоимости недвижимости

6.6. Шкалы и критерии оценивания по формам текущего контроля и промежуточной аттестации

Шкала и критерии оценивания

Оценка	Критерии оценивания для мероприятий контроля с применением 2-х балльной системы
«зачтено»	ОК6з1, ОК6у1, ОК6в1, ПК5з1, ПК5у1, ПК5в1
«не зачтено»	Результаты обучения не сформированы на пороговом уровне