Международная «Лига развития науки
и образования» (Россия)
Международная ассоциация развития науки,
образования и культуры России (Италия)

Частное образовательное учреждение
высшего образования
«Институт управления»

Факультет экономический
Кафедра экономики

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

ПО НАПРАВЛЕНИЮ ПОДГОТОВКИ
38.04.08 ФИНАНСЫ И КРЕДИТ
КВАЛИФИКАЦИЯ (СТЕПЕНЬ) **«МАГИСТР»**
(очная и заочная формы обучения)

Архангельск
Институт управления
2019

ББК 65
Р 13

Рабочая программа составлена кандидатом экономических наук, доцентом **С. Е. Жура** в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 38.04.08 Финансы и кредит (уровень магистратуры), утвержденного Приказом Министерства образования и науки РФ от 30 марта 2015 г. № 325.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА…:

Одобрена кафедрой
экономики
Протокол № 9 от 15 мая 2019 г.
Зав. кафедрой **С.Е. Жура**

Согласовано с кафедрой
истории государства и права и гуманитарных дисциплин
Протокол № 9 от 15 мая 2019 г.
Зав. кафедрой **О. В. Чуракова.**

Рабочая программа обсуждена и утверждена на заседании научно-методического совета института.
Протокол № 6 от 29 мая 2019 г.
Председатель научно-методического совета профессор А. Н. Ежов.

Р 13 **Рабочая** программа дисциплины «Оценка недвижимости» по направлению подготовки 38.04.08 Финансы и кредит (квалификация (степень) «Магистр») (очная и заочная формы обучения) / сост. С. Е.Жура. – Архангельск : Институт управления, 2019. – 42 с.

© Жура С. Е., сост., 2019
© ЧОУ ВО «Институт управления», 2019

СОДЕРЖАНИЕ

1. Цель, задачи и место дисциплины / модуля в структуре ОП для магистра.....4
2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения ОП.....4
3. Структура и содержание дисциплины / модуля по видам учебной и самостоятельной работы, соотношение тем и формируемых компетенций 5
3.1. Объем дисциплины / модуля в зачетных единицах с указанием академических часов по видам учебных занятий и самостоятельной работы обучающихся 5
3.2. Содержание дисциплины / модуля с указанием академических часов по видам учебных занятий и самостоятельной работы обучающихся, соотношение тем и формируемых компетенций.....5
4. Оценочные и методические материалы (фонд оценочных средств) для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине / модулю 12
5. Методические рекомендации для обучающихся по освоению дисциплины / модуля.....12
6. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине / модулю, в том числе для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья.....14
7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины / модуля.....14
8. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине / модулю.....15
9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».....16
10. Перечень информационных технологий, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем 16
11. Приложения……..……17

1. Цель, задачи и место дисциплины / модуля в структуре ОП для магистра

Преподавание дисциплины «Оценка недвижимости» исходит из требуемого уровня подготовки магистрантов по направлению финансы и кредит, имеющих определенный уровень базовой экономической подготовки.

Цель освоения дисциплины – формирование у магистрантов системы знаний, умений и навыков в области теории и практики управления стоимостью недвижимости.

К задачам дисциплины относится изучение:

– недвижимости как объекта оценки;

– понятия об оценочной деятельности;

– принципов оценки;

– факторов, влияющих на стоимость недвижимости;

– методов оценки недвижимости и сферы их применения.

На современном этапе развития нашей экономики вопрос определения стоимости недвижимости является очень актуальным. По мере развития рыночных отношений потребность в оценке недвижимости постоянно возрастает. Оценка объектов недвижимости является обязательной при сделках с государственной и муниципальной собственностью, ипотечном кредитовании, спорах относительно размера стоимости имущества.

Возрастает потребность в оценке недвижимости при инвестировании, кредитовании, страховании, исчислении налогооблагаемой базы. В процессе оценки выявляются возможные и адекватные подходы к управлению имуществом, обеспечивающие максимальную эффективность его использования, следовательно, и более высокую рыночную цену, что и выступает основной целью собственника и задачей менеджеров фирм.

Дисциплина «Оценка недвижимости» (Б.1В.ДВ.3) относится к дисциплинам по выбору стандарта программы высшего образования (ФГОС ВО), реализуемой по направлению подготовки 38.04.08 «Финансы и кредит» квалификация (степень) «Магистр». Дисциплина «Оценка недвижимости» тесно связана с дисциплинами «Бухгалтерский (финансовый) учет», «Комплексный экономический анализ», «Анализ финансовой отчетности», «Финансовый менеджмент» и другими.

В ходе изучения данного курса магистранты слушают лекции, посещают практические занятия, занимаются индивидуально. Особое место в овладении данным курсом отводится самостоятельной работе магистрантов с законодательными актами, нормативными документами, периодическими экономическими изданиями.

Основными видами контроля знаний магистрантов является текущий контроль (работа на практических занятиях, доклады на семинарах), промежуточный контроль (проверка контрольных работ и рефератов), итоговый контроль (дифференцированный зачет).

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения ОП

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих **компетенций:**

способностью анализировать и использовать различные источники информации для проведения финансово-экономических расчетов (ПК-2)

В результате изучения дисциплины «Оценка недвижимости» магистры **должны**

иметь представление:

– о роли и месте знаний по дисциплине при освоении смежных дисциплин по выбранной специальности и в сфере профессиональной деятельности;

– о значении и областях применения оценки недвижимости;

знать:

– принципы оценки недвижимости;

– документы, регламентирующие оценочную деятельность и проведение оценочных работ в Российской Федерации;

– правила выбора организации-оценщика и документы, регулирующие взаимоотношения между предприятием-заказчиком и оценщиком;

– основные процедуры сбора и требования к информации, необходимой для оценки недвижимости;

– виды стоимости;

– основные подходы к оценке недвижимости: доходный, сравнительный, затратный;

– особенности проведения оценки стоимости недвижимости для конкретных целей: инвестирования капитала, налогообложения, реструктуризации и антикризисного управления;

– методы оценки различных составляющих недвижимости;

уметь:

– формулировать цель оценки и приоритеты использования методов для конкретных целей оценки и особенностей оцениваемой недвижимости;

– произвести сбор, проверку на достоверность и необходимые работы по корректировке финансовой и иной информации, необходимой для проведения оценочных работ;

– использовать методы технического и фундаментального анализа с целью рыночной стоимости недвижимости;

– подготовить итоговое заключение (отчет) об оценке стоимости недвижимости;

владеть:

– навыками применения различных методов оценки;

– методами оценки недвижимости;

знаниями о программных продуктах, используемых для автоматизации расчетов по оценке недвижимости;

– навыками расчетов и аудита оценочных проектов.

Уровни формирования компетенций определяются по Паспорту компетенций формируемых у студентов при освоении основной образовательной программы по направлению подготовки 38.04.08 Финансы и кредит (Приложение 1).

3. Структура и содержание дисциплины / модуля по видам учебной и самостоятельной работы, соотношение тем и формируемых компетенций

3.1. Объем дисциплины / модуля в зачетных единицах с указанием академических часов по видам учебных занятий и самостоятельной работы обучающихся

Виды учебной работы		**Объем**	
		Очное обучение	**Заочное обучение**
Общая трудоемкость дисциплины	**В зачётных единицах**	**3**	**3**
	В часах	**108**	**108**
Контактная работа (в часах):		**54**	**12**
Лекции (Л)		18	2
Практические занятия (ПЗ)		30	6
Контроль самостоятельной работы (КСР)		6	4
Самостоятельная работа (СРС) (в часах):*		**54**	**92**
Подготовка к экзамену		**-**	**4**
Форма итогового контроля по дисциплине		**Зачет с оценкой**	**Зачет с оценкой**

* Из трудоемкости, отведенной на самостоятельную работу обучающихся выделяются академические часы для проведения групповых и индивидуальных консультаций как одной из форм контактной работы. Консультация является одной из форм руководства самостоятельной работой обучающихся и оказания им помощи в освоении материала. Групповая консультация проводится преподавателем перед экзаменом/зачетом и выставляется в расписание, в объеме не менее 2 академических часов на группу. Индивидуальное консультирование проводится по отдельному графику и регламентируется соответствующими локально-нормативными документами Института.

3.2. Содержание дисциплины / модуля с указанием академических часов по видам учебных занятий и самостоятельной работы обучающихся, соотношение тем и формируемых компетенций

Наименование раздела	Аннотация раздела	Бюджет учебного времени, ч								Коды компе-тенций	Этапы формирова компетенц
		Очная форма обучения				Заочная форма обучения					
		Л	ПЗ ЛП	КСР	СРС	Л	ПЗ ЛП	КСР	СРС		
Раздел 1. Организация оценочной деятельности в РФ	Необходимость и организация оценочной деятельности в рыночной экономике. Объекты и субъекты стоимостной оценки Основные цели оценки. Виды стоимости, используемые в оценке. Принципы оценки История развития оценочной деятельности Основные этапы процесса оценки	**3**	**5**	**1**	**8**	**1**	**1**	**1**	**13**	ПК-2	**Знать** роль место оцен недвижимо на современ этапе. **Уметь** анализирова важность дисциплин в сфере профессион ой деятельност **Владеть** понятиями предмете, ц задачах, стандартах оценке недвижимо
	Вид практического занятия – Решение разноуровневых заданий и задач *Содержание занятия:* **Организация оценочной деятельности** *Задания:* см. ОС[1] №2 «Комплект разноуровневых заданий и задач для проведения практических занятий», раздел «Организация оценочной деятельности в РФ» *Перечень рекомендованной литературы для подготовки:* Основной: 3 Дополнительный: 1,2										
	Задание для самостоятельной работы: – проработка лекций - включает чтение конспекта лекций, профессиональной литерат периодических изданий; ответы на теоретические вопросы по разделу; – подготовка к практическим занятиям - включает чтение профессиональной литерат решение разноуровневых задач и заданий задач. - подготовка к контролю самостоятельной работы включает чтение профессиональной литературы, проработку вопросов к собеседованию *Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся.* Основной: 1-3 Дополнительный: 1-4										
	Форма контроля (в соответствии с Фондом оценочных средств): 1. Оценка результатов практических работ (ОС №2 «Комплект разноуровневых задан задач для проведения практических занятий», раздел «Организация оценочной деятельно РФ» 2. Контроль самостоятельной работы. 3.Собеседование (ОС №1 «Перечень вопросов для собеседования», раздел «Организация оценочной деятельности в РФ»										
Раздел 2. Инструменты	Понятие дохода и денежного потока. Виды	3	5	1	8	1	1	1	13	ПК-2	**Знать** инструмент оценки

[1] ОС – оценочное средство (см. Перечень оценочных средств по дисциплине)

Наименование раздела	Аннотация раздела	Бюджет учебного времени, ч								Коды компе-тенций	Этапы формирова компетенц
		Очная форма обучения				Заочная форма обучения					
		Л	ПЗ ЛП	КСР	СРС	Л	ПЗ ЛП	КСР	СРС		
оценки стоимости недвижимости. Учет фактора времени при оценке недвижимости	и модели расчета денежного потока. Временная оценка денежных потоков. Система рисков, влияющих на величину рыночной стоимости различных объектов собственности. Способы их учета в процессе оценки.										недвижимос влияние фак времени. **Уметь** практически применять инструмент оценки недвижимос учитывать влияние фак времени. **Владеть** информаци возможност использова инструмент недвижимо и о влиянии фактора времени
				Вид практического занятия – Решение разноуровневых заданий и задач Инструменты оценки стоимости недвижимости. Учет фактора времени при оценке недвижимости *Задания*: см. ОС №2 «Комплект разноуровневых заданий и задач для проведения практических занятий», раздел Инструменты оценки стоимости недвижимости Учет фактора времени при оценке недвижимости *Перечень рекомендованной литературы для подготовки*: Основной: 3 Дополнительный: 1,2,4									
				Задание для самостоятельной работы: – проработка лекций - включает чтение конспекта лекций, профессиональной литерат периодических изданий; ответы на теоретические вопросы по разделу; – подготовка к практическим занятиям - включает чтение профессиональной литерат решение разноуровневых задач и заданий задач. - подготовка к контролю самостоятельной работы включает чтение профессиональной литературы, проработку вопросов к собеседованию *Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся.* Основной: 3,4 Дополнительный: 1,6									
				Форма контроля (в соответствии с Фондом оценочных средств): 1. Оценка результатов практических работ (ОС №2 «Комплект разноуровневых задан задач для проведения практических занятий», раздел Инструменты оценки стоим недвижимости. Учет фактора времени при оценке недвижимости») 2. Контроль самостоятельной работы. 3.Собеседование (ОС №1 «Перечень вопросов для собеседования», раздел «Инструменты оценки стоимости недвижимости. Учет фактора времени при оценке недвижимости»)									
Раздел 3. Подготовка информации, необходимой для	Система необходимой информации. Внешняя и внутренняя информация, ее классификация, требования к составу и структуре. Достоверность и полнота	3	5	1	8		1	1	13	ПК-2	. **Знать** методику сб информаци требования ФСО к информаци обязательно отражению отчете об

Наименование раздела	Аннотация раздела	Бюджет учебного времени, ч								Коды компе-тенций	Этапы формирова компетенц
		Очная форма обучения				Заочная форма обучения					
		Л	ПЗ ЛП	КСР	СРС	Л	ПЗ ЛП	КСР	СРС		
оценки недвижимости	информационной базы оценки. Финансовая отчетность – основа информационной базы стоимостной оценки. Ограниченность финансовой отчетности российских предприятий. Международные стандарты учета и отчетности, особенности их применения при оценке российских компаний. Основные методы анализа и корректировок финансовой отчетности в целях оценки недвижимости. Прогнозирование, как необходимый элемент оценки недвижимости.										оценке недвижимо **Уметь** проводить обследован объекта недвижимо изучать финансову техническу документац объектов недвижимо **Владеть** навыками экономичес анализа и анализа рын недвижимо
		Вид практического занятия – Решение разноуровневых заданий и задач *Содержание занятия:* **Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимос** *Задания*: см. ОС №2 «Комплект разноуровневых заданий и задач для проведения практиче занятий», раздел «**Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости**» *Перечень рекомендованной литературы для подготовки*: Основной: 1,4 Дополнительный: 5 *Задание для самостоятельной работы:* – проработка лекций - включает чтение конспекта лекций, профессиональной литерат периодических изданий; ответы на теоретические вопросы по разделу; - подготовка к контролю самостоятельной работы включает чтение профессиональной литературы, проработку вопросов к собеседованию *Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся.* Основной: 1,3 Дополнительный: 1-4										
		Форма контроля (в соответствии с Фондом оценочных средств): 1. Оценка результатов практических работ (ОС №2 «Комплект разноуровневых задан задач для проведения практических занятий», раздел «Подготовка информации, необход для оценки недвижимости») *2.* Контроль самостоятельной работы. 3.Собеседование (ОС №1 «Перечень вопросов для собеседования», раздел «Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости»)									
Раздел 4. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости.	Экономическая сущность и закономерности доходного подхода к оценке различных объектов собственности. Место доходного подхода в системе стоимостной оценки. Условия, диапазон	3	5	1	8		1	1	13	ПК - ПК-2	**Знать** содержание доходного подхода к оценке недвижимо **Уметь** рассчитыва стоимость недвижимо

Наименование раздела	Аннотация раздела	Бюджет учебного времени, ч								Коды компе-тенций	Этапы формирова компетенц
		Очная форма обучения				Заочная форма обучения					
		Л	ПЗ ЛП	КСР	СРС	Л	ПЗ ЛП	КСР	СРС		
	применения, система абстрагирования и допусков в рамках доходного подхода. Факторы стоимости, учитываемые при оценке с позиций доходного подхода. Виды стоимости и принципы доходного подхода к оценке стоимости недвижимости. Методы доходного подхода. Метод дисконтированных денежных потоков. Метод капитализации доходов. Выбор финансовой базы. Основные этапы и способы расчета стоимости. Сравнительная характеристика методов доходного подхода										на основе доходного подхода **Владеть** информаци возможност применения доходного подхода к оценке недвижимо
				Вид практического занятия – Решение разноуровневых заданий и задач *Содержание занятия:* **Доходный подход к оценке стоимости недвижимости.** ***Задания:*** **см. ОС №2 «Комплект разноуровневых заданий и задач для проведения практических занятий», раздел «Доходный подход к оценке стоимости недвижимости** *Перечень рекомендованной литературы для подготовки:* Основной: 1 Дополнительный: 3,4									
				Задание для самостоятельной работы: – проработка лекций - включает чтение конспекта лекций, профессиональной литерат периодических изданий; ответы на теоретические вопросы по разделу; – подготовка к практическим занятиям - включает чтение профессиональной литерат решение разноуровневых задач и заданий задач. - подготовка к контролю самостоятельной работы включает чтение профессиональной литературы, проработку вопросов к собеседованию *Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся.* Основной: 1--3 Дополнительный: 2,4									
				Форма контроля (в соответствии с Фондом оценочных средств): **1. Оценка результатов практических работ (ОС №2 «Комплект разноуровневых задан и задач для проведения практических занятий», раздел «Доходный подход к оценке стоимости недвижимости** ») 2. Контроль самостоятельной работы. 3.Собеседование (ОС №1 «Доходный подход к оценке стоимости недвижимости. »)									
Раздел 5. Сравнительный подход к оценке недвижим	. Общая характеристика сравнительного подхода. Условия применения и особенности использования при	3	5	1	8		1	-	13	ПК-2	**Знать** содержание сравнитель подхода к оценке недвижимо **Уметь**

Наименование раздела	Аннотация раздела	Бюджет учебного времени, ч								Коды компе-тенций	Этапы формирова компетенц
		Очная форма обучения				Заочная форма обучения					
		Л	ПЗ ЛП	КСР	СРС	Л	ПЗ ЛП	КСР	СРС		
ости.	оценке недвижимости. Метод парных продаж или метод сделок. Отличительные характеристики метода, алгоритм расчета рыночной стоимости. Ограничения, сфера применения на современном российском рынке. Метод отраслевых коэффициентов или соотношений. Специфика метода, алгоритм расчета рыночной стоимости. Особенности использования для оценки недвижимости										рассчитыва стоимость недвижимо на основе сравнитель подхода. **Владеть** информаци возможност применения сравнитель
				Вид практического занятия – Решение разноуровневых заданий и задач *Содержание занятия:* **Сравнительный подход к оценке недвижимости.** *Задания:* см. ОС №2 «Комплект разноуровневых заданий и задач для проведения практиче занятий», раздел «Сравнительный подход к оценке недвижимости.» *Перечень рекомендованной литературы для подготовки*: Основной: 3 Дополнительный: 3-4									
				Задание для самостоятельной работы: – проработка лекций - включает чтение конспекта лекций, профессиональной литерат периодических изданий; ответы на теоретические вопросы по разделу; – подготовка к практическим занятиям - включает чтение профессиональной литерат решение разноуровневых задач и заданий задач. - подготовка к контролю самостоятельной работы включает чтение профессиональной литературы, проработку вопросов к собеседованию *Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся.* Основной:1-3 Дополнительный: 4									
				Форма контроля (в соответствии с Фондом оценочных средств): 1. Оценка результатов практических работ (ОС №2 «Комплект разноуровневых заданий и задач для проведения практических занятий», раздел «Имущественный (затратный) подход оценке бизнеса Сравнительный подход к оценке недвижимости.» 2.Контроль самостоятельной работы. 3.Собеседование (ОС №1 «Перечень вопросов для собеседования», раздел «Сравнительны подход к оценке недвижимости.»									
Раздел 6. Затратный подход к оценке недвижим ости	Экономическое содержание методов затратного подхода. Особенности затратного подхода к оценке недвижимости. Методологические закономерности и принципы затратного подхода к оценке стоимости недвижимости. Условия применения методов	2	5	1	8		1	-	13	ПК-2	**Знать** содержание затратного подхода оценке недвижимо **Уметь** рассчитыва стоимость недвижимо на ос затратного подхода. **Владеть**

Наименование раздела	Аннотация раздела	Бюджет учебного времени, ч								Коды компе-тенций	Этапы формирова компетенц
		Очная форма обучения				Заочная форма обучения					
		Л	ПЗ ЛП	КСР	СРС	Л	ПЗ ЛП	КСР	СРС		
	затратного подхода. Метод стоимости чистых активов, особенности его применения для оценки недвижимости. Метод ликвидационной стоимости. Понятие ликвидационной стоимости, ее виды. Условия применения метода. Основные этапы метода. Определение затрат, связанных с ликвидацией не-движимости. Расчет ликвидационной стоимости как остаточной стоимости недвижимости.										информаци возможност применения затратного подхода к оценке недвижимо
				Вид практического занятия – Решение разноуровневых заданий и задач ***Содержание занятия:*** Затратный подход к оценке недвижимости *Задания*: см. ОС №2 «Комплект разноуровневых заданий и задач для проведения практиче занятий», раздел «Затратный подход к оценке недвижимости » *Перечень рекомендованной литературы для подготовки:* Основной: 1,2 Дополнительный: 4								
				Задание для самостоятельной работы: – проработка лекций - включает чтение конспекта лекций, профессиональной литерат периодических изданий; ответы на теоретические вопросы по разделу; – подготовка к практическим занятиям - включает чтение профессиональной литерат решение разноуровневых задач и заданий задач. - подготовка к контролю самостоятельной работы включает чтение профессиональной литературы, проработку вопросов к собеседованию *Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся.* Основной: 1,2,3 Дополнительный: 1-4								
				Форма контроля (в соответствии с Фондом оценочных средств): 1. Оценка результатов практических работ (ОС №2 «Комплект разноуровневых заданий и задач для проведения практических занятий», раздел «Затратный подход к оценке недвижимости<br») 2. Контроль самостоятельной работы. 3.Собеседование (ОС №1 «Перечень вопросов для собеседования», раздел «Затратный под к оценке недвижимости<br»)								
Раздел 7. Отчет об оценке стоимости	Согласование результатов оценки. Отчет об оценке стоимости	1	-	-	6		-	-	14	Пк-2	**Знать** поря составлени отчета об оценке недвижимо

Наименование раздела	Аннотация раздела	Бюджет учебного времени, ч								Коды компе-тенций	Этапы формирова компетенц
		Очная форма обучения				Заочная форма обучения					
		Л	ПЗ ЛП	КСР	СРС	Л	ПЗ ЛП	КСР	СРС		
недвижим ости	недвижимости. Задачи и структура отчета, требования, предъявляемые к отчету об оценке. Характеристика основных разделов отчета: введение, краткая характеристика, макроэкономическая ситуация в стране, краткая характеристика отрасли, характеристика объекта оценки, методы оценки, выводы. Анализ практических отчетов об оценке.										**Уметь** составлять отчет об оц недвижимо **Владеть** информаци порядке составлени отчета об оценке недвижимо
		Вид практического занятия – Решение разноуровневых заданий и задач ***Содержание занятия:*** Отчет об оценке стоимости недвижимости *Задания*: см. ОС №2 «Комплект разноуровневых заданий и задач для проведения практиче занятий», раздел «Отчет об оценке стоимости недвижимости » *Перечень рекомендованной литературы для подготовки:* Основной: 1,2 Дополнительный: 1-4 *Задание для самостоятельной работы:* – проработка лекций - включает чтение конспекта лекций, профессиональной литерат периодических изданий; ответы на теоретические вопросы по разделу; – подготовка к практическим занятиям - включает чтение профессиональной литерат решение разноуровневых задач и заданий задач. *Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся.* Основной: 1,2,3 Дополнительный: 1-4 *Форма контроля (в соответствии с Фондом оценочных средств):* 1. Оценка результатов практических работ (ОС №2 «Комплект разноуровневых заданий и задач для проведения практических занятий», раздел «Отчет об оценке стоимости недвижимости ») 2. Собеседование (ОС №1 «Перечень вопросов для собеседования», раздел «Отчет об оцен стоимости недвижимости»)										
	Зачет с оценкой				-				4		
	Всего:	**18**	**30**	**6**	**54**	**2**	**6**	**4**	**92**		

4. Оценочные и методические материалы (фонд оценочных средств) для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине / модулю

Фонд оценочных средств – комплект методических материалов, нормирующих процедуры оценивания результатов обучения, т.е. установления соответствия учебных достижений запланированным результатам обучения и требованиям образовательных программ, рабочих программ дисциплин / модулей.

ФОС как система оценивания состоит из трех частей:

1. Структурированного перечня объектов оценивания (кодификатора / структурной матрицы формирования и оценивания результатов обучения ООП, дисциплины);
2. Базы учебных заданий;
3. Методического оснащения оценочных процедур.

ФОС оформлен как Приложение к рабочей программе дисциплины.

5. Методические рекомендации для обучающихся по освоению дисциплины / модуля

Методические рекомендации при работе над конспектом во время проведения лекции

В ходе лекционных занятий необходимо вести конспектирование учебного материала. Общие и утвердившиеся в практике правила и приемы конспектирования лекций:

– Конспектирование лекций ведется в специально отведенной для этого тетради, каждый лист которой должен иметь поля, на которых делаются пометки из рекомендованной литературы, дополняющие материал прослушанной лекции, а также подчеркивающие особую важность тех или иных теоретических положений.

– Необходимо записывать тему и план лекций, рекомендуемую литературу к теме. Записи разделов лекции должны иметь заголовки, подзаголовки, красные строки. Для выделения разделов, выводов, определений, основных идей можно использовать цветные карандаши и фломастеры.

– Названные в лекции ссылки на первоисточники надо пометить на полях, чтобы при самостоятельной работе найти и вписать их.

– В конспекте дословно записываются определения понятий, категорий и законов. Остальное должно быть записано своими словами.

– Каждому студенту необходимо выработать и использовать допустимые сокращения наиболее распространенных терминов и понятий.

– В конспект следует заносить всё, что преподаватель пишет на доске, а также рекомендуемые схемы, таблицы, диаграммы и т.д.

Методические рекомендации по подготовке к практическим занятиям

Целью практических занятий является углубление и закрепление теоретических знаний, полученных студентами на лекциях и в процессе самостоятельного изучения учебного материала, а, следовательно, формирование у них определенных умений и навыков.

В ходе подготовки к практическому занятию необходимо прочитать конспект лекции, изучить основную литературу, ознакомиться с дополнительной литературой, выполнить выданные преподавателем практические задания. При этом учесть рекомендации преподавателя и требования программы. Дорабатывать свой конспект лекции, делая в нем соответствующие записи из литературы. Желательно при подготовке к практическим занятиям по дисциплине одновременно использовать несколько источников, раскрывающих заданные вопросы.

Методические рекомендации по организации самостоятельной работы

Самостоятельная работа (по В.И. Далю «самостоятельный – человек, имеющий свои твердые убеждения») осуществляется при всех формах обучения: очной и заочной.

Самостоятельная работа приводит студента к получению нового знания, упорядочению и углублению имеющихся знаний, формированию у него профессиональных навыков и умений.

Самостоятельная работа выполняет ряд функций:

– развивающую;
– информационно-обучающую;
– ориентирующую и стимулирующую;
– воспитывающую;
– исследовательскую.

Виды самостоятельной работы, выполняемые в рамках курса:

1. Конспектирование первоисточников и другой учебной литературы;
2. Проработка учебного материала (по конспектам, учебной и научной литературе);
3. Выполнение разноуровневых задач и заданий;
4. Работа с тестами и вопросами для самопроверки;
5. Выполнение итоговой контрольной работы.

Студентам рекомендуется с самого начала освоения курса работать с литературой и предлагаемыми заданиями в форме подготовки к очередному аудиторному занятию. При этом

актуализируются имеющиеся знания, а также создается база для усвоения нового материала, возникают вопросы, ответы на которые студент получает в аудитории.

Можно отметить, что некоторые задания для самостоятельной работы по курсу имеют определенную специфику. При освоении курса студент может пользоваться библиотекой вуза, которая в полной мере обеспечена соответствующей литературой. Значительную помощь в подготовке к очередному занятию может оказать имеющийся в учебно-методическом комплексе краткий конспект лекций. Он же может использоваться и для закрепления полученного в аудитории материала.

Методические рекомендации по работе с литературой

Всю литературу можно разделить на учебники и учебные пособия, оригинальные научные монографические источники, научные публикации в периодической печати. Из них можно выделить литературу основную (рекомендуемую), дополнительную и литературу для углубленного изучения дисциплины.

Изучение дисциплины следует начинать с учебника, поскольку учебник – это книга, в которой изложены основы научных знаний по определенному предмету в соответствии с целями и задачами обучения, установленными программой.

При работе с литературой следует учитывать, что имеются различные виды чтения, и каждый из них используется на определенных этапах освоения материала.

Предварительное чтение направлено на выявление в тексте незнакомых терминов и поиск их значения в справочной литературе. В частности, при чтении указанной литературы необходимо подробнейшим образом анализировать понятия.

Сквозное чтение предполагает прочтение материала от начала до конца. Сквозное чтение литературы из приведенного списка дает возможность студенту сформировать свод основных понятий из изучаемой области и свободно владеть ими.

Выборочное – наоборот, имеет целью поиск и отбор материала. В рамках данного курса выборочное чтение, как способ освоения содержания курса, должно использоваться при подготовке к практическим занятиям по соответствующим разделам.

Аналитическое чтение – это критический разбор текста с последующим его конспектированием. Освоение указанных понятий будет наиболее эффективным в том случае, если при чтении текстов студент будет задавать к этим текстам вопросы. Часть из этих вопросов сформулирована в приведенном в ФОС перечне вопросов для собеседования. Перечень этих вопросов ограничен, поэтому важно не только содержание вопросов, но сам принцип освоения литературы с помощью вопросов к текстам.

Целью изучающего чтения является глубокое и всестороннее понимание учебной информации.

Есть несколько приемов изучающего чтения:

1. Чтение по алгоритму предполагает разбиение информации на блоки: название; автор; источник; основная идея текста; фактический материал; анализ текста путем сопоставления имеющихся точек зрения по рассматриваемым вопросам; новизна.

2. Прием постановки вопросов к тексту имеет следующий алгоритм:

– медленно прочитать текст, стараясь понять смысл изложенного;
– выделить ключевые слова в тексте;
– постараться понять основные идеи, подтекст и общий замысел автора.

3. Прием тезирования заключается в формулировании тезисов в виде положений, утверждений, выводов.

К этому можно добавить и иные приемы: прием реферирования, прием комментирования.

Важной составляющей любого солидного научного издания является список литературы, на которую ссылается автор. При возникновении интереса к какой-то обсуждаемой в тексте проблеме всегда есть возможность обратиться к списку относящейся к ней литературы. В этом случае вся проблема как бы разбивается на составляющие части, каждая из которых может изучаться отдельно от других. При этом важно не терять из вида общий контекст и не погружаться чрезмерно в детали, потому что таким образом можно не увидеть главного.

6. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине / модулю, в том числе для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья

При изучении дисциплины используются аудитории, оборудованные мультимедийными средствами обучения: проектором, ноутбуком, интерактивной доской.

Использование интернет-ресурсов предполагает проведение занятий в компьютерных классах с выходом в Интернет. В компьютерных классах студенты имеют доступ к информационным ресурсам, к базе данных библиотеки.

Для студентов с ограниченными возможностями здоровья необходимы специальные условия для получения образования. В целях доступности получения высшего образования по образовательным программам инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья Институтом обеспечивается: 1. Наличие альтернативной версии официального сайта Института в сети «Интернет» для слабовидящих; 2. Присутствие ассистента, оказывающего обучающемуся необходимую помощь; 3.Для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по слуху – дублирование вслух справочной информации о расписании учебных занятий; обеспечение надлежащими звуковыми средствами воспроизведения информации; 4. Для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья, имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата, созданы материально-технические условия обеспечивающие возможность беспрепятственного доступа обучающихся в учебные помещения, объекту питания, туалетные и другие помещения Института, а также пребывания в указанных помещениях (наличие расширенных дверных проемов, поручней и других приспособлений).

7. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины / модуля*

Основной

1. Коланьков, С. В. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : учебник / С. В. Коланьков. — Электрон.текстовые данные. — Саратов :Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 444 с. — 978-5-4486-0475-1. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/78734.html

2. Саталкина, Н. И. Оценка недвижимости. Практический курс [Электронный ресурс] : учебное пособие для студентов, аспирантов, преподавателей и читателей, самостоятельно изучающих оценку недвижимости / Н. И. Саталкина, Т. Н. Кулюкина, Ю. О. Терехова. — Электрон.текстовые данные. — Тамбов : Тамбовский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2014. — 80 с. — 978-5-8265-1299-9. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/64158.html

3. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л. Н. Тепман ; под ред. В. А. Швандар. — 2-е изд. — Электрон.текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 461 с. — 978-5-238-01152-3. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/81527.html

Дополнительный

4. Ивлиева, Н.Н. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Н.Н. Ивлиева, О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов— Электрон. текстовые данные.— М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012.— 736 с.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/17038

* Издания, помеченные знаком (*), имеются в фонде библиотеки Института управления.

5. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебник/ А.Н. Асаул [и др.].— Электрон.текстовые данные.— СПб.: Институт проблем экономического возрождения, 2012.— 270 с.— Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/18207

6. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие для вузов / А. В. Пылаева. — Электрон.текстовые данные. — Нижний Новгород : Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. — 141 с. — 2227-8397. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/30817.html

7. Саталкина, Н. И. Повышение качества оценочного процесса в теории оценки недвижимости [Электронный ресурс] : монография / Н. И. Саталкина, Г. И. Терехова, Ю. О. Терехова. — Электрон.текстовые данные. — Тамбов : Тамбовский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2015. — 118 с. — 978-5-8265-1498-6. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/63890.html

8. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л. Н. Тепман, В. А Артамонов. — 3-е изд. — Электрон.текстовые данные. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 591 с. — 978-5-238-02633-6. — Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/81607.html

8. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине / модулю

Раздел раскрывается п.3.2 «Содержание дисциплины /модуля с указанием академических часов по видам учебных занятий и самостоятельной работы обучающихся, соотношение тем и формируемых компетенции», после каждой темы/раздела».

ИНТЕРНЕТ-РЕСУРСЫ

9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 1. Банк России [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа : http://www.cbr.ru/.

2. Библиотека Санкт-Петербургского университета экономики и финансов [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа : http://www.lib.finec.ru/.

3. Книги в наличии и печати : национальная информационная система [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа : http://rbip.bookchamber.ru.

4. Министерство финансов Российской Федерации : офиц. сайт [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа : http://www.minfin.ru/.

5. Московский государственный университет экономики, статистики и информатики [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа : http://www.mesi.ru.

6. Научная библиотека Московского государственного университета имени М. В. Ломоносова [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа : http://www.nbmgu.ru/.

7. RUSLANet : ресурсы библиотечных консорциумов [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа : http://consortium.ruslan.ru.

8. Российская государственная библиотека [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа : http://www.rsl.ru/.

9. Российская национальная библиотека [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа : http://www.nlr.ru.

10. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – Режим доступа : http://www.gks.ru/.

10. Перечень информационных технологий, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем

1. Microsoft Internet Explorer (или другой браузер)
2. Microsoft Windows XP
3. Microsoft Office 2007 и выше

ПРИЛОЖЕНИЕ
к рабочей программе дисциплины,
утвержденной НМС
Протокол № 6 от 29 мая 2019 г.

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по учебной дисциплине
«Оценка недвижимости»

ПО НАПРАВЛЕНИЮ ПОДГОТОВКИ
38.04.08 ФИНАНСЫ И КРЕДИТ
КВАЛИФИКАЦИЯ (СТЕПЕНЬ)
«МАГИСТР»
(очная и заочная формы обучения)

г. Архангельск
2017

СОДЕРЖАНИЕ

1 Перечень компетенций по дисциплине с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы…….. 18

2 Показатели и критерии оценивания компетенций на различных этапах их формирования. Шкала оценивания сформированности компетенции……. 19

3 Паспорт оценочных средств по дисциплине ……. 20

4 Перечень оценочных средств по дисциплине …….. 20

5 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы 21

6 Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций……. 38

Перечень компетенций по дисциплине Оценка недвижимости с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

ОЧНИКИ

Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

№ п/п	Код контролируемой компетенции	Наименование контролируемой компетенции	Наименование дисциплины формирующей компетенцию	Семестры			
				1	2	3	4
			Финансовый контроллинг			+	
			Производственная практика				+
			Преддипломная практика				+
			Итоговая аттестация				+
1.	ПК-2	способностью анализировать и использовать различные источники информации для проведения финансово-экономических расчетов	Математическое обеспечение финансовых решений		+		
			Компьютерные технологии в экономической науке	+			
			Управление стоимостью бизнеса			+	
			Оценка недвижимости			+	
			Производственная практика				+
			Преддипломная практика				+
			Итоговая аттестация				+

ЗАОЧНИКИ

Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

№ п/п	Код контролируемой компетенции	Наименование контролируемой компетенции	Наименование дисциплины формирующей компетенцию	Курсы		
				1	2	3
			Финансовый контроллинг		+	
			Производственная практика		+	
			Преддипломная практика			+
			Итоговая аттестация			+
2.	ПК-2	способностью	Математическое обеспечение	+		

		анализировать и использовать различные источники информации для проведения финансово-экономических расчетов	финансовых решений			
			Компьютерные технологии в экономической науке	+		
			Управление стоимостью бизнеса		+	
			Оценка недвижимости		+	
			Производственная практика		+	
			Преддипломная практика			+
			Итоговая аттестация			+

Показатели и критерии оценивания компетенций на различных этапах их формирования. Шкалы оценивания.
по направлению подготовки» 38.04.08 «Финансы и кредит»

Паспорт компетенции ПК -2: способностью анализировать и использовать различные источники информации для проведения финансово-экономических расчетов

№ п/п	Дисциплина, как этап формирования компетенции в рамках ОП ВО*	Уровни формирования компетенций		
		Базовый (соответствует оценке «удовлетв.»)	**Повышенный (соответствует оценке «хорошо»)**	**Высокий (соответствует оценке «отлично»)**
	Оценка недвижимости	Знать основные источники информации, используемые для проведения финансово-экономических расчетов	Знать основные источники информации, используемые для проведения финансово-экономических расчетов и возможность их анализировать в деятельности	Знать основные источники информации, используемые для проведения финансово-экономических расчетов, возможность их анализировать и использования в профессиональной деятельности
		Уметь находить источники информации для проведения финансово-экономических расчетов	Уметь анализировать различные источники информации для проведения финансово-экономических расчетов	Уметь анализировать и использовать различные источники информации для проведения финансово-экономических расчетов
		Владеть навыками применения базовыми источниками информации для проведения финансово-экономических расчетов	Владеть навыками применения базовыми источниками и базовым инструментарием финансового анализа для проведения финансово-экономических расчетов	Владеть навыками применения различных видов источников информации и базового инструментария для проведения финансово-экономических расчетов

***** В соответствии с перечнем компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы

Шкала оценивания сформированности компетенций

«Неудовлетворительно» - Компетенция не развита. Студент не владеет необходимыми знаниями и навыками и не старается их применять. Не достигнут базовый уровень формирования компетенции.
«Удовлетворительно» - Компетенция недостаточно развита. Студент частично проявляет знания и навыки, входящие в состав компетенции. Пытается, стремится проявлять нужные навыки, понимает их необходимость, но у него не всегда получается. Достигнут только базовый уровень формирования компетенции.
«Хорошо» - Студент владеет знаниями, проявляет соответствующие навыки в практических ситуациях, но имеют место некоторые неточности в демонстрации освоения материала. Достигнут повышенный уровень формирования компетенции.

«Отлично» - Студент всесторонне и глубоко владеет знаниями, сложными навыками, способен уверенно ориентироваться в практических ситуациях. Достигнут высокий уровень формирования компетенции.

Паспорт оценочных средств
по дисциплине «Оценка недвижимости»

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины*	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1	Раздел 1. Организация оценочной деятельности в РФ Раздел 2. Инструменты оценки стоимости недвижимости. Учет фактора времени при оценке недвижимости Раздел 3. Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости Раздел 4. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости. Раздел 5. Сравнительный подход к оценке недвижимости Раздел 6. Затратный подход к оценке недвижимости Раздел 7. Отчет об оценке стоимости недвижимости	ПК-2	собеседование
2	Раздел 1. Организация оценочной деятельности в РФ Раздел 2. Инструменты оценки стоимости недвижимости. Учет фактора времени при оценке недвижимости Раздел 3. Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости Раздел 4. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости. Раздел 5. Сравнительный подход к оценке недвижимости Раздел 6. Затратный подход к оценке недвижимости Раздел 7. Отчет об оценке стоимости недвижимости	ПК-2	разноуровневые задачи и задания
3	Все разделы	ПК-2	контрольная работа
4	Все разделы	ПК-2	компьютерное тестирование
5	Все разделы	ПК-2	Зачет с оценкой

Перечень контрольных заданий (оценочных средств)

№ п/п	Наименование оценочного средства (ОС)	Краткая характеристика контрольного задания (оценочного средства)	Представление контрольного задания (оценочного средства) в фонде
1	2	3	4
1	Собеседование	Средство контроля, организованное как специальная беседа преподавателя с обучающимся на темы, связанные с изучаемой дисциплиной, и рассчитанное на выяснение объема знаний обучающегося по определенному разделу, теме, проблеме и т.п.	Вопросы по разделам/темам дисциплины
2	Разноуровневые задачи и задания	Различают задачи и задания: • репродуктивного уровня, позволяющие оценивать и диагностировать знание фактического материала (базовые понятия, алгоритмы, факты) и умение правильно использовать специальные термины и понятия, узнавание объектов изучения в рамках определенного раздела дисциплины; • реконструктивного уровня, позволяющие	Комплект разноуровневых задач и заданий

		оценивать и диагностировать умения синтезировать, анализировать, обобщать фактический и теоретический материал с формулированием конкретных выводов, установлением причинно-следственных связей; творческого уровня, позволяющие оценивать и диагностировать умения, интегрировать знания различных областей, аргументировать собственную точку зрения	
3	Итоговая контрольная работа	Средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по дисциплине	Комплект контрольных заданий
4	Компьютерное тестирование	Система стандартизированных заданий, позволяющая автоматизировать процедуру измерения уровня знаний и умений обучающегося	Фонд тестовых заданий
5	Зачет с оценкой	Средство промежуточного контроля усвоения разделов дисциплины, организованное в виде собеседования преподавателя и студента.	Перечень вопросов к зачет с оценкой

Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

ОС №1: Перечень вопросов для собеседования
по дисциплине **«Оценка недвижимости»**

Раздел 1. Организация оценочной деятельности в РФ

1. Необходимость и организация оценочной деятельности в рыночной экономике.
2. Объекты и субъекты стоимостной оценки.
3. Имущественный комплекс предприятия и недвижимость как объекты оценки.
4. Влияние специфических характеристик оцениваемого объекта на процесс оценки.
5. Права и обязанности эксперта-оценщика, требования к качеству оценочных работ и ответственность оценщика.
6. Основные цели оценки.
7. Виды стоимости, используемые в оценке.
8. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
9. Единство и противоположность рыночной стоимости и рыночной цены.
10. Взаимосвязь целей оценки, видов стоимости, объектов оценки.
11. Принципы оценки.
12. Принципы, основанные на представлениях пользователя и на представлениях производителя.
13. Принципы, связанные с рыночной средой.
14. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования, сфера его действия.
15. Виды стоимости, определяемые при оценке.
16. Взаимосвязь между видом стоимости, целью и объектом оценки.
17. История развития оценочной деятельности.
18. Возрождение стоимостной оценки в России.
19. Международные и отечественные стандарты оценки.
20. Регулирование оценочной деятельности в РФ.
21. Закон об оценочной деятельности, стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности. Нормативно-правовое обеспечение стоимостной оценки в России.
22. Контроль за осуществлением оценочной деятельности.
23. Саморегулируемые организации оценщиков.
24. Основные этапы процесса оценки.
25. Процедура заключения договора на оценочные работы.
26. Основные разделы договора.
27. Права и ответственность заказчика и оценщика.

Раздел 2. Инструменты оценки стоимости недвижимости. Учет фактора времени при оценке недвижимости

1. Понятие дохода и денежного потока.
2. Виды и модели расчета денежного потока.
3. Временная оценка денежных потоков.
4. Система рисков, влияющих на величину рыночной стоимости различных объектов собственности. Способы их учета в процессе оценки

Раздел 3. Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости

1. Система необходимой информации.
2. Внешняя и внутренняя информация, ее классификация, требования к составу и структуре.
3. Достоверность и полнота информационной базы оценки.
4. Финансовая отчетность – основа информационной базы стоимостной оценки.
5. Ограниченность финансовой отчетности российских предприятий.
6. Международные стандарты учета и отчетности, особенности их применения при оценке российских компаний.
7. Основные методы анализа и корректировок финансовой отчетности в целях оценки недвижимости.
8. Прогнозирование, как необходимый элемент оценки недвижимости.

Раздел 4. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости.

1. Экономическая сущность и закономерности доходного подхода к оценке различных объектов собственности.
2. Место доходного подхода в системе стоимостной оценки.
3. Условия, диапазон применения, система абстрагирования и допусков в рамках доходного подхода.
4. Факторы стоимости, учитываемые при оценке с позиций доходного подхода.
5. Виды стоимости и принципы доходного подхода к оценке стоимости недвижимости.
6. Методы доходного подхода.
7. Метод дисконтированных денежных потоков.
8. Метод капитализации доходов.
9. Выбор финансовой базы.
10. Основные этапы и способы расчета стоимости.
11. Сравнительная характеристика методов доходного подхода.

Раздел 5. Сравнительный подход к оценке недвижимости

1. Общая характеристика сравнительного подхода.
2. Условия применения и особенности использования при оценке недвижимости.
3. Основные этапы оценки недвижимости с позиций сравнительного подхода.
4. Информационно-правовая база и особенности финансового анализа при использовании методов сравнительного подхода.
5. Методы сравнительного подхода.
6. Метод объекта-аналога или метод рынка капитала.
7. Алгоритм и методика расчета рыночной стоимости методом объекта-аналога.
8. Выбор сопоставимых объектов, критерии отбора аналогичных объектов, определение базы сравнения и расчет финансовых коэффициентов.
9. Выбор и вычисление ценовых мультипликаторов, диапазон их применения.
10. Выведение итоговой величины стоимости.
11. Метод парных продаж или метод сделок.
12. Отличительные характеристики метода, алгоритм расчета рыночной стоимости.
13. Ограничения, сфера применения на современном российском рынке.
14. Метод отраслевых коэффициентов или соотношений.
15. Специфика метода, алгоритм расчета рыночной стоимости.
16. Особенности использования для оценки недвижимости.

Раздел 6. Затратный подход к оценке недвижимости

1. Экономическое содержание методов затратного подхода.
2. Особенности затратного подхода к оценке недвижимости.
3. Методологические закономерности и принципы затратного подхода к оценке стоимости недвижимости.
4. Условия применения методов затратного подхода.
5. Метод стоимости чистых активов, особенности его применения для оценки недвижимости.
6. Метод ликвидационной стоимости.
7. Понятие ликвидационной стоимости, ее виды.
8. Условия применения метода.
9. Основные этапы метода.
10. Определение затрат, связанных с ликвидацией недвижимости.
11. Расчет ликвидационной стоимости как остаточной стоимости недвижимости.

Раздел 7.. **Отчет об оценке стоимости недвижимости**

1. Согласование результатов оценки.
2. Преимущества и недостатки методов оценки.
3. Способы расчета итоговой величины в стоимости недвижимости.
4. Отчет об оценке стоимости недвижимости.
5. Задачи и структура отчета, требования, предъявляемые к отчету об оценке.
6. Характеристика основных разделов отчета: введение, краткая характеристика, макроэкономическая ситуация в стране, краткая характеристика отрасли, характеристика объекта оценки, методы оценки, выводы.
7. Анализ практических отчетов об оценке.

ОС №2: Комплект разноуровневых заданий и задач для проведения практических занятий по дисциплине **«Оценка недвижимости»**

Раздел 1. Организация оценочной деятельности в РФ

1. Пусть имеются два инвестиционных проекта. Первый с вероятностью 0,6 обеспечивает прибыль 15 млн.руб., однако с вероятностью 0.4 можно потерять 5,5 млн.руб. Для второго проекта с вероятностью 0,8 можно получить прибыль 10 млн.руб. и с вероятностью 0,2 потерять 6 млн. руб.Какой проект выбрать?

5. Предоставление склада в аренду в течение 3 лет обеспечивает доход 20 тыс. руб. в месяц, в конце третьего года склад будет продан за

350 млн. руб. Рассчитать текущую стоимость доходов, если норма прибыли для аренды составляет 10 % годовых, а для продажи – 18 %.

6. Рассчитать текущую стоимость арендных платежей, если в первые 3 года они составляют 500 тыс. руб. в год, в следующие 5 лет их величина уменьшится на 200 тыс. руб., а в последние 2 года возрастет на 400 тыс. руб.

7. Рассчитать ежеквартальный платеж в погашение кредита в сумме 50 тыс. руб., выданного на 8 лет, под 15 % годовых.

8. Какую сумму необходимо вносить предпринимателю ежегодно в течение 4 лет на депозит, приносящий доход 15 % годовых, если в конце четвертого года он планирует приобрести станок стоимостью 150 тыс. руб.?

Раздел 2. Инструменты оценки стоимости недвижимости. Учет фактора времени при оценке недвижимости

Задача 1.

Рассчитайте текущую стоимость потока арендных платежей, возникающих в конце года, если годовой арендный платеж первые четыре года составляет 400 тыс. руб., затем он уменьшится на 150

тыс. руб. и сохранится в течение трех лет, после чего возрастет на 350 тыс. руб. и будет поступать еще 2 года. Ставка дисконта 10%.

Задача 2.

Определите ежемесячные выплаты по самоамортизирующемуся кредиту в сумме 550 тыс. руб., предоставленному на 2 года при номинальной годовой ставке 40%.

Задача 3.

Гостиница в течение 4 лет будет приносить годовой доход в размере 120 тыс. руб., после чего ожидается его рост на 30 тыс. Рассчитать текущую стоимость дохода за 7 лет, если ставка дисконта равна 9%.

а) 1 раз в год;
б) 1 раз в полугодие;
в) 1 раз в месяц;
д) непрерывно?

Задача 4.

За какой срок будет возвращен кредит в сумме 29 130 руб., взятый под 8% годовых, если возврат осуществляется равными платежами по 2500 руб. в год?

Задача 5

Банк договорился об аренде помещения у фирмы под офис на 4 года. В целях экономии на налогах баше оплатил аренду в виде выдачи фирме беспроцентного кредита в 200 тыс. у. е. на 4 года. Ставка процента составляет 7,72%. Определить величину фактической арендной платы банка за аренду офиса.

Задача 6

Арендатор должен платить по 10 тыс. у. е. арендной платы в год. Он хочет заплатить вперед за 5 лет при ставке процента, равной 0,9. Определить сумму, которую ему необходимо заплатить.

Задача 7.

Рассчитайте суммарную будущую стоимость денежного потока, накапливаемого под 8%. Денежный поток возникает в конце года:

1-й год- 100 руб.
2-й год- 800 руб.
3-й год- 0 руб.
4-й год- 300 руб.

Раздел 3. Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости

1. Проанализировать имеющуюся финансовую отчетность с целью подготовки к оценки

2. Определить норму дохода для инвестиций отечественного резидента в покупку акций закрытой рознично-торговой компании «Сигма» с численностью занятых 86 человек, если известно, что доходность государственных облигаций в реальном выражении равна 3 %; отечественный индекс инфляции – 18 %; среднерыночная доходность на отечественном фондовом рынке – 31 %; доходность государственных облигаций в США – 6 %; среднерыночная доходность на фондовом рынке США – 9 %; дополнительная премия за страновой риск – 8 %;

дополнительные премии за закрытость компании и за инвестиции в малый бизнес – на уровне международно принятой аналогичной премии; дополнительная премия за инвестирование в малый бизнес – 8 %. Текущая доходность акций рассматриваемой компании за прошлый год колебалась

относительно своей средней величины на 20 %, текущая среднерыночная доходность на фондовом рынке – 30 %.

3. Рассчитать средневзвешенную стоимость капитала, если номинальная безрисковая ставка – 6 %; коэффициент β – 1,8; среднерыночная ставка дохода – 12 %; процентная ставка по используемым предприятием кредитам – 8 %; ставка налога на прибыль – 24 %; доля заемных средств в капитале предприятия – 50 %.

4 Рассчитать текущую стоимость предприятия в постпрогнозный период, использовав модель Гордона, если денежный поток в постпрогнозный период равен 900 млн. руб., ожидаемые долгосрочные темпы роста – 2 %, ставка дисконта – 18 %.

Раздел 4. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости.

Задачи решить, сделать выводы:

1. Промышленное предприятие выпускает три вида продукции (имеет три бизнес-линии): А, Б и В. Предприятие имеет временно избыточные активы стоимостью в 500 тыс. руб. (они не понадобятся для выпуска перечисленных видов продукции в течение одного года), которые можно сдать в аренду (это составит четвертую бизнес-линию фирмы). Рыночная стоимость имущества, которое не нужно для выпуска рассматриваемых

видов продукции, составит 320 тыс. руб. Необходимо без учета рисков бизнеса определить минимальную обоснованную рыночную стоимость предприятия как действующего в расчете:

• на 3 года продолжения его работы;

• 2 года продолжения его работы;

• на все время возможных продаж выпускаемой продукции (с учетом улучшения ее качества и капиталовложений в поддержание производственных мощностей). Ожидаемые чистые доходы от продаж продукции и временно избыточных активов:

• продукция А через 1 год – 100 тыс. руб., 2 – 70 тыс. руб.;

• продукция Б через 1 год – 20 тыс. руб., через 2 – 130 тыс. руб., 3 – 700 тыс. руб., 4 – 820 тыс. руб., 5 – 180 тыс. руб.;

• продукция В через 1 год – 45 тыс. руб.;

• поступления от аренды временно избыточных активов через 1 год – 50 тыс. руб. Прогнозируют ожидаемые (в год) доходности государственных (рублевых) облигаций с погашением через 2 года – 25 %, 3 – 20 %, 5 лет – 15 %.

2. Промышленное предприятие выпускает три вида продукции (имеет три бизнес-линии): А, Б и В. Предприятие имеет временно избыточные активы стоимостью в 600 тыс. руб. (они не понадобятся для выпуска перечисленных видов продукции в течение одного года), которые можно сдать в аренду (это составит четвертую бизнес-линию фирмы). Рыночная стоимость имущества, которое не нужно для выпуска рассматриваемых видов продукции, составит 410 тыс. руб.

Необходимо без учета рисков бизнеса определить минимальную обоснованную рыночную стоимость предприятия как действующего в расчете:

• на 4 года продолжения его работы;

• 3 года продолжения его работы;

• на все время возможных продаж выпускаемой продукции (с учетом улучшения ее качества и капиталовложений в поддержание производственных мощностей). Ожидаемые чистые доходы от продаж продукции и временно избыточных активов:

• продукция А через 1 год – 200 тыс. руб., 2 – 170 тыс. руб., 3 –

50 тыс. руб., 4 – 30 тыс. руб.;

• продукция Б через 1 год – 30 тыс. руб., 2 – 150 тыс. руб., 3 – 750 тыс. руб., 4 – 830 тыс. руб., 5 лет – 140 тыс. руб.;

• продукция В через 1 год – 95 тыс. руб., 2 – 25 тыс. руб.;

• поступления от аренды временно избыточных активов через 1 год – 70 тыс. руб. Прогнозируют ожидаемые (в год) доходности государственных (рублевых) облигаций с погашением через 2 года – 30 %, 3 – 25 %, 4 – 21 %, 5 лет – 18 %.

3. Оценить рыночную стоимость предполагаемой для публичного обращения муниципальной облигации, номинальная стоимость которой равна 100 руб. До погашения облигации остается два года. Номинальная ставка процента по облигации (используется для расчета годового купонного дохода в процентах от ее номинальной стоимости) составляет 20 % (1 ном). Доходность

сопоставимых по рискам (и безрисковых для держания их до того же срока погашения) государственных облигаций – 18 %.

4. Рыночная стоимость ликвидной облигации на конкурентном рынке равна 93 руб. Ее номинальная стоимость – 100 руб., номинальная ставка годового купонного процента – 15 %. Срок до погашения облигации – 2 года. Какова фактическая ставка дохода по этой облигации?

5. Оценить рыночную стоимость предполагаемой для публичного обращения муниципальной облигации, номинальная стоимость которой равна 250 руб. До погашения облигации остается 1,5 года. Номинальная ставка процента по облигации (используемая для расчета годового купонного дохода в процентах от ее номинальной стоимости) составляет

14 %. Ставка налога по операциям с ценными бумагами – 15 %. Доходность сопоставимых по рискам (и безрисковых для держания их до того же срока погашения) государственных облигаций – 18 %.

6. Рыночная стоимость ликвидной облигации на конкурентном рынке равна 111 руб. Ее номинальная стоимость – 120 руб., номинальная ставка годового купонного процента – 19 %. Срок до погашения облигации –

2 года. Ставка налога по операциям с ценными бумагами – 15 %. Какова фактическая ставка дохода по этой облигации?

7. Оценить рыночную стоимость предполагаемой для публичного обращения муниципальной облигации, номинальная стоимость которой равна 200 руб. До погашения облигации остается 1 год. Номинальная ставка процента по облигации (используемая для расчета годового купонного дохода в процентах от ее номинальной стоимости) составляет 16 %. Ставка налога по операциям с ценными бумагами – 15 %. Доходность сопоставимых по рискам (и безрисковых для держания их до того же срока погашения) государственных облигаций – 17 %.

8. Рыночная стоимость ликвидной облигации на конкурентном рынке

равна 102 руб. Ее номинальная стоимость – 150 руб., номинальная ставка

годового купонного процента – 20 %. Срок до погашения облигации – 2 года. Ставка налога по операциям с ценными бумагами – 15 %. Какова фактическая ставка дохода по этой облигации?

9. Рассчитайте чистый дисконтированный доход, обеспечиваемый инвестиционным проектом с характеристиками: стартовые инвестиции – 2000 ден.ед.; ожидаемые в следующие годы положительные сальдо реальных денег: 1 год – 1500 ден.ед., 2 – 1700 ден.ед., 3 – 1900 ден.ед. Все приведенные цифры даны в постоянных ценах. Внутренняя норма доходности по сопоставимому по рискам проекту, осуществляемому на конкурентном рынке, равна 20 % (в номинальном выражении). Рассматриваемая отрасль в достаточной мере интегрирована в мировую экономику. Индекс инфляции равен 4 %.

10. Рассчитать для фирмы показатель денежного потока на основе приведенных данных из отчета о прибылях и убытках, движении средств, а также с учетом изменения баланса предприятия (тыс. руб.) (поступления по контрактам на реализацию продукции): реализация с оплатой по факту поставки – 400,

с оплатой в рассрочку – 300,
авансы и предоплата – 25,
итого поступлений – 925,
чистая прибыль – 105,
себестоимость реализованной продукции – 520,
накладные расходы – 155,
износ – 180,
налоги – 255,
проценты за кредит – 51 425,
увеличение задолженности по балансу – 380,
вновь приобретенные активы – 315.

Раздел 5. Сравнительный подход к оценке недвижимости

1. В бизнес-плане предприятия, создаваемого для освоения коммер- чески перспективного нового продукта, значится, что его ожидаемые балансовая прибыль (за вычетом налога с имущества и других обяза- тельных платежей и сборов, взимаемых с балансовой прибыли) и балансовая стоимость активов через год составят соответственно 20 и 110 млн. руб. В этом же документе указано, что предприятие через год будет иметь непогашенные долги на сумму 15 млн. руб. и за год из необла- гаемой суммы прибыли заплатит проценты по кредитам на сумму 5 млн. руб. Ставка налога с

прибыли, закладываемая в бизнес-план, равна 34 %. Из опубликованного финансового отчета аналогичного предприятия (компания аналог является открытым акционерным обществом с ликвидными акциями, полностью специализирующимся на выпуске технически близкого продукта, удовлетворяющего те же потребности) следует, что за несколько прошедших лет отношение котируемой на фондовой бирже стоимости одной акции этого предприятия к его приходящейся на одну акцию годовой прибыли после налогообложения оказалось равным в среднем 5,1. Мультипликатор цена/балансовая стоимость по этому предприятию составил за ряд прошедших лет 2,2. Как должен оценить инвестор будущую рыночную стоимость создаваемого предприятия по состоянию на год спустя после начала им деятельности, если инвестор доверяет статистике и сопоставимости сравниваемых фирм по мультипликатору цена/прибыль на 85 % (субъективная оценка), а по мультипликатору цена/балансовая стоимость на 15 %?

2. В бизнес-плане предприятия, создаваемого для освоения коммерчески перспективного нового продукта, значится, что его ожи- даемые балансовая прибыль (за вычетом налога с имущества и других обязательных платежей и сборов, взимаемых с балансовой прибыли) и балансовая стоимость активов через год составят соответственно 10 и 25 млн. руб. В этом же документе указано, что предприятие через год будет иметь непогашенные долги на сумму 5 млн. руб. и за год из необлагаемой суммы прибыли заплатит проценты по кредитам на сумму 1 млн. руб. Ставка налога с прибыли, закладываемая в бизнес-план, равна 34 %. Из опубликованного финансового отчета аналогичного предприятия (полностью специализирующегося на выпуске технически близкого продукта для того же сегмента рынка) следует, что за несколько прошедших лет отношение котируемой на фондовой бирже стоимости одной акции этого предприятия к его приходящейся на одну акцию годовой прибыли после налогообложения оказалось равным в среднем 7,2. Мультипликатор цена/балансовая стоимость по этому предприятию составил за ряд прошедших лет 3,3. Как должен оценить инвестор будущую рыночную стоимость создаваемого предприятия по состоянию на год спустя после начала им деятельности, если инвестор доверяет статистике и сопоставимости сравниваемых фирм по мультипликатору цена/прибыль на 80 % (субъективная оценка), а по мультипликатору цена/балансовая стоимость на 20 %.

3. В бизнес-плане предприятия, создаваемого для освоения коммерчески перспективного нового продукта, значится, что его ожидаемые балансовая прибыль (за вычетом налога с имущества и других обязательных платежей и сборов, взимаемых с балансовой прибыли) и балансовая стоимость активов через год составят соответственно 7 и 29 млн. руб. В этом же документе указано, что предприятие через год будет иметь непогашенные долги на сумму 13 млн. руб. и за год из необлагаемой суммы прибыли заплатит проценты по кредитам на сумму 2,5 млн. руб. Ставка налога с прибыли, закладываемая в бизнес-план, равна 34 %. Из опубликованного финансового отчета аналогичного предприятия (полностью специализирующегося на выпуске технически близкого продукта, который предназначен тем же потребителям, и являющегося открытым акционерным обществом) следует, что за несколько прошедших лет отношение котируемой на фондовой бирже стоимости одной акции этого предприятия к его приходящейся на одну акцию годовой прибыли после налогообложения оказалось равным в среднем 8,7. Мультипликатор цена/балансовая стоимость по этому предприятию составил за ряд прошедших лет 2,4.

Как должен оценить инвестор будущую рыночную стоимость создаваемого предприятия по состоянию на год спустя после начала им деятельности, если инвестор доверяет статистике и сопоставимости сравниваемых фирм по мультипликатору цена/прибыль на 80 % (субъективная оценка), а по мультипликатору цена/балансовая стоимость на 20 %?

4. Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что:

• рыночная стоимость одной акции компании – ближайшего аналога – равна 113 руб.;

• общее количество акций компании-аналога, указанное в ее опубликованном финансовом отчете, составляет 200 тыс. акций, из них 50 тыс. выкуплены компанией и 20 тыс. ранее выпущенных акций приобретены, но еще не оплачены;

• доли заемного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в балансовой стоимости их совокупного капитала одинаковы, а общие абсолютные размеры их задолженности составляют соответственно 5 и 10 млн. руб.;

• средние ставки процента по кредитам, которыми пользуются рассматриваемые фирмы, таковы, что средняя кредитная ставка по оцениваемой компании в полтора раза выше, чем по компании-аналогу;

• сведений о налоговом статусе (налоговых льготах) компании не имеется;

•объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна 1,5 млн. руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде были 100 тыс. руб., уплаченные налоги с прибыли – 450 тыс. руб.;

•прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов равна 1,2 млн. руб., процентные платежи компании в этом периоде составили 230 тыс. руб., уплаченные налоги с прибыли – 360 тыс. руб.

5. Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что:

• рыночная стоимость одной акции компании – ближайшего аналога – равна 220 руб.;

• общее количество акций компании-аналога, указанное в ее опубликованном финансовом отчете, составляет 300 тыс. акций, из них 80 тыс. выкуплены компанией и 30 тыс. ранее выпущенных акций приобретены, но еще не оплачены;

• доли заемного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в балансовой стоимости их совокупного капитала одинаковы, а общие абсолютные размеры их задолженности составляют соответственно 7 и 18 млн. руб.;

• средние ставки процента по кредитам, которыми пользуются рассматриваемые фирмы, таковы, что средняя кредитная ставка по оцениваемой компании такая же, как по компании-аналогу;

• сведений о налоговом статусе (налоговых льготах) компании не имеется;

• объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна 2,5 млн. руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде составили 150 тыс. руб., уплаченные налоги с прибыли – 575 тыс. руб.;

• прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов равна 1,7 млн. руб., уплаченные налоги с прибыли – 560 тыс. руб.

6. Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что:

• рыночная стоимость одной акции компании – ближайшего аналога – равна 13 руб., общее количество акций компании-аналога, указанное в ее опубликованном финансовом отчете, составляет 90 тыс. акций, из них 15 тыс. выкуплены компанией и 6 тыс. ранее выпущенных акций приобретены, но еще не оплачены;

• доли заемного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в балансовой стоимости их совокупного капитала сопоставимы;

• средние ставки процента по кредитам, которыми пользуются рассматриваемые фирмы, соответствую рыночным;

• компании находятся в одном регионе и пользуются одинаковыми налоговыми льготами;

• объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна 0,6 млн. руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде составили 160 тыс. руб., уплаченные налоги с прибыли – 115 тыс. руб.;

• прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов равна 0,8 млн. руб., процентные платежи компании в этом периоде составили 140 тыс. руб., уплаченные налоги с прибыли – 155 тыс. руб.

7. Оценить ожидаемый коэффициент цена/прибыль для открытой компании Х на момент широкой публикации ее финансовых результатов за отчетный (2011) год, если известно, что:

прибыль за 2011 год – 27 млн. руб.; прогнозируемая на 2012 год прибыль – 29 млн. руб.; ставка дисконта для компании Х, рассчитанная по модели оценки, – 25 % капитальных активов; темп роста прибылей компании стабилизирован; остаточный срок жизни бизнеса – неопределенно длительный.

8. Оценить ожидаемый коэффициент цена/прибыль для открытой компании У на момент широкой публикации ее финансовых результатов за отчетный (2011) год, если известно, что: прибыль за 2011 год – 15 млн. руб.; прогнозируемая на 2012 год прибыль – 16 млн. руб.; ставка дисконта для компании Х, рассчитанная по модели оценки, – 21 % капитальных активов; темп роста прибылей компании стабилизирован; остаточный срок жизни бизнеса – неопределенно длительный.

9. Оценить ожидаемый коэффициент цена/прибыль для открытой компании 2 на момент широкой публикации ее финансовых результатов за отчетный (2011) год, если известно, что: прибыль за 2011год – 10 млн. руб.; прогнозируемая на 2012 год прибыль – 10 500 тыс. руб.; ставка дисконта для компании Х, рассчитанная по модели оценки, – 22 % капитальных активов; темп роста прибылей компании стабилизирован; остаточный срок жизни бизнеса – неопределенно длительный.

10. По условию предыдущей задачи оценить доходность акций компании за 2011 год.

11. Рассчитать общий корректировочный коэффициент, на который нужно умножить результат определения стоимости закрытой отечественной компании методом рынка капитала при использовании в нем зарубежного аналога, если известно, что:

• средний рыночный (по всем отраслям, отраженным на фондовом рынке) коэффициент цена/прибыль в России составляет 6,2;

• средний рыночный (по всему фондовому рынку) коэффициент цена/прибыль в зарубежной стране подобранной компании-аналога равен 7,7;

• относительная рыночная капитализация открытых компаний страны, резидентом которой является строго подобранная компания-аналог, оценивается в 3,1;

• относительная рыночная капитализация открытых компаний в России на момент оценки цитируется в специализированных изданиях как 1,2.

12. Рассчитать общий корректировочный коэффициент, на который нужно умножить результат определения стоимости закрытой отечественной компании методом рынка капитала при использовании в нем зарубежного аналога, если известно, что:

• средний рыночный (по всем отраслям, отраженным на фондовом рынке) коэффициент цена/прибыль в России составляет 5,4;

• средний рыночный (по всему фондовому рынку) коэффициент цена/прибыль в зарубежной стране подобранной компании-аналога равен 8,2;

• относительная рыночная капитализация открытых компаний страны, резидентом которой является строго подобранная компания-аналог, оценивается в 2,9;

• относительная рыночная капитализация открытых компаний в России на момент оценки цитируется в специализированных изданиях как

1,5. Страна компании-аналога строго придерживается международных бухгалтерских стандартов в версии СААР. Известно, что остаточная балансовая стоимость российских открытых компаний превышает их оценочную рыночную стоимость в 1,2 раза, а валовой национальный продукт России меньше такого же показателя в стране-аналоге в 1,4 раза.

13. Рассчитать итоговую величину стоимости собственного капитала предприятия «Фаэтон», если известны данные:

Показатель	Значение
Выручка от реализации, тыс. руб.	20000
Затраты, тыс. руб.	15000
в том числе амортизация, тыс. руб.	3000
Сумма уплаченных процентов, тыс. руб.	1800
Ставка налога на прибыль, %	55
Балансовая стоимость чистых активов, тыс. руб.	22000
Мультипликаторы:	
цена/чистая прибыль	15
цена/денежный поток до уплаты налогов	8
цена/выручка от реализации	1.9
цена/балансовая стоимость активов	2

Предприятие «Фаэтон» является крупнейшим в данном секторе услуг, его доля на рынке достигает 20 %. Фирма не имеет льгот по налогообложению. Доля оборудования в активах предприятия составляет 60 %. Фирма не имеет дочерних предприятий, в то время как аналоги имеют сеть дочерних компаний. Доля активов аналогов, представленная контрольными пакетами акций дочерних фирм, колеблется в диапазоне 15- 30 %. Предприятие «Фаэтон» нуждается в срочной реконструкции гаража, затраты на реконструкцию составляют 200 тыс. руб. На дату оценки выявлен недостаток собственного оборотного капитала 1300 тыс. руб. Предприятию «Фаэтон» принадлежит спортивный комплекс, рыночная стоимость которого равна 8500 тыс. руб.

1. Дать предварительный прогноз соотношения цена/прибыль, которое должно сложиться по компании в среднем за достаточно длительный будущий период, если ее чистые доходы стабилизировались, а рассчитанный по модели оценки капитальных активов разумный коэффициент их капитализации составляет 0,17.

Раздел 6. Затратный подход к оценке недвижимости

Решить задачи, сделать выводы

1.Предприятие оценено методом накопления активов. Его обоснованная рыночная стоимость составляет 100 млн. руб. На следующий день после получения этой оценки предприятие взяло в

кредит 10 млн. руб. На 8 млн. руб. из средств кредита предприятие приобрело оборудование. Ставка процента по кредиту – 20 % годовых. Уплата процентов в конце каждого года. Погашение кредита через 2 года. Как должна измениться оценка рыночной стоимости предприятия?

2. Переоцененная рыночная стоимость материальных активов предприятия составляет 200 млн. руб. Отношение чистой прибыли к собственному капиталу в отрасли, к которой принадлежит предприятие, равно 15 %. Средняя годовая чистая прибыль предприятия за предыдущие 5 лет в ценах года, когда производится оценка предприятия, составляет 35 млн. руб. Рекомендуемый коэффициент капитализации прибылей предприятия – 25 %. Оценить стоимость гудвила предприятия и суммарную рыночную стоимость предприятия по методу накопления активов.

3. Единственным видом имущества индивидуального частного предприятия является вязальная машина, которую купили пять лет назад по цене 1 млн. руб. Все это время ее интенсивно использовали. Стоимость замещения такой машины – 600 руб. (деноминированных), срок амортизации – 4 года. Технологический износ машины определяют тем, что цена ее современного предлагаемого на рынке аналога в расчете на показатель скорости стандартного вязания ниже удельной цены, имеющейся у пред- приятия машины, в 1,2 раза. Функциональный износ машины – 100 руб. (деноминированных). Вес машины – 20 кг. Стоимость металлического утиля – 25 руб. за килограмм при скидке 10 % на ликвидационные расходы по данному типу утиля. Оцениваемое предприятие имеет кредиторскую задолженность в 200 тыс. руб., срок погашения которой наступает через один месяц. Долг был выдан под 36 % годовых с ежемесячным начислением процентов.

4. Предприятие имеет приобретенные в текущем году материальные активы. Их балансовая стоимость составляет 20 млн. руб. Компания не имеет кредиторской задолженности. Какова будет к концу текущего года оценка рыночной стоимости предприятия в случае, если до конца года по всем материальным активам предприятия произойдет изменение налога на добавленную стоимость с 15 до 12 %? Износ активов в течение года пренебрежимо мал.

5. В бизнес-плане предприятия, осваивающего новый продукт, который уже был размещен ранее на рынке, предусматривается, что через год баланс предприятия будет выглядеть следующим образом (в ден.ед.).

Активы	Стоимость, руб.	Пассивы	Стоимость, руб.
Текущие активы	1 000 000	Обязательства	2 000 000
Недвижимость	1 500 000	Собственный капитал	5 500 000
Оборудование и оснастка	3 000 000	– –	
Нематериальные активы	2 000 000	– –	
Итого	7 500 000	Итого	7 500 000

В плановой инвентаризационной ведомости недвижимости, оборудования и оснастки предприятия на рассматриваемый момент значатся:

недвижимость: кирпичное здание общей площадью в 2000 м2 с износом в 60 %, земельный участок 0,1 га; оборудование и оснастка: универсальные оборудование и оснастка с износом в 50 %, специальное технологическое оборудование с износом в 15 %, специальная технологическая оснастка с износом в 50 %; нематериальные активы (по фактической стоимости приобретения или создания собственными силами): ноу-хау, износ 30 %, обученный и подобранный (за счет предприятия) персонал, условныйизнос 20 %. Рыночная стоимость отраженных в плановом балансе активов (за исключением текущих активов, но с учетом износа) прогнозируется на уровне (в денежных единицах).

Вид актива Рыночная стоимость, руб.

Примечание

Недвижимость 1 600 000 Увеличение в результате общего подорожания недвижимости

Оборудование и оснастка 4 500 000 Увеличение в связи с проявившейся выгодностью продукта и уникальностью соответствующих специальных активов

Нематериальные активы 1 200 000 Уменьшение из-за возрастающей вероятности утечки ноу-хау и перехода персонала к конкурентам

По обязательствам предприятия на рассматриваемый будущий год к его концу планируется иметь просроченных обязательств на 250000 ден. ед. Пени по этим обязательствам, как ожидается, к концу будущего года составят 50000 ден. ед. Оценить рыночную стоимость предприятия, прогнозируемую к концу года, следующего за годом составления бизнес- плана предприятия.

6. В бизнес-плане предприятия, осваивающего новый продукт, который уже был размещен ранее на рынке, предусматривается, что через год баланс предприятия будет выглядеть следующим образом (в ден.ед.).

Активы Стоимость, руб.	Пассивы Стоимость, руб.
Текущие активы 2 000 000	Обязательства 16 000 000
Недвижимость 3 500 000	Собственный капитал 7 500 000
Оборудование и оснастка 3 000 000	– –
Нематериальные активы 7 000 000	– –
Итого 13 500 000	Итого 13 500 000

В плановой инвентаризационной ведомости недвижимости, оборудования и оснастки предприятия на рассматриваемый момент значатся: недвижимость:

кирпичное здание общей площадью в 3000 м2 с износом в 50 %, земельный участок 0,4 га;

оборудование и оснастка:

универсальные оборудование и оснастка с износом в 45 %,

специальное технологическое оборудование с износом в 30 %,

специальная технологическая оснастка с износом в 60 %;

нематериальные активы (по фактической стоимости приобретения или создания собственными силами:

ноу-хау, износ 25 %,

обученный и подобранный (за счет предприятия) персонал, условный износ 35 %.

Рыночную стоимость отраженных в плановом балансе активов (за исключением текущих активов, но с учетом износа) прогнозируют на уровне (в денежных единицах):

недвижимость – 1650000 (увеличение в результате общего подорожания недвижимости);

оборудование и оснастка – 5700000 (увеличение в связи с проявившейся выгодностью продукта и уникальностью специальных соответствующих активов);

нематериальные активы – 2050000 (уменьшение из-за возрастающей вероятности утечки ноу-хау и перехода персонала к конкурентам), по обязательствам предприятия на будущий год к концу его планируется иметь просроченных (в пределах допускаемых соответствующими контрактами пени) обязательств на 420000 ден. ед. Пени по этим обязательствам, как ожидается, к концу будущего года накопятся в размере 170000 ден. ед.

Оценить рыночную стоимость предприятия, прогнозируемую к концу года, следующего за годом составления бизнес-плана предприятия.

7. Рыночная цена готовой продукции на складе составляет 600 тыс. руб.

Известно, что средний коэффициент возврата товара из-за брака в течение текущего финансового периода равен 4 %. Эта величина заложена в расчет себестоимости продукции. Какова должна быть, согласно методу накопления активов, оценка обоснованной рыночной стоимости запаса готовой, но нереализованной продукции?

Раздел 7. Отчет об оценке стоимости недвижимости

Задачи

1. Определите обоснованную рыночную стоимость пакета акций в 52 % акций от предназначенных для обращения акций открытого акционерного общества, чьи акции пока не котируются и не торгуются, но уже включены в листинг крупной фондовой биржи. Оценочная рыночная стоимость компании, определенная методом сделок, составляет 45 млн. руб. Рекомендуемая для использования при необходимости информация относительно характерных для данной отрасли (и компаний схожего размера) скидок (премий), которые могут быть учтены при оценке рассматриваемого пакета акций такова скидка за недостаток контроля – 32 %;

премия за приобретаемый контроль – 42 %;

скидка за недостаток ликвидности – 29 %;

скидка, основанная на издержках по размещению акций на рынке – 10 %.

2. Определить обоснованную рыночную стоимость пакета акций в 54 % от находящихся в обращении акций открытого акционерного общества, которые тем не менее недостаточно ликвидны. Оценочная рыночная стоимость компании, определенная методом рынка капитала, составляет 90 млн. руб. Рекомендуемая для использования при необходимости информация относительно характерных для данной отрасли (и компаний схожего размера) скидок (премий), которые могут быть учтены при оценке рассматриваемого пакета акций такова:

скидка за недостаток контроля – 26 %;

премия за приобретаемый контроль – 41 %;

скидка за недостаток ликвидности – 33 %;

скидка, основанная на издержках по размещению акций на рынке – 11 %.

3. Оцените стоимость 5%-ного пакета акций закрытой компании.

Обоснованная рыночная стоимость компании, определенная методом дисконтированного денежного потока, составляет 400 млн. руб. Рекомендуемая для использования при необходимости информация относительно характерных для данной отрасли (и компаний схожего размера) скидок (премий), которые могут быть учтены при оценке рассматриваемого пакета акций такова:

скидка за недостаток контроля – 29 %;

премия за приобретаемый контроль – 38 %;

скидка за недостаток ликвидности – 27 %;

скидка, основанная на издержках по размещению акций на рынке – 12 %.

ОС №3: Комплект заданий для итоговой контрольной работы по дисциплине «Оценка недвижимости»

Одной из форм самостоятельной работы магистрантов при изучении дисциплины является выполнение контрольной работы, которая включает изучение теоретический вопрос и расчет практического примера.

Контрольная работа расширяет знания студента, раскрывая макроэкономические, социальные, экологические, правовые, финансовые и организационные аспекты оценки бизнеса.

Цель контрольной работы – выработать навыки самостоятельного изучения и отбора необходимого материала, расширить спектр знаний, сформировать умение работать с нормативными документами и специальной литературой.

Контрольная работа должна составлять по объему 20-25 страниц стандартного листа формата А4. Страницы должны быть пронумерованы, иметь поля для замечаний преподавателя (ширина поля с левой стороны – 35 мм, с правой – 15 мм, сверху и снизу – по 20 мм).

В начале работы следует привести ее развернутый план, который должен отражать структуру контрольной работы в полном объеме.

Контрольная работа должна содержать введение, основную часть, заключение. Во введении магистрант акцентирует внимание на актуальности темы, расставляет приоритеты, указывает цель работы.

Основная часть состоит из нескольких разделов, каждый из которых может содержать подразделы (не менее двух). Название каждого раздела и подраздела должно быть выделено в тексте. В основной части студент должен раскрыть сущность рассматриваемого вопроса, он может излагать свое понимание проблемы с учетом региональных и местных особенностей, а также привести примеры. В конце каждого раздела делается краткий вывод.

В тексте обязательно делаются ссылки на информационные источники, которые должны сопровождаться сносками, расположенными на соответствующих страницах.

Заключение содержит обобщающий вывод, сделанный на основе предыдущих выводов, отражая позиции автора.

В конце работы приводится список использованной литературы. При написании контрольной работы необходимо использовать рекомендованную литературу, а также научную литературу, периодические издания, нормативные документы.

Тему контрольной работы студент выбирает самостоятельно, согласовав с преподавателем в зависимости от диссертационного исследования и практического приложения, примерный перечень тем контрольных работ приведен ниже

ПРИМЕРНЫЕ ТЕМЫ КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ

1. .Доходный подход к оценке недвижимости (на примере ….)
2. Рыночный подход к оценке недвижимости (на примере ….)
3. Имущественный (затратный) подход к оценке недвижимости (на примере ….)
4. Снижение рисков в управлении стоимостью недвижимости (на примере ….)
5. Инвестиционная привлекательность компании. (на примере ….)
6. Технология реализации доходного подхода в оценке недвижимости (на примере ….)
7. Обоснование ставки дисконтирования (на примере ….)
8. Метод «избыточных прибылей» (на примере ….)
9. Оценка земельных участков (на примере ….)

10. Оценка нематериальных активов и объектов интеллектуальной собственности (на примере ….)
11. Понятие «гуд вилла» предприятия(на примере ….) Оценка машин и оборудования (на примере ….)
12. Оценка дебиторской задолженности (на примере ….)
13. Оценка финансовых вложений (финансовых активов). (на примере ….)
14. Оценка долевых и долговых ценных бумаг (на примере ….)
15. Оценка обязательств (на примере ….)
16. Стоимость капитала предприятия.
17. алгоритм оценки пакетов акций (на примере ….)
18. Показатели финансовой эффективности для выбора инвестиционных проектов.
19. Понятия и сущность рисков в управлении стоимостью бизнесом.
20. Снижение рисков на базе различных моделей и методик (на примере ….)

ОС №4: Перечень вопросов для реализации компьютерного тестирования по дисциплине «Оценка недвижимости»

1. Ставку капитализации можно рассчитать как:
А. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи
Б. Отношение потенциального валового дохода к цене продажи
В. Отношение цены продажи к чистому операционному доходу
Г. Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу
2. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:
А. Определение рыночной стоимости.
Б. Совершение сделки купли-продажи
В. А и Б.
3. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости гостиницы?
А. Доходный
Б. Затратный
В. Сравнительный
4. В сравнительном подходе объект корректируется на основе принципа:
А. Ожидания;
Б. Замещения;
В. Вклада;
Г. Наилучшего и наиболее эффективного использования.
5. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершенного строительством?
А. Доходный
Б. Затратный
В. Сравнительный
6. Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым?
А. Физический износ
Б. Функциональный износ.
В. Внешний износ
Г. А, Б и В.
Д. А и Б.
7. Ипотечная постоянная определяется как отношение:
А. Ипотечного кредита ко всему инвестируемому капиталу;
Б. Выплат по долгу к сумме ипотечного кредита;
В. Ежегодных выплат по обслуживанию долга ко всему инвестируемому капиталу
8. Ипотечым кредитом стоит воспользоваться в случае, если:
А. Ипотечная постоянная равна ставке капитализации;
Б. Ипотечная постоянная больше ставки капитализации;
В. Ипотечная постоянная меньше ставки капитализации.
9. Время от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до даты оценки - это:
А. Срок экономической жизни;

Б. Срок физической жизни;
В. Хронологический возраст;
Г. Эффективный возраст.
10. Верно ли утверждение, чем выше мультипликатор валовой ренты, тем выше стоимость объекта недвижимости?
А. Да
Б. Нет
11. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?
А. Для объектов социального значения
Б. Для объектов на стадии строительства
В. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
В. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде
12. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости АЗС?
А. Доходный
Б. Затратный
В. Сравнительный
13. Методами определения полной стоимости воспроизводства являются:
А. Метод прямой капитализации;
Б. Метод сравнительной единицы;
В. Метод количественного анализа;
Г. А, Б и В;
Д. Б и В.
14. Какой из методов определения коэффициента капитализации относится к методам инвестиционной группы:
А. Метод рыночной экстракции;
Б. Кумулятивный;
В. Метод связанных инвестиций.
15. Первостепенную роль в определении стоимости земельного участка (землепользования) играет:
А. Наличие удобного подъезда;
Б. Обеспеченность социальной инфраструктурой;
В. Местоположение.
16. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:
А. Срок экономической жизни;
Б. Срок физической жизни;
В. Хронологический возраст;
Г. Эффективный возраст.
17. Мультипликатор валовой ренты это:
А. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи
Б. Отношение потенциального валового дохода к цене продажи
В. Отношение цены продажи к чистому операционному доходу
Г. Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу
18. Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков?
А. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде
Б. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде
В. А и Б
19. Лучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости – это использование:
А. Которое физически возможно
Б. Которое юридически допустимо
В. Которое финансово реализуемо
Г. При котором достигается максимальная стоимость объекта оценки
Д. А, Б, В и Г.
Е А, Б, В
Ж Б, В.
20. Какие премии за риски включает ставка дисконтирования для объектов недвижимости:
А. Премию за риск изменения политической ситуации;

Б. Премию за риск нестабильности;
В. Премию за риск инвестиционного менеджмента;
Г. Премию за риск изменения рыночной конъюнктуры.
Д. Все ответы верны.
21. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:
А. Внесение в уставный капитал.
Б. Совершение сделки купли-продажи
В. А и Б
22. Какие из перечисленных методов являются методами определения полной стоимости воспроизводства:
А. Метод количественного обследования;
Б. Метод сравнительной единицы
В. Метод капитализации
Г. А и Б.
Д. А, Б, В.
23. Какие виды износа учитываются при определении суммарного износа объекта недвижимости:
А. Функциональный.
Б. Внешний
В. Физический
Г. А, Б и В.
Д. А и Б.
Е. А и В.
Ж Б и В.
24. Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:
А. Определение рыночной стоимости.
Б. Совершение сделки купли-продажи
В. А и Б.
25. Согласование результатов оценки проводится на основе следующих критериев:
А. Достоверность исходной информации;
Б. Точность процедур анализа;
В. Соответствие цели и задачи оценки;
Г. Трудоемкость расчетов;
Д. А, Б, В.
Е. А,Б, В и Г.
26. Что из перечисленного является целью оценки объекта недвижимости:
А. Определение рыночной стоимости.
Б. Определение ликвидационной стоимости
В. А и Б.
27. Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка?
А. Затратный
Б. Сравнительный
В Доходный
28. Действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 1 200 000 рублей в год, операционные расходы равны 1000 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 300 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:
А. 10 000 000 рублей
Б. 14 400 000 рублей
В. 9 000 000 рублей
29. Цена аналогичного объекта на рынке составляет 50 000 рублей/кв.м., его местоположение лучше, чем у оцениваемого (вклад 10%) и в отличие от оцениваемого проведен ремонт (вклад 20%). Определить стоимость оцениваемого объекта, если его площадь составляет 100 кв.м.
А. 5 000 000 рублей
Б. 3 500 000 рублей
В. 6 000 000 рублей
В. 4 500 000 рублей

30. Чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 4 млн.руб. в год. Коэффициент капитализации для собственного капитала 25%, ипотечная постоянная 15%, доля заемных средств 50%. Определить инвестиционную стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

А. 16 000 000 рублей

Б. 26 666 667 рублей

В. 20 000 000 рублей

Г. 4 000 000 рублей.

31. Если потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 250 000 рублей в квартал, коэффициент потерь от недозагрузки и неуплаты арендных платежей составляет 10%, операционные расходы равны 150 000 рублей/год, а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:

А. 7 500 000 рублей

Б. 750 000 рублей

В. 2 500 000 рублей

32. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 20 000 000 рублей, а физический износ составляет 10%, а функциональный износ составляет 5%. Стоимость оцениваемого объекта рассчитана на уровне 18 000 000 рублей Чему равна рыночная стоимость земельного участка?

А. 2 000 000 рублей

Б. 1 500 000 рублей

В. 1 000 000 рублей

33. Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6, для торговых объектов - 5. От оцениваемого офисного помещения годовой потенциальный валовой доход составляет 500 000 рублей в год, а чистый операционный доход составляет 300 000 рублей. Определите стоимость оцениваемого склада.

А. 2 500 000 рублей

Б. 1 500 000 рублей

В. 3 000 000 рублей

Г. 1 800 000 рублей.

34. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 11 млн. рублей, обнаружены признаки физического износа. Стоимость воспроизводства оценена на уровне 10 500 000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?

А. 12 500 000 рублей

Б. 11 000 000 рублей

В. 13 000 000 рублей

Г. 23 500 000 рублей

35. Действительный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 1000 руб/ кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:

А. 11 000 000 рублей

Б. 1 000 000 рублей

В. 1 200 000 рублей

Г. 12 000 000 рублей

36. Цена сопоставимого объекта 40 000 рублей/кв.м., его состояние хуже, чем у оцениваемого (вклад фактора 25%.) и имеется телефон, в отличие от оцениваемого (вклад 50 000 рублей). Определить стоимость оцениваемого объекта, если его площадь составляет 100 кв.м..

А. 40 000 000 рублей

Б. 50 050 000 рублей

В. 49 950 000 рублей

В. 30 050 000 рублей

37. Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6, для торговых объектов - 5. От оцениваемого офисного помещения годовой потенциальный валовой доход составляет 400 000

рублей в квартал, а чистый операционный доход составляет 100 000 рублей в месяц. Определите стоимость оцениваемого склада.

А. 2 400 000 рублей

Б. 9 600 000 рублей

В. 500 000 рублей

Г. 1 800 000 рублей.

38. Если чистый операционный доход от объекта недвижимости составляет 1 200 000 рублей в год, а ставка капитализации рассчитана на уровне 12%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:

А. 10 000 000 рублей

Б. 14 400 000 рублей

В. 12 000 000 рублей

39. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Если полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, а суммарный накопленный износ здания составляет 20%. Чему равна стоимость воспроизводства здания?

А. 12 000 000 рублей

Б. 10 000 000 рублей

В. 8 000 000 рублей

ОС №5: зачет с оценкой

Вопросы к зачету с оценкой по дисциплине «Оценка недвижимости»

1. Необходимость, объекты и цели оценки недвижимости в современных условиях.
2. Основные принципы оценки недвижимости.
3. Международные стандарты оценки.
4. Виды стоимости, используемые при оценке недвижимости.
5. Использование в оценке недвижимости функций сложного процента: «будущая стоимость денежной единицы» и «текущая стоимость денежной единицы».
6. Использование в оценке недвижимости функций сложного процента: «текущая стоимость аннуитета» и «периодический взнос в погашение кредита»
7. Использование в оценке недвижимости функций сложного процента: «будущая стоимость аннуитета» и «периодический взнос в фонд накопления».
8. Экономическое содержание доходного подхода к оценке недвижимости. Его преимущества и недостатки.
9. Оценка недвижимости методом капитализации дохода.
10. Ставка капитализации и способы её расчёта.
11. Общая характеристика оценки недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.
12. Основные этапы оценки денежных потоков в прогнозный период при использовании метода дисконтированных денежных потоков.
13. Расчёт величины стоимости недвижимости в послепрогнозный период.
14. Определение ставки дисконтирования по модели оценки капитальных активов.
15. Определение ставки дисконтирования по модели средневзвешенной стоимости капитала.
16. Экономическое содержание сравнительного подхода к оценке недвижимости. Его преимущества и недостатки.
17. Основные этапы оценки недвижимости методами объекта-аналога и сделок.
18. Сравнительная характеристика методов компании-аналога, сделок и отраслевых коэффициентов.
19. Понятие и виды оценочных мультипликаторов.
20. Процедура составления списка объектов аналогов, критерии отбора и роль финансового анализа.
22. Оценка недвижимости предприятия методом капитализации дохода.
23. Оценка чистого операционного дохода от вложений в недвижимость.
24. Оценка недвижимости предприятия методом сравнительных продаж.
25. Сущность и виды поправок, используемых при оценке недвижимости методом сравнительных продаж.
26. Экономическое содержание затратного подхода к оценке недвижимости предприятия. Его преимущества и недостатки.
27. Оценка стоимости земельного участка. Техника остатка для земли.

28. Оценка восстановительной стоимости зданий и сооружений при использовании затратного метода.
29. Метод кумулятивного построения и метод прямой капитализации при определении ставки капитализации.
30. Метод связанных инвестиций при определении коэффициента капитализации.
31. Оценка недвижимости методом ликвидационной стоимости.
32. Общая классификация подходов и методов оценки предприятия.
33. Сравнительная характеристика доходного, сравнительного и затратного подходов к оценке недвижимости.
34. Основные направления подготовки внутренней информации для оценки недвижимости.
35. Понятие денежного потока, различные модели денежного потока.
36. Правовые и этические основы оценочной деятельности в РФ.
37. Определение коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.
38. Соотношение понятий ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
39. Пересчет номинальных показателей в реальные в случае инфляционного изменения цен.
40. Основные этапы оценки недвижимости.
41. Скидка за недостаточную ликвидность.
42. Определение ставки дисконтирования методом кумулятивного построения.

6.Методические материалы, определяющие процедуру оценивая знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

Результатом проверки компетенций на разных этапах формирования, полученных студентом в ходе освоения данной дисциплины, является оценка, выставляемая по 5-ти балльной шкале в соответствии со следующими критериями:

1. ДЛЯ УСТНОГО ИЛИ ПИСЬМЕННОГО ОТВЕТА НА ДИФФЕРЕНЦИРОВАННОМ ЗАЧЕТЕ/ЭКЗАМЕНЕ

1. Полнота и правильность ответа
2. Степень осознанности и понимания изученного материала
3. Языковое оформление ответа

Шкала оценивания	Показатели
5 («отлично»)	1. Материал изложен полно, даны правильные определения основных понятий; 2.Обнаружено понимание материала, студент обосновывает свои суждения, применяет знания на практике, приводит примеры не только из учебника, но и самостоятельно сформулированные; 3.Материал изложен последовательно и грамотно с точки зрения норм литературного языка
4 («хорошо»)	Ответ удовлетворяет тем же требованиям, что и для отметки 5 («отлично»), но студент допускает 1-2 ошибки, которые способен исправить, и 1-2 недочета в последовательности и языковом оформлении излагаемого материала
3 («удовлетворительно»)	Студент обнаруживает знание и понимание основных положений данной темы, но: 1. материал изложен неполно, допущены неточности в определении понятий или в формулировках правил; 2. не умеет достаточно глубоко и доказательно обосновать свои суждения и приводить примеры; 3. излагает материал непоследовательно и допускает ошибки в языковом оформлении ответа
2 («неудовлетворительно»)	Студент обнаруживает незнание большей части ответа соответствующего вопроса, допускает ошибки в формулировке определений и правил, искажающие их смысл, непоследовательно и неуверенно излагает материал

2. ДЛЯ УСТНОГО ИЛИ ПИСЬМЕННОГО ОТВЕТА НА ЗАЧЕТЕ

1. Полнота и правильность ответа
2. Степень осознанности и понимания изученного материала
3. Языковое оформление ответа

Шкала оценивания	Показатели
«зачтено»	Ответ соответствует показателям и критериям оценивания экзамена по шкале «удовлетворительно» и выше
«не зачтено»	Ответ соответствует показателям и критериям оценивания экзамена по шкале «неудовлетворительно»

Порядок проведения экзаменов и зачетов

1. Число экзаменов и зачетов, выносимых на каждую сессию, определяется учебным планом.
2. Экзамены и зачеты принимаются преподавателями, которым разрешено в соответствии с действующими положениями чтение лекций.
3. Зачеты и экзамены принимаются преподавателями, проводившими практические (семинарские, лабораторные) занятия в данной группе или читающими лекции по данному курсу.
4. Зачеты по практическим и лабораторным работам принимаются по мере их выполнения. По отдельным дисциплинам зачеты могут проводиться в виде контрольных работ на практических занятиях.
5. При явке на экзамены и зачеты студенты обязаны иметь при себе студенческий билет и зачетную книжку, которые они предъявляют экзаменатору в начале экзамена.
6. Форма проведения экзамена (устно, письменно, тестирование и т.п.) и порядок его организации (программа экзамена, экзаменационные вопросы и билеты и т.п.) устанавливается соответствующей кафедрой по предложению экзаменатора.
7. Экзаменатор имеет право задавать студентам дополнительные вопросы, а также давать задачи и примеры в пределах учебной программы данной дисциплины.
8. Во время экзамена студенты могут с разрешения экзаменатора пользоваться наглядными пособиями и справочной литературой, а также учебными программами.
9. Успеваемость студентов определяется оценками «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно». Положительные оценки заносятся в экзаменационную ведомость и зачетную книжку, неудовлетворительные оценки проставляются только в экзаменационной ведомости. В зачетной книжке также указывается трудоемкость сдаваемой дисциплины.
10. Неявка на экзамен отмечается в экзаменационной ведомости словами «не явился» и заверяется подписью экзаменатора. Неявка на экзамен без уважительной причины засчитывается студенту как неудовлетворительная оценка.
11. Результаты сдачи зачетов оцениваются отметкой «зачтено», «не зачтено». Зачеты с дифференцированными оценками («зачтено (5)», «зачтено (4)», «зачтено (3)», «не зачтено»).

3. ДЛЯ ТЕСТИРОВАНИЯ

Оценка выполнения тестовых заданий рассчитывается в следующем процентном соотношении :

Шкала оценивания	Показатели
5 («отлично»)	90% -100%
4 («хорошо»)	75%-89%
3 («удовлетворительно»)	60%-74%
2 («неудовлетворительно»)	менее 59%

Порядок проведения тестирования

Тест – это простейшая форма письменного контроля, направленная на проверку владения терминологическим аппаратом, современными информационными технологиями и конкретными знаниями в области фундаментальных и прикладных дисциплин.

Целью тестирования является оценка качества обучения на различных этапах освоения образовательной программы и уровня подготовки обучающихся на соответствие требованиям

федерального государственного образовательного стандарта и образовательной программы. Тестирование не исключает и не заменяет другие формы оценки качества обучения и уровня подготовки обучающихся. Тестирование, наряду с другими формами текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации, может использоваться: - как инструмент внутривузовского мониторинга контроля качества подготовки обучающихся при освоении ими образовательных программ.

Текущее и оперативное тестирование может проводиться преподавателем при аудиторной и внеаудиторной работе, в том числе на семинарах, практических занятиях/ лабораторных практикумах для выявления уровня освоения учебного материала обучающимся и его готовности к дальнейшему обучению, проверки качества освоения знаний, умений по определенным темам, модулям, разделам дисциплины и выполнения внеаудиторной самостоятельной работы.

Рубежное тестирование проводится по модулю дисциплины (контрольной точке), циклам дисциплин, в соответствии с листом контрольных мероприятий. Целью рубежного тестирования является определение степени освоения обучающимися области знаний и умений (уровня компетентности) в соответствии с программой дисциплины. Результаты тестирования используются преподавателем для формирования комплексной оценки по дисциплине. Рубежное тестирование может проводиться при аудиторной и внеаудиторной работе Тестирование может проводиться в письменной и (или) компьютерной формах.

4. ДЛЯ ПИСЬМЕННЫХ РАБОТ (КУРСОВАЯ РАБОТА (ПРОЕКТ), КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА, ЭССЕ, РЕФЕРАТ, ДОКЛАД, СООБЩЕНИЕ, ПРЕЗЕНТАЦИЯ)

1.Идентификация ключевых проблем;
2.Анализ ключевых проблем;
3.Аргументация предлагаемых вариантов эффективного разрешения выявленных проблем;
4.Выполнение задания с опорой на изученный материал и дополнительные источники;
5. Оформление письменной работы;
6. Представление работы, если по работе предполагается выступление (защита)

При работе с установленной дифференцированной оценкой необходимо руководствоваться следующей шкалой:

Шкала оценивания	Показатели
5 («отлично»)	выявлено 90% -100% критериев к данной работе
4 («хорошо»)	выявлено 75%-89% критериев к данной работе
3 («удовлетворительно»)	выявлено 60%-74% критериев к данной работе
2 («неудовлетворительно»)	выявлено о менее 59% критериев к данной работе

При работе с установленной оценкой «зачтено /не зачтено» необходимо руководствоваться следующей шкалой:

Шкала оценивания	Показатели
«зачтено»	Работа соответствует показателям и критериям оценивания по шкале «удовлетворительно» и выше
«не зачтено»	Работа соответствует показателям и критериям оценивания по шкале «неудовлетворительно»

Общие требования к написанию и оформлению письменных работ

Письменная работа выполняется на стандартных листах бумаги формата А-4 в печатном варианте, либо в рукописном виде (в порядке исключения). Текст работы набирается через 1,5 межстрочных интервала, шрифт – 14. На странице не должно быть менее 27-29 строк, включая сноски. Поля страниц устанавливаются: левое – 30 мм, правое -10мм, верхнее и нижнее – 20 мм. Выравнивание по ширине.

Объем и структура письменной работы устанавливается отдельными методическими рекомендациями по дисциплине.

Страницы должны быть пронумерованы сверху в середине страницы. Нумерация начинается со 2 листа «Содержание». Все остальные страницы нумеруются сквозной нумерацией до последней страницы, включая приложения.

Прежде чем приступить к написанию работы, студенту необходимо подобрать соответствующую литературу, первоисточники. Обязательно изучить современные источники, « не старше» 5 лет.

Порядок защиты курсовой работы (проекта)

Для получения допуска к защите курсовой работы необходимо получить позитивную рецензию научного руководителя (преподавателя). Если научный руководитель не допускает курсовую к защите, то ее необходимо переделать с учетом указанных поправок и рекомендаций. При подготовке к защите студенту необходимо выполнить все указания, данные в рецензии и учесть замечания в тексте работы. Защита курсовой работы производится индивидуально.

Как правило, процедура защиты курсовых работ проводится только в присутствии научного руководителя. На защите работы студент должен быть готов к краткому изложению основного содержания работы и ее результатов, к собеседованию по отдельным моментам работы, к ответу на любые вопросы, как по данной теме, так и по всему курсу.

Доклад необходимо подготовить заранее в форме выступления, в котором целесообразно осветить такие важные вопросы как: обоснование актуальности темы курсовой работы, цель, задачи и содержание работы, ее наиболее существенные и интересные моменты. В основном доклад содержит в себе ключевые моменты введения, а основной акцент сделан на заключении. В выступлении должны содержаться также ответы на основные замечания научного руководителя. Доклад не должен быть слишком длинным, целесообразно уложиться в 5 - 7минут. Крайне желательно не читать текст доклада от и до с листка, а запомнить хоть пару абзацев, не путаясь в его содержании.

Сама процедура защиты включает в себя:

- доклад студента о содержании и основных выводах работы;
- вопросы к автору по докладу;
- ответы студента на вопросы научного руководителя;
- решение научного руководителя об оценке курсовой работы.

В итоговой оценке руководитель курсовой работы учитывает не только окончательный результат, но и степень самостоятельности студента, что отмечается в рецензии.

Рецензия на курсовую работу отражает:

- актуальность темы:
- глубину изучения специальной литературы;
- объективность методов исследования и достоверность результатов;
- обоснованность выводов;
- стиль и оформление работы;
- предложения и выводы.

По итогам защиты за курсовую работу выставляется дифференцированная оценка в зачетную книжку обучающегося.

Учебное издание

Рабочая программа дисциплины
«Оценка недвижимости»
по направлению подготовки
38.04.08 Финансы и кредит
Квалификация (степень)
«Магистр»
(очная и заочная формы обучения)

Составитель –
Жура Светлана Егоровна

16+