

38.03.01.02.Б1.В-2016-РП

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Кузбасский государственный технический университет имени Т. Ф. Горбачева»  
Институт экономики и управления

УТВЕРЖДАЮ  
Директор ИЭиУ

  
Н.Н. Голофастова  
«19» 05 2017 г.

**Рабочая программа дисциплины**

**Оценка недвижимости**

Направление подготовки «38.03.01 Экономика»  
Профиль «02 Финансы и кредит»

Присваиваемая квалификация  
"Бакалавр"

Формы обучения  
очная, заочная

Кемерово 2017



1507666202



## **1 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине "Оценка недвижимости", соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы**

Освоение дисциплины направлено на формирование:  
профессиональных компетенций:

ПК-3 - владеть способностью выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами

Знать: • фундаментальные понятия оценки, цели и принципы оценки;  
• виды стоимости недвижимости, определяемые с помощью оценки;  
• действующую систему регулирования оценочной деятельности в России и нормативно-правовые акты РФ в области оценочной деятельности;  
• методы финансового анализа и технику их применения при оценке недвижимости;  
• основные подходы, используемые при оценке недвижимости;  
• методы оценки недвижимости, применяемые в рамках различных подходов, а также особенности этих методов.

Уметь: • дать характеристику объекта недвижимости;  
• определять и объяснять сущность применения подходов к оценке объектов недвижимости;  
• выделять факторы, существенно влияющие на цену объекта недвижимости;  
• выбирать единицы сравнения при оценке объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода;  
• определять стоимость недвижимости различными подходами;  
• пользоваться нормативными и правовыми актами при проведении оценки недвижимости;  
• проверять отчет об оценке на предмет соответствия требованиям законодательства, стандартов и общепринятой методологии оценки.

Владеть: • специальной терминологией в сфере оценочной деятельности;  
• законодательной, методической и нормативной базой, регулирующей и регламентирующей оценку недвижимости;  
• различными методами и подходами оценки всех видов стоимости недвижимости.

### **В результате освоения дисциплины обучающийся в общем по дисциплине должен**

Знать:

- • фундаментальные понятия оценки, цели и принципы оценки;
- • виды стоимости недвижимости, определяемые с помощью оценки;
- • действующую систему регулирования оценочной деятельности в России и нормативно-правовые акты РФ в области оценочной деятельности;
- • методы финансового анализа и технику их применения при оценке недвижимости;
- • основные подходы, используемые при оценке недвижимости;
- • методы оценки недвижимости, применяемые в рамках различных подходов, а также особенности этих методов.

Уметь:

- • дать характеристику объекта недвижимости;
- • определять и объяснять сущность применения подходов к оценке объектов недвижимости;
- • выделять факторы, существенно влияющие на цену объекта недвижимости;
- • выбирать единицы сравнения при оценке объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода;
- • определять стоимость недвижимости различными подходами;
- • пользоваться нормативными и правовыми актами при проведении оценки недвижимости;
- • проверять отчет об оценке на предмет соответствия требованиям законодательства, стандартов и общепринятой методологии оценки.

Владеть:

- • специальной терминологией в сфере оценочной деятельности;
- • законодательной, методической и нормативной базой, регулирующей и регламентирующей оценку недвижимости;
- • различными методами и подходами оценки всех видов стоимости недвижимости.

### **2 Место дисциплины "Оценка недвижимости" в структуре ОПОП бакалавриата**

Для освоения дисциплины необходимы компетенции (знания умения, навыки и (или) опыт профессиональной деятельности), сформированные в рамках изучения следующих дисциплин:



1507666202

Бухгалтерский учет и анализ, Корпоративные финансы, Налоги и налогообложение, Статистика, Финансы, Экономика организации.

«Оценка недвижимости» является дисциплиной профиля «Финансы и кредит» (вариативная часть профессионального цикла федерального государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования по направлению 38.03.01 «Экономика»). Дисциплина «Оценка недвижимости» является одной из завершающих в общем цикле профессиональных дисциплин и представляет собой дисциплину, формирующую базовые знания для усвоения дисциплины «Финансовый менеджмент», «Антикризисное управление».

**3 Объем дисциплины "Оценка недвижимости" в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам занятий) и на самостоятельную работу обучающихся**

Общая трудоемкость дисциплины "Оценка недвижимости" составляет 7 зачетных единиц, 252 часа.

Форма обучения	Количество часов		
	ОФ	ЗФ	ОЗФ
<b>Курс 4/Семестр 7</b>			
Всего часов	144		
<b>Контактная работа обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий):</b>			
Аудиторная работа			
Лекции	18		
Лабораторные занятия			
Практические занятия	18		
Внеаудиторная работа			
Индивидуальная работа с преподавателем:			
Консультация и иные виды учебной деятельности			
<b>Самостоятельная работа</b>	72		
<b>Форма промежуточной аттестации</b>	экзамен /36		
<b>Курс 4/Семестр 8</b>			
Всего часов	108		
<b>Контактная работа обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий):</b>			
Аудиторная работа			
Лекции	20		
Лабораторные занятия			
Практические занятия	20		
Внеаудиторная работа			
Индивидуальная работа с преподавателем:			
Консультация и иные виды учебной деятельности			
<b>Самостоятельная работа</b>	68		
<b>Форма промежуточной аттестации</b>	зачет		
<b>Курс 5/Семестр 9</b>			
Всего часов		144	
<b>Контактная работа обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий):</b>			
Аудиторная работа			
Лекции		4	
Лабораторные занятия			
Практические занятия		4	
Внеаудиторная работа			
Индивидуальная работа с преподавателем:			



1507666202

Форма обучения	Количество часов		
	ОФ	ЗФ	ОЗФ
<i>Консультация и иные виды учебной деятельности</i>			
<b>Самостоятельная работа</b>		127	
<b>Форма промежуточной аттестации</b>		экзамен /9	
<b>Курс 5/Семестр 10</b>			
Всего часов		108	
<b>Контактная работа обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий):</b>			
Аудиторная работа			
<i>Лекции</i>		6	
<i>Лабораторные занятия</i>			
<i>Практические занятия</i>		8	
Внеаудиторная работа			
<i>Индивидуальная работа с преподавателем:</i>			
<i>Консультация и иные виды учебной деятельности</i>			
<b>Самостоятельная работа</b>		90	
<b>Форма промежуточной аттестации</b>		зачет /4	

**4 Содержание дисциплины "Оценка недвижимости", структурированное по разделам (темам)**

#### **4.1. Лекционные занятия**

Раздел дисциплины, темы лекций и их содержание	Трудоемкость в часах	
	ОФ	ЗФ
	7-й	9-й



1507666202

<b>Курс 4 / Семестр 7</b> <b>1. Понятие, сущность и основные цели оценочной деятельности.</b> Сущность оценочной деятельности. Цели проведения оценки недвижимости. Специальные применения оценки недвижимости. Примерная классификация существующих целей оценки бизнеса со стороны различных субъектов.	2	0,5
<b>2. Субъекты и объекта оценочной деятельности.</b> Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценочной деятельности.	2	0,5
<b>3. Виды стоимости в оценке.</b> Основные виды стоимости, используемые в процессе оценки недвижимости.	2	
<b>4. Факторы, влияющие на величину стоимости недвижимости.</b> Совокупность факторов, влияющих на стоимость недвижимости.	2	
<b>5. Основные принципы оценки стоимости недвижимости.</b> Принципы, связанные с представлением владельца об оцениваемой недвижимости. Принципы, связанные с рыночной средой. Принципы, связанные с эксплуатацией недвижимости.	2	
<b>6. Этапы процесса оценки недвижимости.</b> Определение цели оценки. Сбор и анализ информации. Подготовка финансовой документации. Инфляционная корректировка отчетности. Вычисление относительных показателей. Исследование конъюнктуры рынка.	2	
<b>7. Регулирование оценочной деятельности.</b> Федеральный закон № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Федеральные стандарты оценки. Случаи проведения обязательной оценки. Ответственность оценщиков и страхование гражданской ответственности. Саморегулирование оценочной деятельности.	2	
<b>8. Затратный подход к оценке недвижимости.</b> Сущность затратного подхода, его характеристика. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Оценка стоимости нематериальных активов. Оценка рыночной стоимости финансовых вложений. Метод стоимости чистых активов. Метод ликвидационной стоимости. Преимущества и недостатки затратного подхода.	4	2
<b>Итого за семестр</b>	<b>18</b>	<b>4</b>
<b>Курс 4 / Семестр 8</b>	<b>ОФ 8-й</b>	<b>ЗФ 10-й</b>
<b>9. Сравнительный подход к оценке недвижимости.</b> Сущность сравнительного подхода, его характеристика. Основные принципы отбора аналогов. Характеристика ценовых мультипликаторов и выбор наиболее подходящих ценовых мультипликаторов. Формирование итоговой величины стоимости. Применение математических методов в сравнительном подходе. Преимущества и недостатки сравнительного подхода.	5	2



1507666202

<b>10. Доходный подход к оценке недвижимости.</b> Сущность доходного подхода, его характеристика. Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП). Условия его применения. Обоснование величины и временной структуры денежных потоков, генерируемых объектом оценки. Обоснование величины ставки дисконтирования. Безрисковая ставка дохода. Характеристика премий, используемых при обосновании ставки дисконтирования. Расчет величины стоимости недвижимости в постпрогнозный период. Метод капитализации дохода (прибыли). Понятие метода капитализации и условия его применения. Достоинства и недостатки метода капитализации. Определение величины дохода предприятия. Обоснование ставки капитализации.	5	2
<b>11. Оценка стоимости земельного участка.</b> Основные понятия, связанные с оценкой земли. Принципы оценки рыночной стоимости земельных участков. Основные критерии, учитываемые при определении наиболее эффективного использования земельного участка. Метод техники остатка при оценке земельного участка. Метод средневзвешенного коэффициента капитализации. Метод сравнения продаж. Метод капитализации доходов. Метод разбиения земельного участка при обосновании его стоимости. Особенности использования затратного подхода для оценивания земельного участка. Нормативные методы оценивания земли.	5	0,5
<b>12. Отчет об оценке недвижимости.</b> Задачи, структура и содержание отчета. Макет отчета об оценке недвижимости. Требования, предъявляемые к разделам отчета об оценке бизнеса.	5	0,5
<b>Итого за семестр</b>	<b>20</b>	<b>6</b>

#### 4.2. Лабораторные занятия не предусмотрены.

#### 4.3 Практические (семинарские) занятия

Раздел дисциплины, темы лекций и их содержание	Трудоемкость в часах	
	ОФ	ЗФ
	7-й	9-й



1507666202

<b>Курс 4 / Семестр 7</b> <b>1. Понятие, сущность и основные цели оценочной деятельности.</b> Сущность оценочной деятельности. Цели проведения оценки недвижимости. Специальные применения оценки недвижимости. Примерная классификация существующих целей оценки бизнеса со стороны различных субъектов.	2	0,5
<b>2. Субъекты и объекта оценочной деятельности.</b> Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценочной деятельности.	2	0,5
<b>3. Виды стоимости в оценке.</b> Основные виды стоимости, используемые в процессе оценки недвижимости.	2	
<b>4. Факторы, влияющие на величину стоимости недвижимости.</b> Совокупность факторов, влияющих на стоимость недвижимости.	2	
<b>5. Основные принципы оценки стоимости недвижимости.</b> Принципы, связанные с представлением владельца об оцениваемой недвижимости. Принципы, связанные с рыночной средой. Принципы, связанные с эксплуатацией недвижимости.	2	
<b>6. Этапы процесса оценки недвижимости.</b> Определение цели оценки. Сбор и анализ информации. Подготовка финансовой документации. Инфляционная корректировка отчетности. Вычисление относительных показателей. Исследование конъюнктуры рынка.	2	
<b>7. Регулирование оценочной деятельности.</b> Федеральный закон № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Федеральные стандарты оценки. Случаи проведения обязательной оценки. Ответственность оценщиков и страхование гражданской ответственности. Саморегулирование оценочной деятельности.	2	
<b>8. Затратный подход к оценке недвижимости.</b> Сущность затратного подхода, его характеристика. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Оценка стоимости нематериальных активов. Оценка рыночной стоимости финансовых вложений. Метод стоимости чистых активов. Метод ликвидационной стоимости. Преимущества и недостатки затратного подхода.	4	2
<b>Итого за семестр</b>	<b>18</b>	<b>4</b>
<b>Курс 4 / Семестр 8</b>	<b>ОФ 8-й</b>	<b>ЗФ 10-й</b>
<b>9. Сравнительный подход к оценке недвижимости.</b> Сущность сравнительного подхода, его характеристика. Основные принципы отбора аналогов. Характеристика ценовых мультипликаторов и выбор наиболее подходящих ценовых мультипликаторов. Формирование итоговой величины стоимости. Применение математических методов в сравнительном подходе. Преимущества и недостатки сравнительного подхода.	5	2



1507666202

<b>10. Доходный подход к оценке недвижимости.</b> Сущность доходного подхода, его характеристика. Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП). Условия его применения. Обоснование величины и временной структуры денежных потоков, генерируемых объектом оценки. Обоснование величины ставки дисконтирования. Безрисковая ставка дохода. Характеристика премий, используемых при обосновании ставки дисконтирования. Расчет величины стоимости недвижимости в постпрогнозный период. Метод капитализации дохода (прибыли). Понятие метода капитализации и условия его применения. Достоинства и недостатки метода капитализации. Определение величины дохода предприятия. Обоснование ставки капитализации.	5	2
<b>11. Оценка стоимости земельного участка.</b> Основные понятия, связанные с оценкой земли. Принципы оценки рыночной стоимости земельных участков. Основные критерии, учитываемые при определении наиболее эффективного использования земельного участка. Метод техники остатка при оценке земельного участка. Метод средневзвешенного коэффициента капитализации. Метод сравнения продаж. Метод капитализации доходов. Метод разбиения земельного участка при обосновании его стоимости. Особенности использования затратного подхода для оценивания земельного участка. Нормативные методы оценивания земли.	5	2
<b>12. Отчет об оценке недвижимости.</b> Задачи, структура и содержание отчета. Макет отчета об оценке недвижимости. Требования, предъявляемые к разделам отчета об оценке бизнеса.	5	2
<b>Итого за семестр</b>	<b>20</b>	<b>8</b>

#### 4.4 Самостоятельная работа студента и перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

##### 4.4.1 Самостоятельная работа студентов очной формы обучения (Курс 4/Семестр 7)

Вид СРС	Трудоемкость в часах
	<b>ОФ</b>
	<b>7-й</b>
Выполнение реферативной работы	18
Контрольное задание (Домашняя работа)	18
Контрольное задание (Домашняя работа)	18
Контрольное задание (Домашняя работа)	18
<b>Итого</b>	<b>72</b>

##### 4.4.2 Самостоятельная работа студентов очной формы обучения (Курс 4/Семестр 8)



1507666202

Вид СРС	Трудоемкость в часах
	ОФ
	9-й
Контрольное задание (Домашняя работа)	17
Итого	68

#### 4.4.3 Самостоятельная работа студентов заочной формы обучения

Вид СРС	Трудоемкость в часах	
	ЗФ	ЗФ
	8-й	10-й
Изучение теоретического материала. Выполнение, теоретической части контрольной работы.	64	50
Выполнение практической (расчетной) части контрольной работы.	63	40
Итого	127	90

### 5 Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине "Оценка недвижимости", структурированное по разделам (темам)

#### 5.1 Паспорт фонда оценочных средств

№	Наименование разделов дисциплины	Содержание (темы) раздела	Код компетенции	Знания, умения, навыки, необходимые для формирования соответствующей компетенции	Форма текущего контроля знаний, умений, навыков, необходимых для формирования соответствующей компетенции



1507666202

1	Понятие, сущность и основные цели оценочной деятельности	Сущность оценочной деятельности. Цели проведения оценки недвижимости. Специальные способы применения оценки недвижимости. Примерная классификация существующих целей оценки бизнеса со стороны различных субъектов.	ПК-3	знать: фундаментальные понятия оценки, цели и принципы оценки; уметь: дать характеристику объекта недвижимости; владеть: специальной терминологией в сфере оценочной деятельности.	Коллоквиум
2	Субъекты и объекты оценочной деятельности	Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценочной деятельности.	ПК-3	знать: фундаментальные понятия оценки, цели и принципы оценки; уметь: пользоваться нормативными и правовыми актами при проведении оценки недвижимости; владеть: специальной терминологией в сфере оценочной деятельности.	Коллоквиум
3	Виды стоимости в оценке	Основные виды стоимости, используемые и процессе оценки недвижимости	ПК-3	знать: виды стоимости недвижимости, определяемые с помощью оценки; уметь: пользоваться нормативными и правовыми актами при проведении оценки недвижимости; владеть: специальной терминологией в сфере оценочной деятельности.	Коллоквиум
4	Факторы, влияющие на величину стоимости недвижимости	Совокупность факторов, влияющих на стоимость недвижимости.	ПК-3	знать: фундаментальные понятия оценки, цели и принципы оценки; уметь: выделять факторы, существенно влияющие на цену объекта недвижимости; владеть: специальной терминологией в сфере оценочной деятельности.	Коллоквиум
5	Основные принципы оценки стоимости недвижимости	Принципы, связанные с представлением владельца об оцениваемой недвижимости. Принципы, связанные с рыночной средой. Принципы, связанные с эксплуатацией недвижимости.	ПК-3	знать: фундаментальные понятия оценки, цели и принципы оценки; уметь: пользоваться нормативными и правовыми актами при проведении оценки недвижимости; владеть: специальной терминологией в сфере оценочной деятельности.	Коллоквиум



1507666202

6	Этапы процесса оценки недвижимости	<p>Определение цели оценки. Сбор и анализ информации. Подготовка финансовой документации. Инфляционная корректировка отчетности. Вычисление относительных показателей. Исследование конъюнктуры рынка.</p>	ПК-3	<p>знать: фундаментальные понятия оценки, цели и принципы оценки; виды стоимости недвижимости, определяемые с помощью оценки; методы финансового анализа и технику их применения при оценке недвижимости; основные подходы, используемые при оценке недвижимости; уметь: определять и объяснять сущность применения подходов к оценке объектов недвижимости; выделять факторы, существенно влияющие на цену объекта недвижимости; владеть: специальной терминологией в сфере оценочной деятельности; законодательной, методической и нормативной базой, регулирующей и регламентирующей оценку недвижимости.</p>	Коллоквиум
7	Регулирование оценочной деятельности	<p>Федеральный закон № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации". Федеральные стандарты оценки. Случаи проведения обязательной оценки. Ответственность оценщиков и страхование гражданской ответственности. Саморегулирование оценочной деятельности.</p>	ПК-3	<p>знать: действующую систему регулирования оценочной деятельности в России и нормативно-правовые акты РФ в области оценочной деятельности; уметь: пользоваться нормативными и правовыми актами при проведении оценки недвижимости; владеть: законодательной, методической и нормативной базой, регулирующей и регламентирующей оценку недвижимости.</p>	Коллоквиум



8	Затратный подход к оценке недвижимости	Сущность затратного подхода, его характеристика. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Оценка стоимости нематериальных активов. Оценка рыночной стоимости финансовых вложений. Метод стоимости чистых активов. Метод ликвидационной стоимости. Преимущества и недостатки затратного подхода.	ПК-3	<p>знать: методы финансового анализа и технику их применения при оценке недвижимости; основные подходы, используемые при оценке недвижимости; методы оценки недвижимости, применяемые в рамках различных подходов, а также особенности этих методов;</p> <p>уметь: определять стоимость недвижимости различными подходами;</p> <p>владеть: различными методами и подходами оценки всех видов стоимости недвижимости.</p>	Тест
9	Сравнительный подход к оценке недвижимости	Сущность сравнительного подхода, его характеристика. Основные принципы отбора аналогов. Характеристика ценовых мультипликаторов и выбор наиболее подходящих ценовых мультипликаторов. Формирование итоговой величины стоимости. Применение математических методов в сравнительном подходе. Преимущества и недостатки сравнительного подхода.	ПК-3	<p>знать: методы финансового анализа и технику их применения при оценке недвижимости; основные подходы, используемые при оценке недвижимости; методы оценки недвижимости, применяемые в рамках различных подходов, а также особенности этих методов;</p> <p>уметь: определять стоимость недвижимости различными подходами; выбирать единицы сравнения при оценке объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода;</p> <p>владеть: различными методами и подходами оценки всех видов стоимости недвижимости.</p>	Тест



10	Доходный подход к оценке недвижимости	<p>Сущность доходного подхода, его характеристика. Метод дисконтирования денежных потоков (ДДП). Условия его применения. Обоснование величины и временной структуры денежных потоков, генерируемых объектом оценки. Обоснование величины ставки дисконтирования. Безрисковая ставка дохода. Характеристика премий, используемых при обосновании ставки дисконтирования. Расчет величины стоимости недвижимости в постпрогнозный период. Метод капитализации дохода (прибыли). Понятие метода капитализации и условия его применения. Достоинства и недостатки метода капитализации. Определение величины дохода предприятия. Обоснование ставки капитализации.</p>	ПК-3	<p>знать: методы финансового анализа и технику их применения при оценке недвижимости; основные подходы, используемые при оценке недвижимости; методы оценки недвижимости, применяемые в рамках различных подходов, а также особенности этих методов;</p> <p>уметь: определять стоимость недвижимости различными подходами;</p> <p>владеть: различными методами и подходами оценки всех видов стоимости недвижимости.</p>	Тест
----	---------------------------------------	--	------	--	------



1507666202

11	Оценка стоимости земельного участка	Основные понятия, связанные с оценкой земли. Принципы оценки рыночной стоимости земельных участков. Основные критерии, учитываемые при определении наиболее эффективного использования земельного участка. Метод техники остатка при оценке земельного участка. Метод средневзвешенного коэффициента капитализации. Метод сравнения продаж. Метод капитализации доходов. Метод разбиения земельного участка при обосновании его стоимости. Особенности использования затратного подхода для оценивания земельного участка. Нормативные методы оценивания земли.	ПК-3	<p>знать: фундаментальные понятия оценки, цели и принципы оценки; виды стоимости недвижимости, определяемые с помощью оценки; основные подходы, используемые при оценке недвижимости;</p> <p>уметь: дать характеристику объекта недвижимости; определять и объяснять сущность применения подходов к оценке объектов недвижимости; определять стоимость недвижимости различными подходами;</p> <p>владеть: различными методами и подходами оценки всех видов стоимости недвижимости.</p>	Контрольная работа
12	Отчет об оценке недвижимости	Задачи, структура и содержание отчета. Макет отчета об оценке недвижимости. Требования, предъявляемые к разделам отчета об оценке бизнеса.	ПК-3	<p>знать: фундаментальные понятия оценки, цели и принципы оценки; действующую систему регулирования оценочной деятельности в России и нормативно-правовые акты РФ в области оценочной деятельности;</p> <p>уметь: проверять отчет об оценке на предмет соответствия требованиям законодательства, стандартов и общепринятой методологии оценки;</p> <p>владеть: законодательной, методической и нормативной базой, регулирующей и регламентирующей оценку недвижимости.</p>	Коллоквиум
13	Промежуточная аттестация		ПК-3	все перечисленные знания, умения, навыки.	Зачет

## 5.2. Типовые контрольные задания или иные материалы

### 5.2.1.Оценочные средства при текущей аттестации

**Текущий контроль** по дисциплине «Оценка недвижимости» заключается в выполнении контрольных



1507666202

работ на практических занятиях и тестовых заданий, а также коллоквиумов.

**Примерный перечень вопросов для проведения коллоквиумов:**

1. Понятие, сущность и основные цели оценочной деятельности.
2. Субъекты оценочной деятельности.
3. Объекты оценочной деятельности.
4. Цели оценки для юридических лиц.
5. Цели оценки для физических лиц.
6. Отличия бухгалтерской и рыночной стоимостей недвижимости.

*Критерии оценивания коллоквиума:*

«отлично» – изложение материала логично, грамотно, без ошибок, студент свободно владеет профессиональной терминологией, умеет высказывать и обосновать свои суждения, дает четкий, полный, правильный ответ на теоретические вопросы;  
«хорошо» – студент грамотно излагает материал; ориентируется в материале, владеет профессиональной терминологией, но содержание и форма ответа имеют отдельные неточности;  
«удовлетворительно» – студент излагает материал неполно, непоследовательно, допускает неточности в определении понятий;  
«неудовлетворительно» – отсутствуют необходимые теоретические знания; допущены ошибки в определении понятий, искажен их смысл.

*Шкала оценивания*

Количество баллов	0...4	5...6	7...8	9...10
Шкала оценивания	неудовл.	удовл.	хорошо	отлично

**База заданий для контрольной работы:**

1. Регулирование оценочной деятельности.
2. Принципы оценки стоимости недвижимости.
3. Сущность затратного подхода, преимущества и недостатки.
4. Факторы, влияющие на величину стоимости недвижимости.
5. Задача

Используя затратный подход, провести оценку индивидуального жилого дома с хозяйственными постройками.

Данные для расчета представлены в таблице

Параметры	Единица измерения	Значение показателя
1. Площадь дома	кв. м	42
3. Стоимость строительства 1 кв. м дома	руб.	4500
4. Площадь гаража	кв. м	20
5. Стоимость строительства 1 кв. м гаража	руб.	1500
6. Стоимость воспроизводства парника	руб.	5400
7. Устранимый физический износ	руб.	8400
8. Неустранимый физический износ	%	15
9. Функциональный физический износ дома	руб.	6000
10. Рыночная стоимость земельного участка	руб.	16000

*Критерии оценивания:*



1507666202

«отлично», если студент справился более чем с 90% задания;

«хорошо», если студент справился с 70% задания;

«удовлетворительно», если студент справился более чем с 50% задания;

«неудовлетворительно», если студент справился менее чем с 50% задания.

Количество баллов	0...4	5...6	7...8	9...10
Шкала оценивания	неудовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	отлично

#### Примеры тестовых заданий:

1. Затратный подход к оценке недвижимости предполагает расчет трех видов износа:

- а) Физический износ, функциональный износ, внешний износ;
- б) Неустраняемый физический износ, устранимое устаревание;
- в) Устранимое устаревание по местоположению;
- г) Физический износ, моральный износ, устранимое устаревание.

2. Эффективный возраст здания это:

- а) Период, прошедший со дня ввода в эксплуатацию;
- б) Возраст, который соответствует физическому состоянию объекта недвижимости;
- в) Срок, в течение которого из объекта можно извлекать прибыль;
- г) Срок службы здания, определенный нормативными актами.

3. Верно или неверно утверждение, при определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж поправки вносятся в цены сопоставимых объектов с учетом их отличий от оцениваемого объекта:

- а) Верно;
- б) Неверно.

4. Для оценки какого из перечисленных типов недвижимости в наибольшей степени соответствует подход сравнительного анализа продаж:

- а) Квартира;
- б) Почта;
- в) Школа;
- г) Театр.

Критерии оценивания выполнения тестовых заданий основаны по результатам тестирования, предусмотренным фондом оценочных средств дисциплины.

*Шкала оценивания:*

Количество правильных ответов в тесте	0...49 %	50%-74%	75-85%	86-100%
Шкала оценивания	неудовлетворительно	удовлетворительно	хорошо	отлично

#### 5.2.2 Оценочные средства при промежуточной аттестации

**Промежуточная аттестация студентов** по дисциплине «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ» проводится в соответствии с ООП и является обязательной.

Промежуточная аттестация по дисциплине «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ» проводится в соответствии с учебным планом в виде зачета.

Студент допускается к зачету по дисциплине в случае выполнения им учебного плана по дисциплине: выполнения тестов, контрольных работ и рефератов. В случае наличия учебной задолженности студент отрабатывает пропущенные занятия в форме, предложенной преподавателем.

Зачет принимает лектор. Зачет проводится в устной форме по вопросам. В процессе ответа студента использование дополнительной методической литературы, мобильных устройств связи и других источников информации не допускается.

Основой для определения оценки служит уровень усвоения студентами материала, предусмотренного рабочей программой дисциплины.

**База вопросов к зачету**



1507666202

Вопросы к зачету	Формируемая компетенция
1. Характеристика недвижимости как объекта оценки.	ПК-3
2. Понятие, сущность и основные цели оценочной деятельности.	ПК-3
3. Субъекты и объекты оценочной деятельности.	ПК-3
4. Цели оценки недвижимости.	ПК-3
5. Виды стоимости в оценке.	ПК-3
6. Виды стоимости в обмене.	ПК-3
7. Виды стоимости в пользовании.	ПК-3
8. Факторы, влияющие на величину стоимости недвижимости.	ПК-3
9. Основные принципы оценки стоимости недвижимости.	ПК-3
10. Анализ наиболее эффективного использования в процессе оценки недвижимости.	ПК-3
11. Этапы процесса оценки недвижимости.	ПК-3
12. Информационное обеспечение оценки недвижимости.	ПК-3
13. Регулирование оценочной деятельности.	ПК-3
14. Сущность затратного подхода, общая характеристика, преимущества и недостатки.	ПК-3
15. Основные этапы применения затратного подхода.	ПК-3
16. Сущность сравнительного подхода, общая характеристика, преимущества и недостатки.	ПК-3
17. Характеристика, условия и ограничения метода сравнения продаж в оценке стоимости недвижимости.	ПК-3
18. Методы определения величин корректирующих поправок в сравнительном подходе к оценке недвижимости.	ПК-3
19. Ценовые мультипликаторы, выбор наиболее подходящих ценовых мультипликаторов.	ПК-3
20. Сущность доходного подхода, общая характеристика, преимущества и недостатки.	ПК-3
21. Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью.	ПК-3
22. Понятие метода дисконтированных денежных потоков (ДДП), условия применения.	ПК-3
23. Обоснование величины и временной структуры денежных потоков, генерируемых объектом оценки.	ПК-3
24. Обоснование ставки дисконтирования.	ПК-3
25. Метод капитализации доходов (прибыли): условия применения.	ПК-3
26. Метод капитализации доходов (прибыли): достоинства и недостатки.	ПК-3
27. Виды износа в оценке.	ПК-3
28. Дать характеристики физического, функционального, внешнего (экономического) износа.	ПК-3
29. Сравнительный подход: метод парного сравнения продаж.	ПК-3
30. Обоснование итоговой величины стоимости объекта недвижимости.	ПК-3
31. Оценка стоимости земельных участков.	ПК-3
32. Понятие и характеристика объектов недвижимости.	ПК-3
33. Структура и содержание отчета об оценке недвижимости.	ПК-3
34. Требования стандартов к содержанию отчета об оценке.	ПК-3
35. Формулировка задания, допущений и ограничений при оценке недвижимости.	ПК-3

Критерием оценки уровня сформированности компетенций в рамках учебной дисциплины «Оценка недвижимости» является зачёт.



<b>зачтено</b>	<b>Оценка «отлично» - от 90 до 100 баллов</b> - выставляется студенту, если он глубоко и прочно усвоил программный материал, исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно его излагает, умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний, причем не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, правильно обосновывает принятое решение, владеет разносторонними навыками и приемами выполнения практических задач.
	<b>Оценка «хорошо» - от 80 до 89 баллов</b> - выставляется студенту, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопрос, правильно применяет теоретические положения при решении практических вопросов и задач, владеет необходимыми навыками и приемами их выполнения
	<b>Оценка «удовлетворительно» - от 65 до 79 баллов</b> - выставляется студенту, если он имеет знания только основного материала, но не усвоил его деталей, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, испытывает затруднения при выполнении практических работ.
<b>не зачтено</b>	<b>Оценка «неудовлетворительно» - от 0 до 64 баллов</b> - выставляется студенту, который не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы. Как правило, оценка «неудовлетворительно» ставится студентам, которые не могут продолжить обучение без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.

Шкала оценивания:

Количество баллов	0...64	65...79	80...89	90-100
Шкала оценивания	неудовл.	удовл.	хорошо	отлично

Итоговая оценка (зачет) выставляется с учетом:

- оценки за работу в семестре (оценки за выполнение тестовых заданий, решения задач, написание эссе, участие в дискуссиях на семинарских занятиях и т.д.) - 60 %;
- оценки итоговых знаний в ходе зачета - 40 %.

### 5.2.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующие этапы формирования компетенций

Суммарная оценка за текущий контроль складывается из оценок за отдельные виды работ, при этом учитывается их процентный вес, а именно:

Работа на практических занятиях (семинарах) - (опрос по контрольным вопросам темы, выполнение практических заданий, тестовых заданий)	30%
Посещение лекций/практических занятий	10%
Выполнение заданий по самостоятельной работе (эссе, домашние задания, доклады (рефераты))	35%
Дискуссии, кейс-стади, и другие активные методы обучения	15%
Активность на занятиях	10%
Итого:	100%

Итоговая оценка (зачет) выставляется с учетом:

- оценки за работу в семестре - оценки за текущий контроль (выполнение тестовых заданий, решения задач, написание эссе, участие в дискуссиях на семинарских занятиях и т.д.) - 60 %;
- оценки итоговых знаний в ходе зачета (экзамена) - 40 %.

## 6 Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины "Оценка недвижимости"

### 6.1 Основная литература

1. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости: учебное пособие [Электронный ресурс]. - Москва : Юнити-Дана, 2015. - 463 с. - Режим доступа: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=436850](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=436850). - Загл. с экрана. (12.09.2017)
2. Оценка недвижимости [Текст] : учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по направлению



1507666202

080500 "Менеджмент" / Т. Г. Касьяненко [и др.]. – Москва : КноРус, 2011. – 752 с.

3. Мищенко, В. В. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : электронное учебное пособие для студентов очной и заочной форм обучения высшего профессионального образования по направлению бакалавров 080100.62 «Экономика», профиль «Финансы и кредит» / В. В. Мищенко, Л. А. Мищенко; ФГБОУ ВПО «Кузбас. гос. техн. ун-т им. Т. Ф. Горбачева», Каф. финансов и кредита. – Кемерово : Издательство КузГТУ, 2014. – 206 с.1 электрон. опт. диск (CD-ROM) – Доступна электронная версия: <http://library.kuzstu.ru/meto.php?n=90064&type=utchposob:common>

4. Ермолаева, Г. С. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : конспект лекций для студентов направления подготовки 38.03.01 «Экономика», образовательная программа «Финансы и кредит», всех форм обучения / Г. С. Ермолаева ; ФГБОУ ВО «Кузбас. гос. техн. ун-т им. Т. Ф. Горбачева», Каф. финансов и кредита. – Кемерово : Издательство КузГТУ, 2016. – 94 с.1 электрон. опт. диск (CD-ROM) – Доступна электронная версия: <http://library.kuzstu.ru/meto.php?n=91404&type=utchposob:common>

5. Исаенко, А. В. Оценка объектов недвижимости и бизнеса [Текст] : учебное пособие [для студентов вузов, обучающихся по специальности 270115 "Экспертиза и управление недвижимостью] / А. В. Исаенко, О. М. Скоморохова, А. В. Угляница; ГОУ ВПО «Кузбас. гос. техн. ун-т». – Кемерово : Издательство КузГТУ, 2009. – 142 с. – Доступна электронная версия: <http://library.kuzstu.ru/meto.php?n=90375&type=utchposob:common>

6. Оценка недвижимости [Текст] : учебное пособие для студентов направления 38.03.01 "Экономика", профиль "Финансы и кредит" / Г. С. Ермолаева ; ФГБОУ ВО "Кузбас. гос. техн. ун-т им. Т. Ф. Горбачева", Каф. финансов и кредита. – Кемерово : Издательство КузГТУ, 2017. – 102 с. – Доступна электронная версия: <http://library.kuzstu.ru/meto.php?n=91612&type=utchposob:common>

## 6.2 Дополнительная литература

1. Саталкина, Н. И. Оценка недвижимости : практический курс: учебное пособие[Электронный ресурс]. – Тамбов : Издательство ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. – 80 с. – Режим доступа: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=277997](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=277997). – Загл. с экрана. (12.09.2017)

2. Зуев, П. С. Оценка недвижимости[Электронный ресурс]. – Москва : Лаборатория книги, 2009. – 82 с. – Режим доступа: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=97567](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=97567). – Загл. с экрана. (12.09.2017)

3. Мищенко, В. В. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие для студентов направления подготовки 080100.62 «Экономика», профиль 080107.62 «Финансы и кредит» всех форм обучения / В. В. Мищенко; ФГБОУ ВПО «Кузбас. гос. техн. ун-т им. Т. Ф. Горбачева», Каф. финансов и кредита. – Кемерово : Издательство КузГТУ, 2013. – 183 с.1 электрон. опт. диск (CD-ROM) – Доступна электронная версия: <http://library.kuzstu.ru/meto.php?n=91072&type=utchposob:common>

4. Соловьев, М. М. Оценочная деятельность. Оценка недвижимости [Текст] : учебное пособие / М. М. Соловьев; Гос. ун-т-Высшая школа экономики. – Москва : ГУ ВШЭ, 2003. – 224 с.

## 6.3 Методическая литература

1. Мищенко, В. В. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : методические указания к самостоятельной работе для студентов направления подготовки 080100.62 «Экономика», профиль 080107.62 «Финансы и кредит» всех форм обучения / В. В. Мищенко; ФГБОУ ВПО «Кузбас. гос. техн. ун-т им. Т. Ф. Горбачева», Каф. финансов и кредита. – Кемерово : Издательство КузГТУ, 2013. – 41с. – Режим доступа: <http://library.kuzstu.ru/meto.php?n=7185>. – Загл. с экрана. (24.12.2016)

2. Мищенко, В. В. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : методические указания к контрольной работе для студентов направления 080100.62 «Экономика», профиль подготовки «Финансы и кредит», заочной формы обучения / В. В. Мищенко; ФГБОУ ВПО «Кузбас. гос. техн. ун-т им. Т. Ф. Горбачева», Каф. финансов и кредита. – Кемерово : Издательство КузГТУ, 2013. – 27с. – Режим доступа: <http://library.kuzstu.ru/meto.php?n=7379>. – Загл. с экрана. (24.12.2016)

3. Мищенко, В. В. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : методические указания к практическим занятиям для студентов направления 080100.62 «Экономика», профиль подготовки «Финансы и кредит», всех форм обучения / В. В. Мищенко; ФГБОУ ВПО «Кузбас. гос. техн. ун-т им. Т. Ф. Горбачева», Каф. финансов и кредита. – Кемерово : Издательство КузГТУ, 2013. – 11с. – Режим доступа: <http://library.kuzstu.ru/meto.php?n=7473>. – Загл. с экрана. (24.12.2016)

## 7 Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

При изучении дисциплины «Оценка недвижимости» могут быть использованы информационно-справочные



1507666202

и поисковые системы:

1. Справочная правовая система «Консультант-плюс» ,
2. Справочная правовая система «Гарант».

## **8 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины "Оценка недвижимости"**

Изучение дисциплины «Оценка недвижимости» предусматривает чтение лекций, проведение практических занятий, самостоятельное изучение специальной литературы и нормативно-правовых актов по вопросам программы, подготовку к практическим занятиям, а также выполнение домашних заданий.

Для проведения текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины «Оценка недвижимости» созданы фонды оценочных средств, включающие контрольные вопросы для проведения коллоквиумов, зачета, задания для выполнения контрольных работ (для студентов заочной формы обучения), домашних заданий.

Начинать изучение дисциплины следует с ознакомлением с целями и задачами дисциплины, знаниями и умениями, формируемыми в процессе изучения. При подготовке к занятиям следует прорабатывать конспекты лекций, изучая отдельные вопросы с использованием предложенных источников литературы. Все неясные вопросы студент может разрешить на консультациях, проводимых по расписанию.

## **9 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине "Оценка недвижимости", включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем**

Для изучения дисциплины может использоваться следующее программное обеспечение:

1. Microsoft Windows
2. Libre Office
3. Mozilla Firefox
4. Google Chrome
5. Opera
6. Yandex
7. Open Office

## **10 Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине "Оценка недвижимости"**

Отдельные лекции и практические занятия проводятся с использованием вспомогательных средств: раздаточных материалов, слайдов, мультимедийных презентаций.

## **11 Иные сведения и (или) материалы**

Учебная работа проводится с применением традиционных и современных интерактивных технологий. Лекции проводятся в традиционной форме. Практические занятия позволяют преподавателю индивидуально общаться со студентами и подходят для интерактивных методов обучения. В рамках практических занятий применяются следующие интерактивные методы:

- разбор конкретных ситуаций, решение ситуационных задач;
- презентации с использованием вспомогательных средств: раздаточных материалов, слайдов;
- дискуссии;
- работа в группах;
- устный опрос.



1507666202



1507666202

## УТВЕРЖДАЮ

Директор филиала КузГТУ  
в г. Новокузнецке

 Э.И. Забнева

«01» сентября 2017 г.

### Изменения рабочей программы «Оценка недвижимости»

#### 6.1 Основная литература

1. Ермолаева, Г. С. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : конспект лекций для студентов направления подготовки 38.03.01 «Экономика», образовательная программа «Финансы и кредит», всех форм обучения / Г. С. Ермолаева ; ФГБОУ ВО «Кузбас. гос. техн. ун-т им. Т. Ф. Горбачева», Каф. финансов и кредита. – Кемерово : Издательство КузГТУ, 2016. – 94 с.1 электрон. опт. диск (CD-ROM). – Доступна электронная версия: <http://library.kuzstu.ru/meto.php?n=91404&type=utchposob:common> (10.08.2017).
2. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс] : учебник / Е. Н. Иванова. – Москва : КНОРУС, 2010. – 1 электрон. опт. диск (CD-ROM).
3. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости [Текст] : учеб. пособие / Е. Н. Иванова ; под ред. М. А. Федотовой. – 2-е изд., стереотип. – Москва : КНОРУС, 2008. – 344 с.
4. Оценка недвижимости [Текст] : учеб. пособие / Т. Г. Касьяненко [и др.]. – Москва : КНОРУС, 2010. – 752 с.
5. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости [Текст] : учеб. пособие / Л. Н. Тепман ; под ред. В. А. Швандара. – 2-е изд. перераб. и доп. – Москва : ЮНИТИ-ДАНА, 2008. – 463 с.
6. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : учебное пособие. – Москва : Юнити- Дана, 2015. – 463 с. – Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=436850>. (10.08.2017).

#### 6.2 Дополнительная литература

1. Зуев, П. С. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]. – Москва : Лаборатория книги, 2009. – 82 с. – Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=97567>. (10.08.2017).
2. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач [Текст] : учеб. пособие / Е. Н. Иванова ; под ред. М. А. Федотовой. – Москва : КНОРУС, 2010. – 272 с.
3. Мищенко, В. В. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : электронное учебное пособие для студентов очной и заочной форм обучения высшего профессионального образования по направлению бакалавров 080100.62 «Экономика», профиль «Финансы и кредит» / В. В. Мищенко, Л. А. Мищенко; ФГБОУ ВПО «Кузбас. гос. техн. ун-т им. Т. Ф. Горбачева», Каф. финансов и кредита. – Кемерово : Издательство КузГТУ, 2014. – 206 с.1 электрон. опт. диск (CD-ROM). – Доступна электронная версия: <http://library.kuzstu.ru/meto.php?n=90064&type=utchposob:common> (10.08.2017).
4. Мищенко, В. В. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : электронное учебное пособие для студентов очной и заочной форм обучения высшего профессионального образования по направлению бакалавров 080100.62 «Экономика», профиль «Финансы и кредит» / В. В. Мищенко, Л. А. Мищенко; ФГБОУ ВПО «Кузбас. гос. техн. ун-т им. Т. Ф.

Горбачева», Каф. финансов и кредита. – Кемерово : Издательство КузГТУ, 2014. – 206 с.1 электрон. опт. диск (CD-ROM). – Доступна электронная версия: <http://library.kuzstu.ru/meto.php?n=90064&type=utchposob:common> (10.08.17).

5. Саталкина, Н. И. Оценка недвижимости : практический курс [Электронный ресурс] : учебное пособие. – Тамбов : Издательство ФГБОУ ВПО «ТГТУ», 2014. – 80 с. – Режим доступа: [http://biblioclub.ru/index.php?page=book\\_red&id=277997](http://biblioclub.ru/index.php?page=book_red&id=277997). (10.08.2017).

#### **10 Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине**

Для осуществления образовательного процесса по данной дисциплине необходима следующая материально-техническая база:

- лекционная аудитория, оснащенная мультимедийным оборудованием;
- учебная аудитория для проведения практических занятий;
- библиотека для самостоятельной работы обучающихся;
- компьютерный класс с выходом в сеть «Интернет» для самостоятельной работы обучающихся.