

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Тамбовский государственный университет имени Г.Р. Державина»
Институт экономики, управления и сервиса
Кафедра стратегического развития и экономической безопасности

УТВЕРЖДАЮ:
Директор института



Е. Ю. Меркулова
«05» июля 2021 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

по дисциплине Б1.В.2.1 Оценка стоимости недвижимости

Направление подготовки/специальность: 38.04.08 - Финансы и кредит

Профиль/направленность/специализация: Оценка стоимости бизнеса и корпоративные финансы

Уровень высшего образования: магистратура

Квалификация: Магистр

год набора: 2021

Автор программы:

Кандидат экономических наук, доцент Чернышова Оксана Николаевна

Рабочая программа составлена в соответствии с ФГОС ВО по направлению подготовки 38.04.08 - Финансы и кредит (уровень магистратуры) (приказ Министерства образования и науки РФ от «12» августа 2020 г. № 991).

Рабочая программа принята на заседании Кафедры стратегического развития и экономического безопасности «28» июня 2021 г. Протокол № 10

Рассмотрена и одобрена на заседании Ученого совета Института экономики, управления и сервиса, Протокол от «05» июля 2021 г. № 12.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Цели и задачи дисциплины.....	4
2. Место дисциплины в структуре ОП Магистра.....	5
3. Объем и содержание дисциплины.....	5
4. Контроль знаний обучающихся и типовые оценочные средства.....	8
5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля).....	20
6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины.....	21
7. Материально-техническое обеспечение дисциплины, программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы.....	22

1. Цели и задачи дисциплины

1.1 Цель дисциплины – формирование компетенций:

ПК-2 Способен идентифицировать и анализировать ценообразующие факторы и проводить оценку стоимостей недвижимого имущества, включая стоимость месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия и т.п.

1.2 Типы задач профессиональной деятельности, к которым готовятся обучающиеся в рамках освоения дисциплины:

- аналитический

1.3 Дисциплина ориентирована на подготовку обучающихся к профессиональной деятельности в сфере: 08 Финансы и экономика (в сфере управления денежными средствами, денежными потоками, финансами, осуществления финансового контроля, а также стратегического и текущего планирования деятельности в организациях реального сектора экономики, неправительственных и общественных организациях, органах государственной власти и местного самоуправления с учетом особенностей макроэкономической ситуации, перспектив развития цифровой экономики, рисков движения денежных средств, формирования и использования финансовых ресурсов для определения экономически рационального поведения в конкретных ситуациях)

1.4 В результате освоения дисциплины у обучающихся должны быть сформированы:

Обобщенные трудовые функции / трудовые функции / трудовые или профессиональные действия (при наличии профстандарта)	Код и наименование компетенции ФГОС ВО, необходимой для формирования трудового или профессионального действия	Индикаторы достижения компетенций
	ПК-2 Способен идентифицировать и анализировать ценообразующие факторы и проводить оценку стоимостей недвижимого имущества, включая стоимость месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия и т.п.	Идентифицирует основные ценообразующие факторы и проводит оценку стоимости недвижимости, включая стоимость месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия и т.п.

1.5 Согласование междисциплинарных связей дисциплин, обеспечивающих освоение компетенций:

ПК-2 Способен идентифицировать и анализировать ценообразующие факторы и проводить оценку стоимостей недвижимого имущества, включая стоимость месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия и т.п.

№ п/п	Наименование дисциплин,	Форма обучения
----------	----------------------------	-------------------

	определяющих междисциплинарные связи	Очная (семестр)		Заочная (семестр)	
		2	4	2	4
1	Анализ рынка недвижимости	+		+	
2	Ознакомительная практика		+		+
3	Оспаривание стоимости и экспертиза в судебном процессе	+		+	
4	Оценка стоимости земельных участков и природных ресурсов	+		+	
5	Регулирование оценочной деятельности	+		+	
6	Ценообразование на землю	+		+	

2. Место дисциплины в структуре ОП магистратуры:

Дисциплина «Оценка стоимости недвижимости» относится к части, формируемой участниками образовательных отношений, учебного плана ОП по направлению подготовки 38.04.08 - Финансы и кредит.

Дисциплина «Оценка стоимости недвижимости» изучается в 2 семестре.

3. Объем и содержание дисциплины

3.1. Объем дисциплины: 4 з.е.

Очная: 4 з.е.

Заочная: 4 з.е.

Вид учебной работы	Очная (всего часов)	Заочная (всего часов)
Общая трудоёмкость дисциплины	144	144
Контактная работа	32	14
Лекции (Лекции)	16	6
Практические (Практ. раб.)	16	8
Самостоятельная работа (СР)	74	119
Курсовая работа	2	2
Экзамен	36	9

3.2. Содержание курса:

№ темы	Название раздела/темы	Вид учебной работы, час.						Формы текущего контроля
		Лекции		Практ. раб.		СР		
		О	З	О	З	О	З	
2 семестр								
1	Понятие, цели и принципы оценки недвижимости	2	1	2	1	12	19	Опрос

2	Особенности функционирования рынка недвижимости	2	1	2	1	12	20	Опрос
3	Правовые аспекты оценки недвижимости	2	1	2	1	12	20	Опрос; Тестирование
4	Подходы и методы оценки недвижимости	2	1	2	1	12	20	Опрос; Решение практических задач
5	Ипотечно-инвестиционный анализ	4	1	4	2	12	20	Опрос; Решение практических задач
6	Особенности процесса оценки в условиях современного российского рынка	4	1	4	Пп 2	14	20	Опрос; Практическое задание для практической подготовки; Тестирование

Тема 1. Понятие, цели и принципы оценки недвижимости (ПК-2)

Лекция.

Сущность и виды недвижимости. Стоимость недвижимости и ее основные виды. Особенности оценки недвижимости. Принцип наиболее эффективного использования объекта недвижимости. Основные этапы определения стоимости недвижимости. Основные подходы оценки недвижимости. Основные этапы оценки недвижимости.

Практическое занятие.

1. Понятие недвижимости.
2. Определение стоимости недвижимости.
3. Принципы оценки недвижимости.

Задания для самостоятельной работы.

1. Изучить основные принципы оценки недвижимости.
2. Провести оценку одного из объектов недвижимости.

Тема 2. Особенности функционирования рынка недвижимости (ПК-2)

Лекция.

Общая характеристика рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости. Цели анализа рынка недвижимости. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости. Определение емкости рынка недвижимости. Уровень риска на рынке недвижимости. Уровень риска инвестиций в недвижимость по сравнению с риском инвестиций в корпоративные ценные бумаги.

Практическое занятие.

1. Рынок недвижимости.
2. Объекты и субъекты рынка недвижимости.
3. Формирование спроса и предложения на рынке недвижимости.
5. Определение уровня риска на рынке недвижимости.

Задания для самостоятельной работы.

1. Ознакомиться с методикой оценки уровня риска на рынке недвижимости.
2. Проанализировать уровень риска инвестиций в недвижимость по сравнению с риском инвестиций в корпоративные ценные бумаги.

Тема 3. Правовые аспекты оценки недвижимости (ПК-2)

Лекция.

Юридическое понятие недвижимого имущества. Право собственности на недвижимость, включая землю. Права на недвижимость: виды, особенности. Право пользования недвижимостью. Ограничения прав, связанные с недвижимостью. Сервитут.

Практическое занятие.

1. Недвижимое имущество, его виды.
2. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.
3. История развития права собственности.
4. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.

Задания для самостоятельной работы.

1. Изучить этапы становления и развития права собственности.
2. Ознакомиться с алгоритмом государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.

Тема 4. Подходы и методы оценки недвижимости (ПК-2)

Лекция.

Доходный подход к оценке недвижимости: метод капитализации доходов, метод дисконтирования денежных потоков.

Сравнительный подход: особенности применения сравнительного подхода; классификация и суть поправок; оценка на основе соотношения дохода и цены продажи; анализ полученных результатов; практика применения сравнительного подхода.

Затратный подход к оценке недвижимости: общая характеристика затратного подхода; методы расчета восстановительной стоимости; расчет стоимости строительства; определение износа объекта недвижимости.

Методы оценки земли: специфика земельного участка как объекта оценки; доходный подход к оценке земельных участков; сравнительный подход к оценке земельных участков; затратный подход к оценке земельных участков.

Практическое занятие.

1. Подходы к оценке недвижимости.
2. Классификация и суть поправок.
3. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи.

Задания для самостоятельной работы.

1. Ознакомиться с содержанием сравнительного подхода к оценке коммерческой недвижимости. Произвести оценку офисного/торгового помещения при помощи сравнительного подхода.
2. Рассмотреть доходный подход к оценке коммерческой недвижимости.
3. Изучить затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимости. Рассчитать физический износ методом срока жизни для здания на конкретном примере.

Тема 5. Ипотечно-инвестиционный анализ (ПК-2)

Лекция.

Ипотечный кредит, его сущность и основные виды. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Использование таблиц сложного процента для целей ипотечно-инвестиционного анализа. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита.

Практическое занятие.

1. Ипотека и ее виды.
2. Заемные средства и оценка их эффективности..
3. Ипотечно-инвестиционный анализ.
4. Методы оценки недвижимости с участием ипотечного кредита

Задания для самостоятельной работы.

1. Провести анализ построения коэффициента капитализации.

2. Изучить особенности построения коэффициента капитализации при использовании ипотечного кредита.

Тема 6. Особенности процесса оценки в условиях современного российского рынка (ПК-2)

Лекция.

Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершенных строительством. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости. Оценка влияния иных факторов на стоимость недвижимости.

Практическое занятие.

1. Методы оценки инвестиционной привлекательности объекта недвижимости.
2. Рыночная стоимость объектов недвижимости.
3. Оценка влияния различных факторов на стоимость недвижимости.

Задания для самостоятельной работы.

1. Ознакомиться с современными тенденциями на рынке жилой и коммерческой недвижимости в России и Тамбовской области.
2. Определить особенности оценки коммерческой недвижимости.

4. Контроль знаний обучающихся и типовые оценочные средства

4.1. Распределение баллов:

2 семестр

- текущий контроль – 50 баллов
- контрольные срезы – 2 среза по 10 баллов каждый
- премиальные баллы – 20 баллов
- ответ на экзамене: не более 30 баллов

Распределение баллов по заданиям:

№ те мы	Название темы / вид учебной работы	Формы текущего контроля / срезы	Мах. кол-во баллов	Методика проведения занятия и оценки

1.	Понятие, цели и принципы оценки недвижимости	Опрос	5	<p>Устный опрос может применяться в различных формах: фронтальный, индивидуальный, комбинированный. Основные качества устного ответа подлежащего оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - правильность ответа по содержанию; - полнота и глубина ответа; - сознательность ответа; - логика изложения материала; - рациональность использованных приемов и способов решения поставленной учебной задачи; - своевременность и эффективность использования наглядных пособий и технических средств при ответе; - использование дополнительного материала; - рациональность использования времени, отведенного на задание. <p>5 баллов – студент умеет сопоставить полученную при подготовке к практическому занятию информацию, сравнивать разные точки зрения на анализируемую проблему, уметь четко формулировать свои вопросы и отвечать на задаваемые ему вопросы, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования</p> <p>4 балла - студент умеет применять полученную при подготовке к практическому занятию информацию, отвечать на большинство вопросов, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования.</p> <p>3-1 балл – студент владеет теоретическим материалом по теме практического занятия, иногда затрудняется при ответе на вопросы, не умеет сформулировать свою точку зрения на обсуждаемую проблему</p> <p>Если студент не владеет проблематикой практического занятия, не может отвечать на вопросы, зачитывает ответ по напечатанному тексту – ответ баллами не оценивается.</p>
----	--	-------	---	---

2.	Особенности функционирования рынка недвижимости	Опрос	5	<p>Устный опрос может применяться в различных формах: фронтальный, индивидуальный, комбинированный. Основные качества устного ответа подлежащего оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - правильность ответа по содержанию; - полнота и глубина ответа; - сознательность ответа; - логика изложения материала; - рациональность использованных приемов и способов решения поставленной учебной задачи; - своевременность и эффективность использования наглядных пособий и технических средств при ответе; - использование дополнительного материала; - рациональность использования времени, отведенного на задание. <p>5 баллов – студент умеет сопоставить полученную при подготовке к практическому занятию информацию, сравнивать разные точки зрения на анализируемую проблему, уметь четко формулировать свои вопросы и отвечать на задаваемые ему вопросы, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования</p> <p>4 балла - студент умеет применять полученную при подготовке к практическому занятию информацию, отвечать на большинство вопросов, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования.</p> <p>3-1 балл – студент владеет теоретическим материалом по теме практического занятия, иногда затрудняется при ответе на вопросы, не умеет сформулировать свою точку зрения на обсуждаемую проблему</p> <p>Если студент не владеет проблематикой практического занятия, не может отвечать на вопросы, зачитывает ответ по напечатанному тексту – ответ баллами не оценивается.</p>
----	---	-------	---	---

3.	Правовые аспекты оценки недвижимости	Опрос	5	<p>Устный опрос может применяться в различных формах: фронтальный, индивидуальный, комбинированный. Основные качества устного ответа подлежащего оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - правильность ответа по содержанию; - полнота и глубина ответа; - сознательность ответа; - логика изложения материала; - рациональность использованных приемов и способов решения поставленной учебной задачи; - своевременность и эффективность использования наглядных пособий и технических средств при ответе; - использование дополнительного материала; - рациональность использования времени, отведенного на задание. <p>5 баллов – студент умеет сопоставить полученную при подготовке к практическому занятию информацию, сравнивать разные точки зрения на анализируемую проблему, уметь четко формулировать свои вопросы и отвечать на задаваемые ему вопросы, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования</p> <p>4 балла - студент умеет применять полученную при подготовке к практическому занятию информацию, отвечать на большинство вопросов, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования.</p> <p>3-1 балл – студент владеет теоретическим материалом по теме практического занятия, иногда затрудняется при ответе на вопросы, не умеет сформулировать свою точку зрения на обсуждаемую проблему</p> <p>Если студент не владеет проблематикой практического занятия, не может отвечать на вопросы, зачитывает ответ по напечатанному тексту – ответ баллами не оценивается.</p>
		Тестирование(контрольный срез)	10	<p>Контрольный срез состоит из определенного количества задач:</p> <p>10 баллов – правильное решение всех задач;</p> <p>9-8 баллов – правильное решение от 80 до 90% всех задач</p> <p>7-6 баллов правильное решение от 60 до 79% всех задач</p> <p>5 баллов - правильное решение 50% от всех задач</p> <p>4-1 баллов – правильное решение менее 50% от всех задач</p>

4.	Подходы и методы оценки недвижимости	Опрос	5	<p>Устный опрос может применяться в различных формах: фронтальный, индивидуальный, комбинированный. Основные качества устного ответа подлежащего оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - правильность ответа по содержанию; - полнота и глубина ответа; - сознательность ответа; - логика изложения материала; - рациональность использованных приемов и способов решения поставленной учебной задачи; - своевременность и эффективность использования наглядных пособий и технических средств при ответе; - использование дополнительного материала; - рациональность использования времени, отведенного на задание. <p>5 баллов – студент умеет сопоставить полученную при подготовке к практическому занятию информацию, сравнивать разные точки зрения на анализируемую проблему, уметь четко формулировать свои вопросы и отвечать на задаваемые ему вопросы, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования</p> <p>4 балла - студент умеет применять полученную при подготовке к практическому занятию информацию, отвечать на большинство вопросов, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования.</p> <p>3-1 балл – студент владеет теоретическим материалом по теме практического занятия, иногда затрудняется при ответе на вопросы, не умеет сформулировать свою точку зрения на обсуждаемую проблему</p> <p>Если студент не владеет проблематикой практического занятия, не может отвечать на вопросы, зачитывает ответ по напечатанному тексту – ответ баллами не оценивается.</p>
		Решение практических задач	10	<p>Тема работы связана с темой занятия, которая известна заранее, конкретные задания преподаватель задает на самом занятии.</p> <p>Работа по решению задач может быть сведена:</p> <ul style="list-style-type: none"> - к изложению решений на сформулированные задачи, условия которых непосредственно связаны изучаемой темой; - к подробному ответу на проблемные контрольные вопросы, которых может быть задано несколько для самостоятельного осмысления. <p>10 баллов – студент выполнил работу без ошибок и недочетов, допустил не более одного недочета.</p> <p>8-5 баллов – студент правильно выполнил не менее половины работы или допустил не более двух грубых ошибок, или не более одной грубой и одной негрубой ошибки и одного недочета, или не более двух-трех негрубых ошибок, или одной негрубой ошибки и трех недочетов, или при отсутствии ошибок, но при наличии четырех-пяти недочетов.</p> <p>4-1 балл – студент правильно выполнил менее половины работы, допустил несколько недочетов, ошибок.</p>

5.	Ипотечно-инвестиционный анализ	Опрос	5	<p>Устный опрос может применяться в различных формах: фронтальный, индивидуальный, комбинированный. Основные качества устного ответа подлежащего оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - правильность ответа по содержанию; - полнота и глубина ответа; - сознательность ответа; - логика изложения материала; - рациональность использованных приемов и способов решения поставленной учебной задачи; - своевременность и эффективность использования наглядных пособий и технических средств при ответе; - использование дополнительного материала; - рациональность использования времени, отведенного на задание. <p>5 баллов – студент умеет сопоставить полученную при подготовке к практическому занятию информацию, сравнивать разные точки зрения на анализируемую проблему, уметь четко формулировать свои вопросы и отвечать на задаваемые ему вопросы, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования</p> <p>4 балла - студент умеет применять полученную при подготовке к практическому занятию информацию, отвечать на большинство вопросов, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования.</p> <p>3-1 балл – студент владеет теоретическим материалом по теме практического занятия, иногда затрудняется при ответе на вопросы, не умеет сформулировать свою точку зрения на обсуждаемую проблему</p> <p>Если студент не владеет проблематикой практического занятия, не может отвечать на вопросы, зачитывает ответ по напечатанному тексту – ответ баллами не оценивается.</p>
		Решение практических задач	5	<p>Решение задач. Тема работы связана с темой занятия, которая известна заранее, конкретные задания преподаватель задает на самом занятии.</p> <p>Работа по решению задач может быть сведена:</p> <ul style="list-style-type: none"> - к изложению решений на сформулированные задачи, условия которых непосредственно связаны со сложными и запутанными ситуациями в конкретной сфере; - к подробному ответу на проблемные контрольные вопросы, которых может быть задано несколько для самостоятельного осмысления. <p>5 баллов – студент выполнил работу без ошибок и недочетов, допустил не более одного недочета.</p> <p>4 балла – студент выполнил не менее половины работы.</p> <p>3 балла – студент правильно выполнил не менее половины работы, но не продвинулся в решении задачи.</p> <p>2 балла – студент правильно выполнил более 25%, но менее 50% работы, имеет продвижение в решении задач.</p> <p>1 балл – студент правильно выполнил менее 25% работы.</p>

6.	Особенности процесса оценки в условиях современного российского рынка	Опрос	5	<p>Устный опрос может применяться в различных формах: фронтальный, индивидуальный, комбинированный. Основные качества устного ответа подлежащего оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - правильность ответа по содержанию; - полнота и глубина ответа; - сознательность ответа; - логика изложения материала; - рациональность использованных приемов и способов решения поставленной учебной задачи; - своевременность и эффективность использования наглядных пособий и технических средств при ответе; - использование дополнительного материала; - рациональность использования времени, отведенного на задание. <p>5 баллов – студент умеет сопоставить полученную при подготовке к практическому занятию информацию, сравнивать разные точки зрения на анализируемую проблему, уметь четко формулировать свои вопросы и отвечать на задаваемые ему вопросы, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования</p> <p>4 балла - студент умеет применять полученную при подготовке к практическому занятию информацию, отвечать на большинство вопросов, вести дискуссию с использованием терминологии современной социологии образования.</p> <p>3-1 балл – студент владеет теоретическим материалом по теме практического занятия, иногда затрудняется при ответе на вопросы, не умеет сформулировать свою точку зрения на обсуждаемую проблему</p> <p>Если студент не владеет проблематикой практического занятия, не может отвечать на вопросы, зачитывает ответ по напечатанному тексту – ответ баллами не оценивается.</p>
		Практическое задание для практической подготовки	5	<p>Решение заданий для практической подготовки.</p> <p>Задания для практической подготовки сведены к решению практических задач:</p> <p>5 баллов – студент выполнил работу без ошибок и недочетов, допустил не более одного недочета.</p> <p>3-4 балла – студент правильно выполнил не менее половины работы или допустил не более двух грубых ошибок.</p> <p>2 балла - студент правильно выполнил не менее половины работы и допустил не более двух грубых ошибок или не более трех негрубых ошибок.</p> <p>1 балл – студент правильно выполнил менее половины работы, допустил несколько недочетов.</p>
		Тестирование(контрольный срез)	10	<p>Контрольный срез состоит из определенного количества задач:</p> <p>10 баллов – правильное решение всех задач;</p> <p>9-8 баллов – правильное решение от 80 до 90% всех задач</p> <p>7-6 баллов правильное решение от 60 до 79% всех задач</p> <p>5 баллов - правильное решение 50% от всех задач</p> <p>4-1 баллов – правильное решение менее 50% от всех задач</p>
7.	Премияльные баллы		20	<p>Дополнительные премияльные баллы могут быть начислены за:</p> <ul style="list-style-type: none"> - публикацию статьи по тематике изучаемой дисциплины в сборнике студенческих работ / материалах всероссийской конференции / журнале из перечня ВАК – 10 / 15 / 20
8.	Ответ на экзамене		30	<p>25-30 баллов – студент раскрыл основные вопросы и задания билета на оценку «отлично».</p> <p>18-24 баллов – студент раскрыл основные вопросы и задания билета на оценку «хорошо»,</p> <p>10-17 баллов – студент раскрыл основные вопросы и задания билета на оценку «удовлетворительно»</p>

9.	Индивидуальные задания, с помощью которых можно набрать дополнительные баллы	100	Добор: студент может предоставить все задания текущего контроля и контрольные срезы
10.	Итого за семестр	100	

Итоговая оценка по экзамену выставляется в 100-балльной шкале и в традиционной четырехбалльной шкале. Перевод 100-балльной рейтинговой оценки по дисциплине в традиционную четырехбалльную осуществляется следующим образом:

100-балльная система	Традиционная система
85 - 100 баллов	Отлично
70 - 84 баллов	Хорошо
50 - 69 баллов	Удовлетворительно
Менее 50	Неудовлетворительно

Распределение баллов по курсовой работе:

- представление содержательной части – не более 55 баллов,
- оформление и информационное сопровождение – не более 20 баллов,
- защита курсовой работы – не более 25 баллов.

Распределение баллов по видам учебной работы и методика начисления баллов:

№	Вид учебной работы	Мах. кол-во баллов	Методика начисления баллов
1.	Представление содержательной части	55	<p>41-55 баллов – содержание работы соответствует выбранному направлению подготовки/специальности и теме работы, работа актуальна, выполнена самостоятельно, имеет творческий характер, отличается определенной новизной; проведен обстоятельный анализ степени теоретического исследования проблемы, различных подходов к ее решению, показано знание информационной (при необходимости – нормативной) базы, использованы актуальные данные; проблема раскрыта глубоко и всесторонне, материал изложен логично; теоретические положения органично сопряжены с практикой, даны практические рекомендации, вытекающие из анализа проблемы; проведен количественный анализ проблемы, который подтверждает выводы автора, иллюстрирует актуальную ситуацию, приведены таблицы сравнений, графики, диаграммы, формулы, показывающие умение автора формализовать результаты исследования;</p> <p>21-40 баллов – содержание работы в целом соответствует выбранной теме, структура плана логична и пропорциональна; обоснование актуальности темы подкрепляется анализом степени теоретического исследования проблемы; основные положения работы раскрыты на достаточном теоретическом и методологическом уровне, большая часть теоретических положений сопряжена с практикой; практические рекомендации обоснованы; выводы по работе содержательны и в целом соответствуют поставленным задачам;</p>

			1-20 баллов – имеет место определенное несоответствие содержания работы заявленной теме; исследуемая проблема в основном раскрыта, но не отличается новизной, теоретической глубиной и аргументированностью; выявлены недочеты в методологических характеристиках курсового исследования; есть нарушения логики изложения материала, поставленные задачи решены не полностью; теоретические положения слабо связаны с практикой, практические рекомендации носят формальный бездоказательный характер
2.	Оформление и информационное сопровождение	20	16-20 баллов – широко представлена библиография по теме работы, в том числе и зарубежные источники, приложения к работе иллюстрируют достижения автора и подкрепляют его выводы, оформление работы полностью соответствует требованиям, предъявляемым к курсовому исследованию; 8-15 баллов – приложения, используемые в исследовании, составлены грамотно, прослеживается связь с положениями курсовой работы; список использованной литературы составлен, следуя ГОСТу, и в достаточной мере соответствует теме работы; имеются отдельные неточности в оформлении работы (отсутствует часть ссылок на используемые источники, есть отдельные стилистические, грамматические и орфографические ошибки); 1-7 баллов – в работе не полностью использована необходимая для раскрытия темы научная литература, информационные базы данных, а также материалы исследований; библиографический список оформлен неверно; содержание приложений не отражает решения поставленных задач (отсутствуют необходимые приложения); имеются многочисленные неточности в оформлении работы
3.	Защита курсовой работы	25	19-25 баллов – защита отличается полнотой раскрытия темы и представления полученных результатов; студент демонстрирует уверенность и убедительность манеры выступления; стиль и грамотность речи соответствуют культуре представления результатов научного исследования; ответы на дополнительные вопросы характеризуются краткостью и аргументированностью; 10-18 баллов – структура и регламент выступления в целом соблюдены; защита сопровождается грамматически правильной, эмоциональной речью; студент поддерживает хороший контакт с аудиторией; отмечается творческий подход в подготовке объектов наглядности презентации; дополнительные вопросы вызывают некоторые затруднения; 1-9 баллов – студент демонстрирует невысокое качество устного доклада; доступность и образность представления проделанной работы и полученных результатов вызывает вопросы; отмечается частичное несоответствие презентации содержанию курсового исследования; дизайн визуальной интерпретации представленной работы затрудняет ее восприятие
ИТОГО:		100	

Итоговая оценка по курсовой работе выставляется в 100-балльной шкале и в традиционной четырехбалльной шкале. Перевод 100-балльной рейтинговой оценки по дисциплине в традиционную четырехбалльную осуществляется следующим образом:

100-балльная система	Традиционная система
85 - 100 баллов	Отлично
70 - 84 баллов	Хорошо
50 - 69 баллов	Удовлетворительно

4.2 Типовые оценочные средства текущего контроля

Опрос

Тема 1. Понятие, цели и принципы оценки недвижимости

1. Какие параметры учитываются при сегментации рынка недвижимости?
2. Чем определяется уровень риска инструментов в недвижимость по сравнению с инвестициями в финансовые активы?
3. Чем обусловлено избыточное инвестирование в недвижимость?
4. Каковы источники риска, не характерные для инвесторов в незаложенную недвижимость?
5. Какие правомочия образуют содержание права собственности?
6. Какие существуют основания возникновения, прекращения и перехода права собственности?
7. Какие существуют основания принудительного прекращения права собственности?
8. Что такое сервитут? Какие существуют виды сервитутов?
9. Какие правомочия принадлежат арендатору?
10. Что такое ипотека?

Практическое задание для практической подготовки

Тема 6. Особенности процесса оценки в условиях современного российского рынка

Задание 1. Проанализировать и систематизировать содержание и правила пользования с техническими документами на объект оценки – объект недвижимости, необходимыми для определения стоимости объекта недвижимости; проанализировать правила пользования сборником УПВС; рассчитать стоимость выбранного вами объекта оценки – объекта недвижимости – затратным подходом.

План действий:

1. Ознакомиться со структурой и принципами использования Сборников УПВС.
2. Выполнить порядок действий с УПВС:
 - Выбор объекта-аналога из базы сборников УПВС;
 - Корректирование показателя единой стоимости объекта-аналога с учетом отличий от объекта оценки;
 - Расчет восстановительной стоимости в базисном уровне цен 1969 года;
 - Расчет восстановительной стоимости объекта оценки в текущих ценах на дату оценки.
3. Ознакомиться со структурой и принципами использования ВСН-53-86 «Правила определения износа».
4. Выполнить порядок действий с ВСН-53-86:
 - Их технической документации на объект оценки определить элемент здания и материал, из которого он выполнен;
 - Выбрать аналог данному элементу здания из ВСН-53-86 для сравнения;
 - По фактическому состоянию элемента определить его износ, применив таблицы из ВСН-53-86..

Решение практических задач

Тема 4. Подходы и методы оценки недвижимости

1. Валовой годовой доход от владения недвижимостью составляет 80000 долл. Потери от недоиспользования – 5%. Определите эффективный валовой доход.

2. Инвестор планирует для себя отдачу по проекту на уровне 17%. Коэффициент ипотечной задолженности составляет 75%. Кредит предоставлен в размере 370000 долл. На 7 лет под 22%. Необходимо рассчитать необходимую для выполнения данного проекта величину годового чистого операционного дохода
3. Какова стоимость здания площадью 1200 м.кв., сдаваемого в аренду по ставке 45 долл./ м.кв. в год, если из сравниваемых объектов был извлечен коэффициент капитализации в 20%, а простой помещений на данном рынке составляет 10% (все расходы несет арендатор)?

Тестирование

Тема 3. Правовые аспекты оценки недвижимости

- 1) Норма возврата капитала это:
- величина ежегодной потери стоимости капитала, инвестированного в объект недвижимости, за время использования объекта недвижимости после ввода в эксплуатацию;
 - **величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта;**
 - величина ежегодной потери стоимости капитала с момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию;
 - величина ежегодной потери стоимости капитала с момента создания объекта до даты оценки.
- 2) По какой формуле рассчитывается средний месячный цепной ценовой индекс (h) (ЦО – цена объекта в нулевом месяце, Ц_n – цена объекта в n-ом месяце, n – количество месяцев)?
- $h = (Ц_n - Ц_0)^{(1/n)}$
 - $h = (Ц_n / Ц_0)/n$
 - $h = (Ц_n - Ц_0)^n$
 - $h = (Ц_n - Ц_0)/n$
 - $h = (Ц_n / Ц_0)^n$
 - **$h = (Ц_n/Ц_0)^{(1/n)}$**
- 3) Как изменится ставка капитализации, если увеличится оставшийся срок экономической жизни?
- Не изменится.
 - **Уменьшится.**
 - Увеличится.
 - Не хватает данных для ответа.
- 4) Как соотносятся величины текущей стоимости положительных денежных потоков при их дисконтировании на начало / середину / конец периода (ДП_н, ДП_с и ДП_к соответственно)?
- **ДП_н > ДП_с > ДП_к**
 - ДП_н < ДП_с < ДП_к
 - ДП_с > ДП_н > ДП_к
 - ДП_к > ДП_с > ДП_н

4.3 Промежуточная аттестация по дисциплине проводится в форме экзамена

Типовые вопросы экзамена (ПК-2)

1. Понятие недвижимости
2. Стоимость недвижимости и ее основные виды.
3. Основные подходы и принципы оценки недвижимости.

4. Основные этапы оценки недвижимости
5. Общая характеристика рынка недвижимости.
6. Структура рынка недвижимости.
7. Цели анализа рынка недвижимости. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости.
8. Определение емкости рынка недвижимости. Уровень риска на рынке недвижимости. Уровень риска инвестиций в недвижимость по сравнению с риском инвестиций в корпоративные ценные бумаги.
9. Юридическое понятие недвижимого имущества. Право собственности на недвижимость, включая землю.
10. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке.

Типовые задания для экзамена (ПК-2)

1. Рассчитайте ставку капитализации, если объект недвижимости был продан за 1 млн руб., потенциальный валовый доход составляет 200 тыс. руб. в год, действительный валовый доход - 180 тыс. руб. в год, чистый операционный доход - 150 тыс. руб. в год. Результат округлить до целых процентов.
2. Определите рыночную ставку капитализации для офисного здания, если приносимый им чистый операционный доход составляет 5 млн рублей, цена продажи 50 млн рублей, а брокерская комиссия за продажу 5% от цены сделки. Результат округлить до сотых долей процента.
3. Определите рыночную стоимость здания, если потенциальный валовый доход составляет 100 000 руб. в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб/кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а рыночная ставка капитализации составляет 10%.

Типовые темы курсовых работ (ПК-2)

1. Оценка рыночной стоимости недвижимости.
2. Оценка рыночной стоимости земельных угодий.
3. Специфика оценки рыночной стоимости кредитной организации.

4.4. Шкала оценивания промежуточной аттестации

Оценка	Компетенции	Дескрипторы (уровни) – основные признаки освоения (показатели достижения результата)
«отлично» (85 - 100 баллов)	ПК-2	Знает термины, методологию и основные ценообразующие факторы и этапы оценки стоимости объектов недвижимости. Умеет самостоятельно применять методы оценки стоимости объектов недвижимости. Владеет навыками составления отчета об оценке с учетом требований законодательства об оценочной деятельности.
«хорошо» (70 - 84 баллов)	ПК-2	Знает основные термины и подходы и входящие в них методы оценки стоимости объектов недвижимости, а также базовые ценообразующие факторы Применяет с незначительными ошибками методологию оценки стоимости объектов недвижимости. Допускает небольшие неточности при составлении отчета об оценке объектов недвижимости.
«удовлетворительно» (50 - 69 баллов)	ПК-2	Знает базовую терминологию оценки стоимости объектов недвижимости. Допускает существенные методологические расчетные ошибки при проведении оценки стоимости объектов недвижимости. Владеет навыками составления отдельных разделов отчета об оценке объектов недвижимости.

«неудовлетворительно» (менее 50 баллов)	ПК-2	Не знает базовую терминологию оценки стоимости объектов недвижимости. Не способен оценить стоимость объектов недвижимости. Отсутствуют навыки составления отдельных разделов отчета об оценке.
--	------	--

5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)

5.1 Методические указания по организации самостоятельной работы обучающихся:

Приступая к изучению дисциплины, в первую очередь обучающимся необходимо ознакомиться содержанием рабочей программы дисциплины (РПД), которая определяет содержание, объем, а также порядок изучения и преподавания учебной дисциплины, ее раздела, части.

Для самостоятельной работы важное значение имеют разделы «Объем и содержание дисциплины», «Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины» и «Материально-техническое обеспечение дисциплины, программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы».

В разделе «Объем и содержание дисциплины» указываются все разделы и темы изучаемой дисциплины, а также виды занятий и планируемый объем в академических часах.

В разделе «Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины» указана рекомендуемая основная и дополнительная литература.

В разделе «Материально-техническое обеспечение дисциплины, программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы» содержится перечень профессиональных баз данных и информационных справочных систем, необходимых для освоения дисциплины.

5.2 Рекомендации обучающимся по работе с теоретическими материалами по дисциплине

При изучении и проработке теоретического материала необходимо:

- просмотреть еще раз презентацию лекции в системе MOODLe, повторить законспектированный на лекционном занятии материал и дополнить его с учетом рекомендованной дополнительной литературы;
- при самостоятельном изучении теоретической темы сделать конспект, используя рекомендованные в РПД источники, профессиональные базы данных и информационные справочные системы;
- ответить на вопросы для самостоятельной работы, по теме представленные в пункте 3.2 РПД.
- при подготовке к текущему контролю использовать материалы фонда оценочных средств (ФОС).

5.3 Рекомендации по работе с научной и учебной литературой

Работа с основной и дополнительной литературой является главной формой самостоятельной работы и необходима при подготовке к устному опросу на семинарских занятиях, к дебатам, тестированию, экзамену. Она включает проработку лекционного материала и рекомендованных источников и литературы по тематике лекций.

Конспект лекции должен содержать реферативную запись основных вопросов лекции, в том числе с опорой на размещенные в системе MOODLe презентации, основных источников и литературы по темам, выводы по каждому вопросу. Конспект может быть выполнен в рамках распечатки выдачи презентаций лекций или в отдельной тетради по предмету. Он должен быть аккуратным, хорошо читаемым, не содержать не относящуюся к теме информацию или рисунки.

Конспекты научной литературы при самостоятельной подготовке к занятиям должны содержать ответы на каждый поставленный в теме вопрос, иметь ссылку на источник информации с обязательным указанием автора, названия и года издания используемой научной литературы. Конспект может быть опорным (содержать лишь основные ключевые позиции), но при этом позволяющим дать полный ответ по вопросу, может быть подробным. Объем конспекта определяется самим студентом.

В процессе работы с основной и дополнительной литературой студент может:

- делать записи по ходу чтения в виде простого или развернутого плана (создавать перечень основных вопросов, рассмотренных в источнике);

- составлять тезисы (цитирование наиболее важных мест статьи или монографии, короткое изложение основных мыслей автора);
- готовить аннотации (краткое обобщение основных вопросов работы);
- создавать конспекты (развернутые тезисы).

5.4. Рекомендации по подготовке к отдельным заданиям текущего контроля

Собеседование предполагает организацию беседы преподавателя со студентами по вопросам практического занятия с целью более обстоятельного выявления их знаний по определенному разделу, теме, проблеме и т.п. Все члены группы могут участвовать в обсуждении, добавлять информацию, дискутировать, задавать вопросы и т.д.

Устный опрос может применяться в различных формах: фронтальный, индивидуальный, комбинированный. Основные качества устного ответа подлежащего оценке:

- правильность ответа по содержанию;
- полнота и глубина ответа;
- сознательность ответа;
- логика изложения материала;
- рациональность использованных приемов и способов решения поставленной учебной задачи;
- своевременность и эффективность использования наглядных пособий и технических средств при ответе;
- использование дополнительного материала;
- рациональность использования времени, отведенного на задание.

Устный опрос может сопровождаться презентацией, которая подготавливается по одному из вопросов практического занятия. При выступлении с презентацией необходимо обращать внимание на такие моменты как:

- содержание презентации: актуальность темы, полнота ее раскрытия, смысловое содержание, соответствие заявленной темы содержанию, соответствие методическим требованиям (цели, ссылки на ресурсы, соответствие содержания и литературы), практическая направленность, соответствие содержания заявленной форме, адекватность использования технических средств учебным задачам, последовательность и логичность презентуемого материала;
- оформление презентации: объем (оптимальное количество), дизайн (читаемость, наличие и соответствие графики и анимации, звуковое оформление, структурирование информации, соответствие заявленным требованиям), оригинальность оформления, эстетика, использование возможности программной среды, соответствие стандартам оформления;
- личностные качества: ораторские способности, соблюдение регламента, эмоциональность, умение ответить на вопросы, систематизированные, глубокие и полные знания по всем разделам программы;
- содержание выступления: логичность изложения материала, раскрытие темы, доступность изложения, эффективность применения средств ИКТ, способы и условия достижения результативности и эффективности для выполнения задач своей профессиональной или учебной деятельности, доказательность принимаемых решений, умение аргументировать свои заключения, выводы.

6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

6.1 Основная литература:

1. Коланьков, С. В. Оценка недвижимости : учебник. - 2028-10-02; Оценка недвижимости. - Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019. - 444 с. - Текст : электронный // IPR BOOKS [сайт]. - URL: <http://www.iprbookshop.ru/78734.html>
2. Пылаева А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : Учебное пособие для вузов. - испр. и доп; 2-е изд.. - Москва: Юрайт, 2020. - 153 с. - Текст : электронный // ЭБС «ЮРАЙТ» [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/453731>

3. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления. - 2022-03-26; Оценка недвижимости. - Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - 461 с. - Текст : электронный // IPR BOOKS [сайт]. - URL: <http://www.iprbookshop.ru/81527.html>

6.2 Дополнительная литература:

1. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие. - Весь срок охраны авторского права; Модели и методы кадастровой оценки недвижимости. - Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2015. - 175 с. - Текст : электронный // IPR BOOKS [сайт]. - URL: <http://www.iprbookshop.ru/54944.html>
2. Жулькова, Ю. Н., Орлова, О. О., Куделина, Д. А. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие. - Весь срок охраны авторского права; Оценка стоимости земельных участков. - Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. - 101 с. - Текст : электронный // IPR BOOKS [сайт]. - URL: <http://www.iprbookshop.ru/80918.html>
3. Круглякова, В. М., Мищенко, В. Я., Косовцева, И. А. Оценка объектов недвижимости : учебное пособие к выполнению курсового проекта. - 2025-03-01; Оценка объектов недвижимости. - Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. - 107 с. - Текст : электронный // IPR BOOKS [сайт]. - URL: <http://www.iprbookshop.ru/72931.html>
4. Пылаева А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : Учебное пособие для вузов. - испр. и доп; 2-е изд.. - Москва: Юрайт, 2020. - 124 с. - Текст : электронный // ЭБС «ЮРАЙТ» [сайт]. - URL: <https://urait.ru/bcode/453657>
5. Саталкина, Н. И., Терехова, Г. И., Терехова, Ю. О. Повышение качества оценочного процесса в теории оценки недвижимости : монография. - Весь срок охраны авторского права; Повышение качества оценочного процесса в теории оценки недвижимости. - Тамбов: Тамбовский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2015. - 118 с. - Текст : электронный // IPR BOOKS [сайт]. - URL: <http://www.iprbookshop.ru/63890.html>

6.3 Иные источники:

1. Журнал "Большой консалтинг" - <http://bk-journal.ru/#>
2. Журнал «Финансы и кредит» - <http://www.fin-izdat.ru/journal/fc/>
3. Журнал «Финансы» - <http://www.finance-journal.ru/>
4. Журнал «Экономист» - <http://www.economist.com.ru/>
5. Экспертное агенство "Эксперт РА" - <https://raexpert.ru/>
6. Журнал "Слияния и поглощения" - <http://mergers.ru/>

7. Материально-техническое обеспечение дисциплины, программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы

Для проведения занятий по дисциплине необходимо следующее материально-техническое обеспечение: учебные аудитории для проведения занятий лекционного и семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, помещения для самостоятельной работы.

Учебные аудитории и помещения для самостоятельной работы укомплектованы специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории.

Помещения для самостоятельной работы укомплектованы компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду Университета.

Для проведения занятий лекционного типа используются наборы демонстрационного оборудования, обеспечивающие тематические иллюстрации (проектор, ноутбук, экран/ интерактивная доска).

Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение:

Microsoft Office Профессиональный плюс 2007

7-Zip 9.20

Adobe Reader XI (11.0.08) - Russian Adobe Systems Incorporated 10.11.2014 187,00 MB 11.0.08

Kaspersky Endpoint Security для бизнеса - Стандартный Russian Edition. 1500-2499 Node 1 year Educational Renewal Licence

Операционная система Microsoft Windows 10

Профессиональные базы данных и информационные справочные системы:

1. Электронный каталог Фундаментальной библиотеки ТГУ. – URL: <http://biblio.tsutmb.ru/elektronnyij-katalog>

2. ЭБС «Университетская библиотека онлайн» . – URL: <http://www.biblioclub.ru>

3. Справочная правовая система "Консультант плюс". – URL: <http://www.consultant.ru>

4. IPR BOOKS: электронно-библиотечная система. – URL: <http://www.iprbookshop.ru>

5. Web of Science: политематическая реферативно-библиографическая и наукометрическая база данных . – URL: <https://apps.webofknowledge.com>

6. Архив научных журналов зарубежных издательств. – URL: <https://arch.neicon.ru>

7. Научная электронная библиотека eLIBRARY.ru. – URL: <https://elibrary.ru>

8. Платформа Springer Link. – URL: <https://link.springer.com>

9. Юрайт: электронно-библиотечная система. – URL: <https://urait.ru>

10. Президентская библиотека имени Б.Н. Ельцина. – URL: <https://www.prilib.ru>

11. Scopus: база данных . – URL: <https://www.scopus.com>

Электронная информационно-образовательная среда

https://auth.tsutmb.ru/authorize?response_type=code&client_id=moodle&state=xyz

Взаимодействие преподавателя и студента в процессе обучения осуществляется посредством мультимедийных, гипертекстовых, сетевых, телекоммуникационных технологий, используемых в электронной информационно-образовательной среде университета.