



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Дальневосточный федеральный университет»
(ДФУ)

ШКОЛА ЭКОНОМИКИ И МЕНЕДЖМЕНТА

СОГЛАСОВАНО

УТВЕРЖДАЮ

Руководитель ОП

Заведующий кафедрой
«Финансы и кредит»

А.А. Кравченко

Ж.И. Лялина

«15 » января 2016 г.

«15 » января 2016 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Оценка имущественного комплекса

Направление 38.03.01 Экономика
профиль «Налоги и налогообложение»
Форма подготовки очная

курс 3 семестр 6

лекции 36 час.

практические занятия 36 час.

лабораторные работы не предусмотрены

в том числе с использованием МАО лек. ____ /пр. 18 /лаб. ____ час.

всего часов аудиторной нагрузки 72 час.

в том числе с использованием МАО 18 час.

самостоятельная работа 72 час.

в том числе на подготовку к зачету 0 час.

контрольные работы (не предусмотрены)

курсовая работа ____ семестр

зачет 6 семестр

экзамен не предусмотрен

Рабочая программа составлена в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего образования, утвержденного приказом Министерства образования и науки РФ № 1327 от 12.11.2015

Рабочая программа обсуждена на заседании кафедры «Финансы и кредит», протокол № 1 от «15 » января 2016 г.

Заведующая кафедрой к.э.н., доцент Лялина Ж.И.

Составитель: к.э.н., доцент Кривец В.В.

I. Рабочая программа пересмотрена на заседании кафедры:

Протокол от « _____ » _____ 201 г. № _____

Заведующий кафедрой _____

II. Рабочая программа пересмотрена на заседании кафедры:

Протокол от « _____ » _____ 201 г. № _____

Заведующий кафедрой _____

ABSTRACT

Bachelor's degree in 38.03.01 Economics

Course title: Valuation of property complex

Disciplines at the choice of the block «Variable part», 4 credits

Instructor: Valeria V. Krivets, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor;

At the beginning of the course a student should be able to:

- ability to use the basics of economic knowledge in various fields (partially formed);
- ability to collect, analyze and process data required for professional tasks;
- ability to solve standard tasks of professional activity on the basis of information and bibliographic culture with the use of information and communication technologies and taking into account the basic requirements of information security;
- ability to calculate economic and socio-economic indicators characterizing the activities of economic entities on the basis of standard methods and the current regulatory framework and other.

Learning outcomes:

- ability to use the fundamentals of economic knowledge in various fields of activity (GC-3)
- ability to choose tools for processing economic data in accordance with the task, to analyze the results of calculations and to justify the findings (GPC-3)
- the ability to collect and analyze the initial data necessary for the calculation of economic and socio—economic indicators characterizing the activities of economic entities (PC-1)
- the ability to perform the calculations necessary for the preparation of economic sections of the plans, to justify them and to present the results of work in accordance with the standards adopted in the organization (PC-3)

- the ability to critically assess the proposed options for management decisions and develop and justify proposals for their improvement, taking into account the criteria of socio - economic efficiency, risks and possible socio-economic consequences (PC-11)

Course description:

The content of the discipline consists of three sections and covers the following range of issues:

1. Fundamentals of valuation activities: the essence of valuation activities and the history of development in the Russian Federation, the need for evaluation in the economy of the market type, the subjects of valuation activities and the requirements for them; the concept of the object of evaluation and their classification; types of value and their essence; features of regulation of valuation activities in the Russian Federation, legal regulation, control, the essence of self-regulation.

2. Valuation activities as a process: the basis for the assessment, preparatory procedures, and the task of evaluation; collection of information on the impact of socio-economic and political factors on the value of the object, approaches to the study of the market of the object of evaluation, identification of property and assets. The essence of the approaches to evaluation and their distinctive features, the scope of approaches to valuation and the basis for the choice of valuation methods; coordination of the results obtained by different methods; evaluation report, examination of the report, features of judicial – valuation expertise.

3. Features of valuation of real and movable property: the concept of the property complex and its elements. The essence of real and movable elements of the property complex of the enterprise and their distinctive features. Principles, information support, approaches and methods of valuation of elements of the property complex.

Main course literature:

1. Assessment of machinery and equipment: textbook / M. A. Fedotova, A. P. Kovalev, A. A. Kushelev [et al.] ; edited by M. A. Fedotova. - 2nd ed., pererab. i

dop. - M.: INFRA-M, 2017. - 324 p. - (Higher education: master). —
www.dx.doi.org/10.12737/24609. - Mode of access:
<http://znanium.com/catalog/product/518974>

2. Improvement of the state cadastral valuation of real estate: monograph /
V. Grigoriev. — Moscow : Rusyns, 2016. - 174 p. - ISBN 978-5-4365-0687-6. -
Mode of access: <https://www.book.ru/book/919569>

3. Ivlieva N. N. Valuation of property [Electronic resource]: a tutorial/
Ivlieva N. N., Vandenameele O. M., Dronov V. P. Electron. text data.- Moscow:
Moscow University of Finance and industry "synergy", 2012.— 736 p.— Mode of
access: <http://www.iprbookshop.ru/17038.html> .— ABS "IPRbooks»

4. Kosorukova, I. V. valuation of property [Electronic resource]: studies.
manual / O. M. Vandenameele, P. V. Dronov, N. N. Ivlieva, etc.; under the
editorship of I. V. zaikonnikova Kosorukova. - Moscow: Moscow University of
Finance and industry "synergy", 2012. - (University series). - ISBN 978-5-4257-
0027-8. - Mode of access: <http://znanium.com/catalog/product/451193>

5. Valuation of real estate. Collection of tasks: textbook / E. N. Ivanova. -
Moscow: KnoRus, 2017. - 260 p. - ISBN 978-5-406-05439-0. - Mode of access:
<https://www.book.ru/book/919916>

6. Valuation of real estate: textbook / E. N. Ivanova. - Moscow: KnoRus,
2016. - 349 p. - for bachelors. - ISBN 978-5-406-02367-9. - Mode of access:
<https://www.book.ru/book/919223>

Form of final control: credit

Аннотация рабочей программы дисциплины «Оценка имущественного комплекса»

Учебный курс «Оценка имущественного комплекса» предназначен для студентов направления подготовки 38.03.01 Экономика, профиль «Налоги и налогообложение».

Дисциплина «Оценка имущественного комплекса» включена в состав дисциплин по выбору вариативной части блока «Дисциплины (модули).

Общая трудоёмкость дисциплины составляет 4 зачётные единицы, 144 часа. Учебным планом предусмотрены лекционные занятия (36 часов), практические занятия (36 часов, в том числе с использованием интерактивных форм - 18 часов), самостоятельная работа студентов (72 часа). Дисциплина реализуется на 3 курсе, в 6 семестре, заканчивается сдачей зачета.

Дисциплина «Оценка имущественного комплекса» основывается на знаниях, умениях и навыках, полученных в результате изучения дисциплин «Математика», «Микроэкономика», «Основы экономической статистики», «Финансово-экономические расчеты», «Основы инвестиционного анализа». Учебный курс позволяет подготовить студентов к освоению ряда таких дисциплин, как «Финансовый менеджмент», «Основы корпоративных финансов», «Экономика недвижимости», «Экономика предприятия», «Финансовая работа в организации» и других.

Содержание дисциплины состоит из трех разделов и охватывает следующий круг вопросов:

1. Основы оценочной деятельности: сущность оценочной деятельности и история развития в Российской Федерации, необходимость оценки в экономике рыночного типа, субъекты оценочной деятельности и требования к ним предъявляемые; понятие объекта оценки и их классификация; виды стоимости и их суть; особенности регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации, нормативно-правовое регулирование, контроль, сущность саморегулирования.

2. Оценочная деятельность как процесс: основание для проведения оценки, подготовительные процедуры, и задание на оценку; сбор информации о влиянии социально-экономических и политических факторов на стоимость объекта, подходы к изучению рынка объекта оценки, идентификация имущества и активов. Сущность подходов к оценке и их отличительные особенности, область применения подходов к оценке стоимости и основания выбора способов оценки; согласование результатов, полученных разными методами; отчет об оценке, экспертиза отчета, особенности судебной – оценочной экспертизы.

3. Особенности оценки недвижимого и движимого имущества: понятие имущественного комплекса и его элементов. Сущность недвижимого и движимого элементов имущественного комплекса предприятия и их отличительные особенности. Принципы, информационное обеспечение, подходы и методы оценки стоимости элементов имущественного комплекса.

Цель: формирование у студентов комплексных знаний и развитие практических навыков в области оценки стоимости различных объектов имущественного комплекса, с учетом специфики каждого из них, для принятия грамотных финансовых и управленческих решений.

Задачи:

1. Дать основы оценочной деятельности, определить роль и значение оценки стоимости в экономической системе рыночного типа;
2. Раскрыть содержание оценочной деятельности, механизмы ее регулирования и организацию, а так же этапы процесса оценки, информационное обеспечение, подходы и методы оценки стоимости на примере различных видов объектов имущественного комплекса;
3. Определить особенности оценки недвижимости, бизнеса, машин и оборудования, объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов;
4. Овладеть практическими навыками оценки стоимости различных объектов имущественного комплекса.

Для успешного изучения дисциплины «Оценка имущественного комплекса» у обучающихся должны быть сформированы следующие предварительные компетенции:

- способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности (сформирована частично);
- способность осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач;
- способность решать стандартные задачи профессиональной деятельности на основе информационной и библиографической культуры с применением информационно-коммуникационных технологий и с учетом основных требований информационной безопасности;
- способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов и другие.

В результате изучения данной дисциплины у студентов формируются следующие общекультурные, общепрофессиональные и профессиональные компетенции (элементы компетенций):

Код и формулировка компетенции	Этапы формирования компетенции	
ОК-3 - способность использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности	Знает	основы оценочной деятельности и понимает ее необходимость в различных сферах деятельности
	Умеет	применять экономические знания в оценочной деятельности в других сферах хозяйствования
	Владеет	навыками использования экономических знаний оценочной деятельности в различных сферах хозяйства
ОПК-3 – способность выбрать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, проанализировать результаты расчетов и обосновать полученные выводы	Знает	Подходы и методы оценки как способы обработки экономических данных
	Умеет	Выбирать необходимые подходы и методы оценки как инструментальные средства обработки экономических данных в соответствии с поставленной

		задачей
	Владеет	Навыками выбора методов обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей оценки стоимости, а также навыками анализа результатов расчетов и их обоснования.
ПК-1 – способность собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально—экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов	Знает	Основные принципы сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета стоимости элементов имущественного комплекса
	Умеет	Осуществить сбор и анализ исходных данных, необходимых для расчета экономических и социально-экономических показателей
	Владеет	Навыками сбора и анализа исходных данных, необходимых для расчета стоимости элементов имущественного комплекса
ПК-3 – способность выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами	Знает	Основы выполнения необходимых для составления отчета об оценке расчетов, обоснования их и представления результатов работы в соответствии с принятыми стандартами оценочной деятельности
	Умеет	Выполнять необходимые для составления отчета об оценке расчетов, обоснования их и представления результатов работы в соответствии с принятыми стандартами оценочной деятельности
	Владеет	Методами выполнения необходимых для составления отчета об оценке расчетов, обоснования их и представления результатов работы в соответствии с принятыми стандартами оценочной деятельности
ПК-11- способность критически оценить предлагаемые варианты управленческих решений и разработать и обосновать предложения по их совершенствованию с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономических последствий	Знает	Основы принятия управленческих решений в отношении результатов стоимостной оценки имущественного комплекса предприятия.
	Умеет	Принимать и обосновывать предлагаемые варианты управленческих решений в отношении результатов стоимостной оценки

		имущественного комплекса предприятия.
	Владеет	Навыками оценки предлагаемых вариантов управленческих решений в отношении результатов стоимостной оценки имущественного комплекса предприятия.

Для формирования вышеуказанных компетенций в рамках дисциплины «Оценка имущественного комплекса» применяются методы активного обучения, предусмотренные учебным планом, в том числе

- технология кейс-стади;
- создание временного творческого коллектива для работы над учебным проектом;
- учебная групповая дискуссия.

I. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ТЕОРЕТИЧЕСКОЙ ЧАСТИ КУРСА

Раздел I. Основы оценочной деятельности в РФ (10 час.)

Тема 1. Необходимость и сущность стоимостной оценки (2 час.)

Понятие оценки и оценочной деятельности. Основные понятия, используемые в оценке собственности. Место оценки собственности в современной рыночной экономике. Цели оценки и предполагаемое использование результатов оценки. Необходимость и обязательность проведения оценки. Оценка в силу закона, регламентирующего оценочную деятельность. Оценка в силу иных законов, включающих требование проведения оценки. Добровольная оценка и условно добровольная оценка.

Тема 2. Субъекты оценочной деятельности и предъявляемые к ним требования (2 час.)

Субъекты оценочной деятельности. Нормативно – правовые и профессиональные требования к оценщикам. Права и обязанности оценщиков. Осуществление контроля деятельности оценщиков. Рынок оценщиков. Сферы применения компетенций оценщиков. Эксперты и оценщики. Исполнители оценочной услуги. Конфликты интересов. Вопросы профессиональной этики.

Тема 3. Объект оценки: классификация с точки зрения факторов влияния на стоимость (2 час.)

Объект оценки, что может относиться, а что не является объектом, в силу нормативно – правового регулирования оценочной деятельности. Понятие объектов, не являющихся объектами гражданских прав (аренда, ущерб), и не выступающих объектами оценки. Экономическая классификация объектов оценки по ключевым характеристикам влияния на стоимость. Недвижимость и ее особенности. Особенности движимого имущества как объекта оценки. Бизнес как объект оценки. Нематериальные активы и объекты интеллектуальной собственности в качестве объекта оценки.

Тема 4. Понятие и виды стоимости (2 час.)

Различия между стоимостью, издержками (затратами) и ценой. Виды стоимости, определяемые при оценке различных объектов оценки. Рыночная стоимость как основной вид стоимости. Особенности подхода российского законодательства к трактовке рыночной стоимости. Понятие иных баз стоимости: инвестиционная и ликвидационная стоимость. Особенности кадастровой стоимости. Понятие справедливой стоимости и ее место в действующем правовом поле, регулирующем оценочную деятельность в российской Федерации.

Тема 5. Регулирование оценочной деятельности в РФ (2 час.)

Саморегулирование оценочной деятельности. Исторический аспект регулирования в России. Сравнение саморегулирования с лицензированием оценочной деятельности и с ситуацией отсутствия государственного регулирования. Особенности современного этапа регулирования: государственное регулирование и СРО оценщиков. Сущность саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков. Требования, предъявляемые к СРО оценщиков. Нормативно-правовые документы в области оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки. Стандартов оценки СРО оценщиков. Международные стандарты оценки. Гармонизация системы стандартов.

Раздел II. Оценочная деятельность как процесс (8 час.)

Тема 1. Процесс оценки. Подготовительные процедуры и основание для проведения оценочных работ (2 час.)

Этапы процесса оценки собственности: от задания на оценку до отчета об оценке. Подготовительный этап, как процесс оценки в сжатом виде. Основание для проведения оценки. Договор как наиболее часто встречающееся основание для проведения оценочных работ. Требования к договору на оказание услуг по оценке согласно действующему законодательству и стандартам оценки. Понятие задания на оценку, как обязательного атрибута договора на оказание услуг по оценке.

Тема 2. Информационное обеспечение оценочной деятельности (2 час.)

Информационное обеспечение оценки. Сбор информации об объекте, сбор информации о рынке объекта. Получение информации общего характера и применение ее в практической оценке объекта. Требования к информации. Подтверждение информации источниками. Проверка информации.

Принципы оценки собственности, включая принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. Применение принципов в анализе ценности того или иного объекта оценки и выбор способов установления его стоимостной величины.

Тема 3. Методология оценки: подходы, их возможности и согласование результатов (2 час.)

Подходы к оценке как отражение рыночной экономики и поведения продавцов и покупателей в отношении объекта оценки. Затратный способ оценки стоимости, как позиция продавца. Доходный подход оценки стоимости и особенности его применения, как позиция покупателя. Сравнительный подход оценки стоимости как информация рынка. Свойства и пределы применения трех подходов к оценке: когда их применение невозможно, а когда возможно, но не оправданно. Выбор подхода к оценке в зависимости от ситуации и характеристик объекта оценки. Критерии согласования результатов, полученных при применении различных оценочных подходов. Достоверность результата стоимости: понятие и подходы к ее определению.

Тема 4. Отчет об оценке и предъявляемые к нему требования (1 час.)

Отчет об оценке как документ доказательственного значения. Требования, предъявляемые к отчету об оценке. Принципы составления отчета об оценке. Разделы отчета об оценке объекта в соответствии с требованием законодательства Российской Федерации и Стандартов оценки.

Сравнение содержания отчетов об оценке по российским и зарубежным стандартам оценочной деятельности.

Тема 5. Экспертиза отчета об оценке и экспертная деятельность оценщика (1 час.)

Цели и задачи экспертизы отчета об оценке и основные этапы ее проведения. Нормативно-правовое регулирование экспертизы отчета и экспертной деятельности оценщика. Изменение требований к эксперту СРО и состояние на современном этапе. Виды экспертиз. Ответственность эксперта. Оценщик как судебный эксперт: особенности и требования, нормативно – правовое регулирование судебной оценочной экспертизы. Отличие судебной экспертизы и экспертизы СРО отчета об оценке.

Раздел III. Особенности оценки недвижимого и движимого имущества (18 час.)

Тема 1. Затратный подход к оценке недвижимого и движимого имущества (6 час.)

Затратный подход особенности и область применения. Метод определения восстановительной стоимости. Метод стоимости замещения. Оценка износов. Понятие и оценка устранимого и неустранимого физического износа, функционального (морального) износа, внешнего устаревания. Аналитические возможности результата полученного с применением затратного подхода для принятия управленческих решений.

Тема 2. Сравнительный подход к оценке недвижимого и движимого имущества (6 час.)

Область применения сравнительного подхода. Способ оценки работает при наличии достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов – аналогов, как предлагаемых на рынке, так и тех по которым имеется информация о сделках. Преимущества рыночного способа оценки. Недостатки и ограничения сравнительного подхода. Методы сравнительного подхода. Количественные и качественные корректировки при примени сравнительного способа оценки. Методы оценки с помощью

регрессионных моделей. Понятие массовой оценки объектов имущественного комплекса: особенности и область применения.

Тема 3. Доходный подход к оценке недвижимого и движимого имущества (6 час.)

Область применения доходного подхода: при наличии возможности относительно надежного прогнозирования будущих доходов и рисков функционирования имущественного комплекса в будущем. Преимущества доходного способа оценки. Недостатки и ограничения доходного способа оценки. Методы доходного подхода. Метод дисконтирования дохода и метод капитализации дохода: отличительные особенности. Расчет денежных потоков и методы их прогнозирования. Оценка рисков связанных с функционированием имущественного комплекса. Особенности оценки специализированного торгового имущества. Аналитические возможности результата полученного с применением доходного подхода для принятия управленческих решений.

II. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРАКТИЧЕСКОЙ ЧАСТИ КУРСА

Практические занятия (36 час., в том числе 18 час. с использованием методов активного обучения)

Занятие 1. История оценочной деятельности в России (2 час.)

Оценочная деятельность в дореволюционной России: цели задачи, необходимость, методы оценки, требования к специалистам. Оценочная деятельность и советский период экономического развития России. Новейшая история оценочной деятельности с 1993 года. Этап вне правового поля. Этап в связи с принятием закона об оценочной деятельности. Этап лицензирования. Этап саморегулирования и современное состояние.

Занятие 2. Оценочная деятельность за рубежом (4 час.)

Оценка в странах с развитой рыночной экономикой (США, Великобритания, Германия, другие североамериканские и западноевропейские страны), оценка на развивающихся рынках Восточной Европы и стран СНГ, оценка в странах Азии. Рассматриваются вопросы законодательства в области оценки, организации и регулирования оценочной деятельности, требования к оценщикам, общественные специализированные организации и институты, действующие на территории страны.

Занятие 3. Перспективы оценочной деятельности в России (2 час.)

Определение трендов изменения законодательства в области оценочной деятельности, тенденции изменения стандартов оценки и требований к оценщикам. Изменения в других законодательных актах, которые могут затронуть ситуацию в оценочной деятельности. Выявление проблем оценочной деятельности на текущем этапе и определение внесения необходимых изменений, помимо тех, что планируются.

Занятие 4. Исследование рынков (4 час.)

Метод активного / интерактивного обучения – создание временного творческого коллектива для работы над учебным проектом (4 час.)

Информация, отражающая состояние рынка объекта оценки и факторы, влияющие на его цену. Информационные единицы. Источники информации.

1. Сбор информации об источниках информации в сети Интернет.

2. Сбор информации о количестве предложений компаний заданных параметров.

3. Обработка собранной информации: объем рынка; минимальные и максимальные цены и статистический анализ цен. Анализ факторов, влияющих на цену предложения. Определение количественных значений или диапазонов значений факторов, влияющих на цену предложения. Обоснование скидки от цены предложения к цене сделки.

Занятие 5. Идентификация объекта для целей стоимостной оценки (2 час.)

Метод активного / интерактивного обучения – создание временного творческого коллектива для работы над учебным проектом (2 час.)

Сбор исходной информации, как важнейший этап процесса оценки стоимости. Требования к информации. Качество информации как ключевое условие объективной оценки стоимости. Источники информации. Информация, всесторонне идентифицирующая объект оценки: существенные характеристики, правовой статус объекта оценки, экономические показатели объекта оценки.

Обучающиеся разбиваются на группы, каждая из которых составляет свою анкету для конкретного объекта, где содержится перечень всей необходимой для оценки этого объекта информации. Готовые анкеты передаются между группами для выявления полноты запрашиваемой информации.

Занятие 6. Функции сложного процента как база расчетов стоимостной оценки (2 час.)

Стоимость денег во времени. Основной закон финансов. Накопление и дисконтирование. Накопление с точки зрения использованного математического механизма. Простое и сложное начисление процентов.

Периоды накоплений. Номинальная и эффективная процентные ставки, связь между ними.

Использование стандартных функций сложного процента для расчета денежных потоков в оценке собственности. Будущая стоимость денег. Аннуитет. Периодическое помещение на счет одинаковой суммы (накопление денежной единицы за период). Фактор фонда возмещения (фонд погашения). Текущая стоимость единицы (реверсии). Понятие дисконтирования. Ставка дисконтирования как доходность по альтернативным вложениям. Текущая стоимость единичного аннуитета (современная стоимость аннуитета). Взнос за амортизацию единицы (ипотечная постоянная). Взаимосвязь между различными функциями сложного процента.

Решение задач, привязанных к практическим ситуациям оценочной деятельности.

Занятие 7. Экспертиза отчета об оценке (2 час.)

Метод активного / интерактивного обучения – создание временного творческого коллектива для работы над учебным проектом (2 час.)

Теоретический материал закрепляется с помощью практического задания по проверке практического обезличенного отчета об оценке. Студенты работают по группам (временным творческим коллективам) со специальной проверочной таблицей, отмечая, какие пункты в отчете содержатся, а какие нет. Работа оценивается в зависимости от того сколько ошибок и нарушений было выявлено в отчете группой студентов.

Занятие 8. Решение задач затратного подхода (6 час.)

Метод активного / интерактивного обучения – технология кейс - стади (3 час.)

Затратный подход особенности и область применения. Метод определения восстановительной стоимости. Метод стоимости замещения. Оценка износов. Понятие и оценка устранимого и неустранимого физического износа, функционального (морального) износа, внешнего

устаревания. Аналитические возможности результата полученного с применением затратного подхода для принятия управленческих решений.

В ходе занятий проводится опрос по лекционному материалу. Решение практических примеров на реализацию затратного подхода. Технология кейсов предполагает оценку конкретного объекта недвижимости с точки зрения затратного подхода, в том числе отдельно оценивается здание и земельный участок как составные элементы единого имущественного комплекса недвижимости.

Занятие 9. Решение задач сравнительного подхода (6 час.)

Метод активного / интерактивного обучения – технология кейс - стади (3 час.)

Область применения сравнительного подхода. Способ оценки работает при наличии достоверной и доступной для анализа информация о ценах и характеристиках объектов – аналогов, как предлагаемых на рынке, так и тех по которым имеется информация о сделках. Преимущества рыночного способа оценки. Недостатки и ограничения сравнительного подхода. Методы сравнительного подхода. Количественные и качественные корректировки при примени сравнительного способа оценки. Методы оценки с помощью регрессионных моделей. Понятие массовой оценки объектов имущественного комплекса: особенности и область применения.

В ходе занятий проводится опрос по лекционному материалу. Решение практических примеров на реализацию метода сравнительного анализа продаж. Технология кейсов предполагает оценку конкретного объекта недвижимости с точки зрения сравнительного подхода: поиск аналогов в сети Интернет и выполнение оценки, в том числе применение корректировок к аналогам, защита результата.

Занятие 10. Решение задач доходного подхода (6 час.)

Метод активного / интерактивного обучения – технология кейс - стади (4 час.)

Область применения доходного подхода: при наличии возможности относительно надежного прогнозирования будущих доходов и рисков функционирования имущественного комплекса в будущем. Преимущества доходного способа оценки. Недостатки и ограничения доходного способа оценки. Методы доходного подхода. Метод дисконтирования дохода и метод капитализации дохода: отличительные особенности. Расчет денежных потоков и методы их прогнозирования. Оценка рисков связанных с функционированием имущественного комплекса. Особенности оценки специализированного торгового имущества. Аналитические возможности результата полученного с применением доходного подхода для принятия управленческих решений.

В ходе занятий проводится опрос по лекционному материалу. Решение практических примеров на реализацию метода капитализации дохода и метода дисконтирования дохода. Технология кейсов предполагает оценку конкретного объекта имущественного комплекса с точки зрения доходного подхода, на основе чего обучающиеся вырабатывают и защищают конкретные управленческие решения.

III. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ

Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся по дисциплине «Оценка имущественного комплекса» представлено в Приложении 1 и включает в себя:

- план-график выполнения самостоятельной работы по дисциплине, в том числе примерные нормы времени на выполнение по каждому заданию;
- характеристика заданий для самостоятельной работы обучающихся и методические рекомендации по их выполнению;
- требования к представлению и оформлению результатов самостоятельной работы;
- критерии оценки выполнения самостоятельной работы.

IV. КОНТРОЛЬ ДОСТИЖЕНИЯ ЦЕЛЕЙ КУРСА

№ п/п	Контролируемые разделы дисциплины	Коды и этапы формирования компетенций		Оценочные средства	
				текущий контроль	промежуточная аттестация
1.	Раздел I. Основы оценочной деятельности Раздел II. Оценочная деятельность как процесс Раздел III. Особенности оценки недвижимого и движимого имущества	ОК-3	знает	Собеседование (УО-1) Диспут (УО-4)	Вопросы: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14
			умеет	Творческое задание (ПР-13)	Тест (ПР-1)
			владеет	Кейс-задача (ПР-11)	Задачи и задания разного уровня сложности (ПР-11)
2.	Раздел I. Основы оценочной деятельности Раздел II. Оценочная деятельность как процесс Раздел III. Особенности оценки недвижимого и движимого имущества	ОПК-3	знает	Собеседование (УО-1) Коллоквиум (УО-2)	Вопросы: 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31
			умеет	Творческое задание (ПР-13)	Тест (ПР-1)
			владеет	Кейс-задача (ПР-11)	Задачи и задания разного уровня сложности (ПР-11)
3.	Раздел I. Основы оценочной деятельности Раздел II. Оценочная деятельность как процесс Раздел III. Особенности оценки недвижимого и движимого имущества	ПК-1	знает	Коллоквиум (УО-2) Диспут (УО-4)	Вопросы: 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39
			умеет	Эссе (ПР-3)	Тест (ПР-1)
			владеет	Реферат (ПР-4)	Задачи и задания разного уровня сложности (ПР-11)

4.	Раздел I. Основы оценочной деятельности Раздел II. Оценочная деятельность как процесс Раздел III. Особенности оценки недвижимого и движимого имущества	ПК-3	знает	Собеседование (УО-1) Диспут (УО-4)	Вопросы: 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47
			умеет	Эссе (ПР-3)	Тест (ПР-1)
			владеет	Реферат (ПР-4)	Задачи и задания разного уровня сложности (ПР-11)
5.	Раздел I. Основы оценочной деятельности Раздел II. Оценочная деятельность как процесс Раздел III. Особенности оценки недвижимого и движимого имущества	ПК-11	знает	Собеседование (УО-1) Диспут (УО-4)	Вопросы: 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54
			умеет	Творческое задание (ПР-13)	Тест (ПР-1)
			владеет	Кейс-задача (ПР-11)	Задачи и задания разного уровня сложности (ПР-11)

Типовые контрольные задания, методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений и навыков и (или) опыта деятельности, а также критерии и показатели, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и характеризующие этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы, представлены в Приложении 2.

V. СПИСОК УЧЕБНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Основная литература

(электронные и печатные издания)

1) Бизнес: организация, управление, оценка : монография / В.З. Черняк. — Москва : Русайнс, 2017. — 238 с. — ISBN 978-5-4365-0975-4. — Режим доступа: <https://www.book.ru/book/920396>

2) Концепция управления стоимостью компании. Теория, методология и практика в свете современных тенденций организационного дизайна : монография / А.Л. Рожковский. — М. : ИНФРА-М, 2018. — 277 с. : ил. - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/971929>

3) Спиридонова, Е. А. Оценка стоимости бизнеса: учебник и практикум для бакалавриата и магистратуры / Е. А. Спиридонова. — 2-е изд., перераб. и доп. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 317 с. — (Серия : Бакалавр и магистр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-08022-3. — Режим доступа: www.biblio-online.ru/book/14B9AB29-F4F7-4826-BF55-E294232E05E6

4) Моделирование стоимости компании. Стратегическая ответственность советов директоров : монография / И.В. Ивашковская. — М. : ИНФРА-М, 2017. — 430 с. — (Научная мысль). - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/792135>

Дополнительная литература

(печатные и электронные издания)

1. Критериальное управление развитием компании : монография / В.Н. Верхоглазенко. — М. : ИНФРА-М, 2018. - 206 с. — (Научная мысль). - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/941082>

2. Оценка стоимости бизнеса: основные подходы и методы. Учебное пособие: учебное пособие / В.В. Григорьев. — Москва: Русайнс,

2017. — 335 с. — ISBN 978-5-4365-1620-2. — Режим доступа: <https://www.book.ru/book/929623>

3. Оценка стоимости бизнеса. Теория и методология / Царев В.В., Кантарович А.А. - М.:ЮНИТИ-ДАНА, 2015. - 575 с.: ISBN 5-238-01113-X - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/872225>

4. Управление изменениями в современных компаниях : монография / под общ. ред. Р.М. Нижегородцева, С.Д. Резника. — М. : ИНФРА-М, 2018. — 263 с. — (Научная мысль). — www.dx.doi.org/10.12737/monography_5a71e5ebd736f4.63619195. - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog/product/951292>

5. Когденко В.Г. Управление стоимостью компании. Ценностно-ориентированный менеджмент [Электронный ресурс]: учебник для бакалавров и магистров, обучающихся по направлениям «Экономика», «Менеджмент»/ Когденко В.Г., Мельник М.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2017.— 447 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/81578.html>.— ЭБС «IPRbooks»

6. Калинин О.И. Оценка и управление деловой репутацией компании [Электронный ресурс]: монография/ Калинин О.И.— Электрон. текстовые данные.— М.: Издательский Дом МИСиС, 2014.— 241 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/56224.html>.— ЭБС «IPRbooks»

7. Подготовка к квалификационному экзамену оценщиков: Учебник / Под. общ. ред. М.О. Ильина. - М.: ООО «Про - Аппрайзер», 2018 - 296 с.: ил.; ISBN 978-5-504-01018-2. Режим доступа: <https://srosovet.ru/content/editor/ars2017/KNIGA%20PO%20KE/book.pdf>

8. Калинин О.И. Комплексное управление деловой репутацией предприятий черной металлургии на основе методов количественной и качественной оценки [Электронный ресурс]: монография/ Калинин О.И., Марков С.В., Михайлова О.Ю.— Электрон. текстовые данные.— М.: Издательский Дом МИСиС, 2018.— 492 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/80267.html>.— ЭБС «IPRbooks»

9. Чеботарев Н.Ф. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) [Электронный ресурс]: учебник для бакалавров/ Чеботарев Н.Ф.— Электрон. текстовые данные.— М.: Дашков и К, 2015.— 253 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/52285.html>.— ЭБС «IPRbooks»

Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети Интернет

1. Библиотека оценщика LABRATE.RU: Образовательный ресурс. Режим доступа: <http://www.labrate.ru/>

2. Вестник оценщика Appraiser.ru. Режим доступа: <http://www.appraiser.ru/>

3. Портал для оценщиков Оценщик.Ру. Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/>

4. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки ООО «Информ - оценка». Режим доступа: <http://inform-ocenka.ru/>

5. Профессиональное сообщество Оценщики и эксперты. Режим доступа: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/>

6. Сайт Российского общества оценщиков (СРО оценщиков). Режим доступа: <http://sroro.ru/>

7. Сайт СРО Экспертный совет (СРО оценщиков). Режим доступа: <https://srosovet.ru/>

Перечень информационных технологий и программного обеспечения

1. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>
2. Справочно-правовая система «Гарант». Режим доступа: www.garant.ru
3. Справочная система «Кодекс». Режим доступа: <http://www.kodeks.ru/>
4. Программное обеспечение: Microsoft Word, Microsoft Excel, Microsoft PowerPoint.

VI. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Реализация дисциплины «Оценка имущественного комплекса» предусматривает следующие виды учебной работы: лекции, практические занятия, самостоятельную работу студентов, текущий контроль и промежуточную аттестацию.

Освоение курса дисциплины «Оценка имущественного комплекса» предполагает рейтинговую систему оценки знаний студентов и предусматривает со стороны преподавателя текущий контроль за посещением студентами лекций, подготовкой и выполнением всех заданий, предоставлением отчетов о работе, выполнением всех видов самостоятельной работы.

Промежуточной аттестацией по дисциплине «Оценка имущественного комплекса» является зачет, который проводится в виде тестирования.

В течение учебного семестра студентам необходимо:

- освоить теоретический материал (20 баллов);
- успешно выполнить практические и контрольные задания (50 баллов);
- своевременно и успешно выполнить все виды самостоятельной работы (30 баллов).

Студент считается аттестованным по дисциплине «Оценка имущественного комплекса» при условии выполнения всех видов текущего контроля и самостоятельной работы, предусмотренных учебной программой.

Критерии оценки по дисциплине «Оценка имущественного комплекса» для аттестации на зачете следующие: 86 - 100 баллов – «зачтено», 76 - 85 баллов – «зачтено», 61 - 75 баллов – «зачтено», 60 и менее баллов – «не зачтено».

Пересчет баллов по текущему контролю и самостоятельной работе производится по формуле:

$$P(n) = \sum_{i=1}^m \left[\frac{O_i}{O_i^{max}} \times \frac{k_i}{W} \right],$$

где: $W = \sum_{i=1}^n k_i^n$ для текущего рейтинга;

$W = \sum_{i=1}^m k_i^n$ для итогового рейтинга;

$P(n)$ – рейтинг студента;

m – общее количество контрольных мероприятий;

n – количество проведенных контрольных мероприятий;

O_i – балл, полученный студентом на i -ом контрольном мероприятии;

O_i^{max} – максимально возможный балл студента по i -му контрольному мероприятию;

k_i – весовой коэффициент i -го контрольного мероприятия;

k_i^n – весовой коэффициент i -го контрольного мероприятия, если оно является основным, или 0, если оно является дополнительным.

Рекомендации по планированию и организации времени, отведенного на изучение дисциплины

Оптимальным вариантом планирования и организации студентом времени, необходимого для изучения дисциплины, является равномерное распределение учебной нагрузки, т.е. систематическое ознакомление с теоретическим материалом на лекционных занятиях и закрепление полученных знаний при подготовке и выполнении практических заданий и заданий, предусмотренных для самостоятельной работы студентов.

Подготовку к выполнению практических заданий необходимо проводить заранее, чтобы была возможность проконсультироваться с преподавателем по возникающим вопросам. В случае пропуска занятия, необходимо предоставить письменную разработку пропущенного практического занятия.

Самостоятельную работу следует выполнять согласно графику и требованиям, предложенным преподавателем.

Алгоритм изучения дисциплины

Изучение курса должно вестись систематически и сопровождаться составлением подробного конспекта. В конспект рекомендуется включать все

виды учебной работы: лекции, самостоятельную проработку рекомендуемой основной и дополнительной литературы, практические задания, решение кейсов и ситуационных задач, ответы на вопросы для самоконтроля и другие задания, предусмотренные для самостоятельной работы студентов.

Основным промежуточным показателем успешности студента в процессе изучения дисциплины является его готовность к выполнению практических заданий.

Приступая к подготовке к практическим занятиям, прежде всего, необходимо ознакомиться с планом занятия, изучить соответствующую литературу, нормативную документацию и иную исходную информацию. По каждому вопросу занятия студент должен определить и усвоить ключевые понятия и представления. В случае возникновения трудностей студент должен и может обратиться за консультацией к ведущему преподавателю.

Критерием готовности к практическим занятиям является умение студента ответить на все контрольные вопросы, рекомендованные преподавателем.

Знания, полученные студентами в процессе изучения дисциплины, должны закрепляться не повторением, а применением материала. Этой цели при изучении дисциплины «Оценка имущественного комплекса» служат активные формы и методы обучения, такие как, в частности, метод кейс – стадии, который дает возможность студенту освоить профессиональные компетенции и проявить их в условиях, имитирующих профессиональную деятельность.

Особое значение для освоения теоретического материала и для приобретения и формирования умений и навыков имеет самостоятельная работа студентов. Самостоятельная работа студентов по данной дисциплине предусматривает изучение рекомендуемой основной и дополнительной литературы, написание рефератов, подготовку к выполнению практических заданий и промежуточной аттестации – зачету.

Для самопроверки усвоения теоретического материала, подготовки к

выполнению практических заданий и сдаче зачета студентам предлагаются вопросы для самоконтроля.

Рекомендации по использованию методов активного обучения

Для повышения эффективности образовательного процесса и формирования активной личности студента важную роль играет такой принцип обучения как познавательная активность студентов. Целью такого обучения является не только освоение знаний, умений, навыков, но и формирование основополагающих качеств личности, что обуславливает необходимость использования методов активного обучения, без которых невозможно формирование специалиста, способного решать профессиональные задачи в современных рыночных условиях.

Для развития профессиональных навыков и личности студента в качестве методов активного обучения целесообразно использовать методы ситуационного обучения, представляющие собой описание деловой ситуации, которая реально возникала или возникает в процессе деятельности.

Реализация такого типа обучения по дисциплине «Оценка имущественного комплекса» осуществляется через использование ситуационных заданий, в частности ситуационных кейсов, которые можно определить как методы имитации принятия решений в различных ситуациях путем проигрывания вариантов по заданным условиям.

Ситуационные кейсы предназначены для использования студентами конкретных приемов и концепций при их выполнении для того, чтобы получить достаточный уровень знаний и умений для принятия решений в аналогичных ситуациях на предприятиях, тем самым уменьшая разрыв между теоретическими знаниями и практическими умениями.

Решение ситуационных кейсов студентам предлагается на практических занятиях в завершении изучения определенной учебной темы, а знания, полученные на лекциях, должны стать основой для их решения. Из этого следует, что студент должен владеть достаточным уровнем знания теоретического материала, уметь работать с действующей нормативной

документацией и исходной информацией для реализации стоимостной оценки. Это предполагает осознание студентом процесса принятия решений при оценке стоимости того или иного объекта и вынесения решения по ситуационному кейсу.

Студент должен уметь правильно интерпретировать ситуацию, т.е. правильно определять, какие факторы являются наиболее важными в данной ситуации, какое решение необходимо принять в соответствии с действующей нормативной документацией и исходной информацией.

Таким образом, решение ситуационных кейсов призвано вырабатывать следующие умения и навыки у студентов:

- работать с увеличивающимся и постоянно обновляющимся потоком информации в области стоимостной оценки объектов оценки, включая информацию связанную с изменяющейся рыночной ситуацией и применением нормативно - законодательной базы;

- высказывать и отстаивать свою точку зрения четкой, уверенной и грамотной речью;

- вырабатывать собственное мнение на основе осмысления теоретических знаний и проведения собственных исследований и расчетов стоимости;

- самостоятельно принимать решения.

Технология выполнения ситуационных кейсов включает в себя организацию самостоятельной работы обучающихся с консультационной поддержкой преподавателя. На этапе ознакомления с задачей студент самостоятельно оценивает ситуацию, изложенную в тексте, исследует теоретический материал, устанавливает ключевые факторы и проводит анализ проблем, изложенных в условии задачи. Затем составляет план действий и оценивает возможности его реализации. По окончании самостоятельного анализа студент должен ответить на вопросы, выполнить задания и составить письменный отчет по данному заданию.

Активная работа студентов помимо ситуационных кейсов, в отдельных

случаях также предполагает создание временных коллективов для работы над каким-либо проектом и участие во внутригрупповых дискуссиях, направленных на выработку того или иного управленческого решения.

Рекомендации по работе с литературой

При самостоятельной работе с рекомендуемой литературой студентам необходимо придерживаться определенной последовательности:

- при выборе литературного источника теоретического материала лучше всего исходить из основных понятий изучаемой темы курса, чтобы точно знать, что конкретно искать в том или ином издании;

- для более глубокого усвоения и понимания материала следует читать не только имеющиеся в тексте определения и понятия, но и конкретные примеры;

- чтобы получить более объемные и системные представления по рассматриваемой теме необходимо просмотреть несколько литературных источников (возможно альтернативных);

- не следует конспектировать весь текст по рассматриваемой теме, так как такой подход не дает возможности осознать материал; необходимо выделить и законспектировать только основные положения, определения и понятия, позволяющие выстроить логику ответа на изучаемые вопросы.

Рекомендации по подготовке к зачету

Подготовка к зачету и его результативность также требует у студентов умения оптимально организовывать свое время. Идеально, если студент ознакомился с основными положениями, определениями и понятиями курса в процессе аудиторного изучения дисциплины, тогда подготовка к зачету позволит систематизировать изученный материал и глубже его усвоить.

Подготовку к зачету лучше начинать с распределения предложенных контрольных вопросов по разделам и темам курса. Затем необходимо выяснить наличие теоретических источников (конспекта лекций, учебников, учебных пособий).

При изучении материала следует выделять основные положения,

определения и понятия, можно их конспектировать. Выделение опорных положений даст возможность систематизировать представления по дисциплине и, соответственно, результативнее подготовиться к зачету.

Разъяснения по работе с электронным учебным курсом

Информация по данному курсу частично находится в электронной системе Blackboard (<https://bb.dvfu.ru/>) в электронном курсе под номером FU50002-080100.62-OS-01.

В ней содержится информация:

- О курсе;
- Рабочая программа учебной дисциплины;
- Преподаватели курса;
- Конспекты лекций;
- Глоссарий;
- Список литературы;
- Дополнительные материалы;
- Материалы для практических занятий;
- Материалы для организации самостоятельной работы студентов;
- Контрольно-измерительные материалы;
- Результаты работ;
- Доска обсуждений;
- Блоги;
- Объявления и др.

Студент может воспользоваться этим ресурсом в случае отсутствия на занятиях, для повторения пройденного материала, для закрепления материала, для самостоятельной работы, для контроля и проверки знаний, для подготовки к практическим занятиям, для подготовки к зачету, для общения с преподавателем, для передачи домашних, самостоятельных работ преподавателю.

VII. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Для осуществления образовательного процесса по дисциплине «Оценка имущественного комплекса» необходимы:

- учебная аудитория с мультимедийным проектором и экраном;
- учебная аудитория с компьютерами (компьютерный класс);
- выход в сеть Интернет.

В читальных залах Научной библиотеки ДВФУ предусмотрены рабочие места для людей с ограниченными возможностями здоровья, оснащены дисплеями и принтерами Брайля; оборудованные портативными устройствами для чтения плоскочечатных текстов, сканирующими и читающими машинами, видеоувеличителем с возможностью регуляции цветовых спектров; увеличивающими электронными лупами и ультразвуковыми маркировщиками.

В целях обеспечения специальных условий обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья ДВФУ все здания оборудованы пандусами, лифтами, подъемниками, специализированными местами, оснащенными туалетными комнатами, табличками информационно-навигационной системы.

Справка

о материально-техническом обеспечении

Наименование специальных* помещений и помещений для самостоятельной работы	Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
690922, г. Владивосток, остров Русский, полуостров Саперный, поселок Аякс, 10, корпус G, каб. G708, учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа; учебные аудитории для проведения занятий семинарского типа (практических занятий); учебные аудитории для курсового проектирования (выполнения курсовых работ); учебные аудитории для текущего контроля и промежуточной аттестации	54 посадочных мест, автоматизированное рабочее место преподавателя, переносная магнитно-маркерная доска, Wi-Fi Ноутбук Acer ExtensaE2511-30BO Экран с электроприводом 236*147 см Trim Screen Line; Проектор DLP, 3000 ANSI Lm, WXGA 1280x800, 2000:1 EW330U Mitsubishi; Подсистема специализированных креплений оборудования CORSA-2007 Tuarex; Подсистема видеокоммутации; Подсистема аудиокоммутации и звукоусиления; акустическая система для потолочного

	монтажа SI 3CT LP Extron; цифровой аудиопроцессор DMP 44 LC Extron.
--	---



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Дальневосточный федеральный университет»
(ДФУ)

ШКОЛА ЭКОНОМИКИ И МЕНЕДЖМЕНТА

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ
САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ**
по дисциплине «Оценка имущественного комплекса»

Направление подготовки 38.03.01 Экономика
Форма подготовки очная

План-график выполнения самостоятельной работы по дисциплине

№ п/п	Дата/сроки выполнения	Вид самостоятельной работы	Примерные нормы времени на выполнение, час.	Форма контроля
1.	1 – 18 недели	Подготовка к лекциям	18	Устный опрос
2.	1 – 10 недели	Подготовка к практическим занятиям	30	Диспут, дискуссия, собеседование Решение кейсов и задач, творческие задания
3.	11 неделя	Подготовка глоссария	2	Проверка глоссария
4.	12 неделя	Подготовка к тестированию	2	Тестирование
5.	13 – 17 недели	Подготовка рефератов	20	Защита рефератов
6.	17 – 18 недели	Подготовка к зачету	0	Зачет
	Всего		72	

Рекомендации по самостоятельной работе студентов

Особое значение для освоения теоретического материала и для приобретения и формирования умений и навыков имеет самостоятельная работа студентов.

Самостоятельная работа студентов по дисциплине предусматривает изучение рекомендуемой основной и дополнительной литературы, написание рефератов, решение задач, подготовку к выполнению практических заданий, в том числе и с применением методов активного обучения, а так же к промежуточной аттестации.

Для самопроверки усвоения теоретического материала, подготовки к выполнению практических заданий и аттестации студентам предлагаются вопросы для самоконтроля.

Результатом самостоятельной работы должна быть систематизация и структурирование учебного материала по изучаемой теме, включение его в уже имеющуюся у студента систему знаний.

Методические указания по подготовке к участию в практических занятиях

Перед участием в практических занятиях студент должен внимательно изучить лекционный материал и (или) литературу, рекомендованную для изучения дисциплины. Краткое конспектирование основных идей из источников информации приветствуется. В процессе занятия студент должен убедиться в том, что ему понятен алгоритм предлагаемых к рассмотрению заданий.

Подготовка к семинару активизирует работу студента с книгой, требует обращения к литературе, учит рассуждать. В процессе подготовки к семинару закрепляются и уточняются уже известные и осваиваются новые категории, «язык» студента становится богаче. Сталкиваясь в ходе подготовки с недостаточно понятными моментами темы, студенты находят ответы самостоятельно или фиксируют свои вопросы для постановки и уяснения их на самом семинаре.

На семинарских занятиях приветствуется активное участие в обсуждении конкретных ситуаций, способность на основе полученных знаний находить наиболее эффективные решения поставленных проблем, уметь находить полезный дополнительный материал по тематике семинарских занятий.

Студенту рекомендуется следующая схема подготовки к семинарскому занятию:

1. Проработать конспект лекций;
2. Прочитать основную и дополнительную литературу, рекомендованную по изучаемому разделу;
3. Ответить на вопросы плана семинарского занятия;

4. Выполнить домашнее задание;
5. Проработать тестовые задания и задачи;
6. При затруднениях сформулировать вопросы к преподавателю.

Для подготовки к кейсу студенты заранее получают у преподавателя задание. В процессе подготовки изучают рекомендованные преподавателем источники литературы, а также самостоятельно осуществляют поиск релевантной информации, а также могут собрать практический материал.

Готовясь к дискуссии, диспуту, собеседованию нужно выделить основные понятия, связанные с предметом спора или диалога. Уточнить значение терминов, которые предполагается использовать в обсуждении, для недопущения разночтений и двусмысленности высказываний, а так же непонимания позиции оппонента. Следует правильно раскрывать содержание понятий, объяснять значение терминов.

Необходимо выработать у себя готовность выслушать мнение оппонента и учитывать его во время обсуждения, что поможет во время дискуссии понять противоположные точки зрения, вникнуть в суть разногласий в случае их выявления.

Рекомендации по работе с литературой

При самостоятельной работе с рекомендуемой литературой студентам необходимо придерживаться определенной последовательности:

- при выборе литературного источника теоретического материала лучше всего исходить из основных понятий изучаемой темы курса, чтобы точно знать, что конкретно искать в том или ином издании;
- для более глубокого усвоения и понимания материала следует читать не только имеющиеся в тексте определения и понятия, но и конкретные примеры;
- чтобы получить более объемные и системные представления по рассматриваемой теме необходимо просмотреть несколько литературных источников (возможно альтернативных);

– не следует конспектировать весь текст по рассматриваемой теме, так как такой подход не дает возможности осознать материал; необходимо выделить и законспектировать только основные положения, определения и понятия, позволяющие выстроить логику ответа на изучаемые вопросы.

Методические указания к выполнению реферата. Цели и задачи реферата

Реферат (доклад, сообщение) представляет собой краткое изложение проблемы практического или теоретического характера с формулировкой определенных выводов по рассматриваемой теме.

Целями написания реферата являются:

- развитие у студентов навыков поиска актуальных проблем стоимостной оценки;
- развитие навыков краткого изложения материала с выделением лишь самых существенных моментов, необходимых для раскрытия сути проблемы;
- развитие навыков анализа изученного материала и формулирования собственных выводов по выбранному вопросу в письменной форме, научным, грамотным языком.

Задачами написания реферата являются:

- научить студента максимально верно передать мнения авторов, на основе работ которых студент пишет свой реферат;
- подготовить студента к дальнейшему участию в научно-практических конференциях, семинарах и конкурсах;
- помочь студенту определиться с интересующей его темой, дальнейшее раскрытие которой возможно осуществить при написании курсовой работы или выпускной квалификационной работы.

Основные требования к содержанию реферата

Реферат должен быть написан каждым студентом самостоятельно. Студент должен использовать только те литературные источники (научные

статьи, монографии, пособия и т.д.), которые имеют прямое отношение к избранной им теме. Не допускаются отстраненные рассуждения, не связанные с анализируемой проблемой. Оглавление должно четко отражать основное содержание работы и обеспечивать последовательность изложения. Студенту необходимо строго придерживаться логики изложения – начинать с определения и анализа понятий, перейти к постановке проблемы, ее раскрытию, путем всестороннего анализа и определить пути ее решения, а так же сделать соответствующие выводы. Работа должна быть достаточно краткой, но раскрывающей все вопросы содержания и тему.

По своей структуре реферат должен иметь титульный лист, оглавление, введение (где студент формулирует проблему, подлежащую анализу и исследованию), основной текст (где последовательно раскрывается избранная тема), заключение (где студент формулирует выводы, сделанные на основе основного текста работы), список использованных источников (10-15 наименований). В список использованных источников вносятся не только источники, на которые студент ссылается при подготовке реферата, но и иные, которые были изучены им при подготовке реферата.

Оформление реферата осуществляется в соответствии с требованиями к оформлению письменных работ, выполняемых студентами и слушателями ДВФУ.¹

Порядок сдачи реферата и его оценка

Реферат пишется студентами в сроки, устанавливаемые преподавателем по реализуемой дисциплине, и сдается преподавателю, ведущему дисциплину.

При оценке реферата учитываются соответствие содержания выбранной теме, четкость структуры работы, умение работать с научной литературой и

¹ Методические указания ШЭМ ДВФУ по выполнению и оформлению выпускных квалификационных и курсовых работ. сост. В.В. Лихачева, А.Б. Косолапов, Г.М. Сысова, Е.П. Володарская, Е.С. Фищенко. – Владивосток: Издательский дом Дальневост. федерал. ун-та, 2014. – 43 с.

нормативными и техническими документами, логически мыслить, владеть профессиональной терминологией, грамотность оформления.

По результатам проверки реферата и его защиты студенту выставляется определенное количество баллов, которое учитывается при общей оценке промежуточной аттестации.

Критерии оценки реферата

– 100-86 баллов выставляется студенту, если студент выразил свое мнение по сформулированной проблеме, аргументировал его, точно определив ее содержание и составляющие. Приведены данные отечественной и зарубежной литературы, статистические сведения, информация нормативно-правового характера. Студент знает и владеет навыком самостоятельной исследовательской работы по теме исследования; методами и приемами анализа теоретических и/или практических аспектов изучаемой области. Фактических ошибок, связанных с пониманием проблемы, нет; графически работа оформлена правильно;

– 85-76 баллов – работа характеризуется смысловой цельностью, связностью и последовательностью изложения; допущено не более 1 ошибки при объяснении смысла или содержания проблемы. Для аргументации приводятся данные отечественных и зарубежных авторов. Продемонстрированы исследовательские умения и навыки. Фактических ошибок, связанных с пониманием проблемы, нет. Допущены одна-две ошибки в оформлении работы;

– 75-61 балл – студент проводит достаточно самостоятельный анализ основных этапов и смысловых составляющих проблемы; понимает базовые основы и теоретическое обоснование выбранной темы. Привлечены основные источники по рассматриваемой теме. Допущено не более 2 ошибок в смысле или содержании проблемы, оформлении работы;

– 60-50 баллов – если работа представляет собой пересказанный или полностью переписанный исходный текст, без каких бы то ни было комментариев, анализа. Не раскрыта структура и теоретическая

составляющая темы. Допущено три или более трех ошибок в смысловом содержании раскрываемой проблемы, в оформлении работы.

Тематика рефератов

1. Оценочная деятельность в Российской Федерации: сущность, необходимость правовое регулирование и организация;
2. История оценочной деятельности в России до 1993 года (считается годом рождения современной российской оценки);
3. Новейшая история оценочной деятельности в Российской Федерации с 1993 года по настоящее время;
4. Краткая история и перспективы стандартизации профессиональной стоимостной оценки в России и за рубежом;
5. Система федеральных стандартов оценки в Российской Федерации;
6. Сходство и отличие системы стандартов российской оценки от международных стандартов;
7. Роль международных стандартов оценки в развитии российской оценочной деятельности;
8. Этапы развития и перспективы оценочной деятельности в Российской Федерации;
9. Специалист в области оценочной деятельности: предъявляемые требования, права и обязанности (согласно Приказу Минтруда России от 04.08.2015 N 539н "Об утверждении профессионального стандарта "Специалист в оценочной деятельности" (Зарегистрировано в Минюсте России 27.08.2015 N 38720));
10. Вид стоимости – как база оценки объекта оценки;
11. Понятие справедливая стоимость, область применения;
12. Регулирование оценочной деятельности в России;
13. Оценочная деятельность за рубежом на примере страны [по выбору студента], особенности организации и регулирования;

14. Отчет об оценке как документ доказательственного значения. Пути совершенствования отчета об оценке;
15. Требования, предъявляемые к отчету об оценке: изменения нормативно-правового регулирования;
16. Экспертиза отчетов об оценке: сущность, необходимость, правовое регулирование и организация;
17. Экспертизы отчетов оценщиков: понятие существенности расхождения оценок;
18. Характеристики точности и неопределенности в оценке. Модели и методы их определения;
19. Роль оценщика в судебном производстве, особенности статуса оценщика – судебного эксперта, специалиста, его права и обязанности;
20. Нормативно-правовое регулирование оценочной судебной экспертизы: проблемы и перспективы;
21. Организация бизнес-процессов оценочной компании;
22. Анализ деятельности российских оценочных компаний по результатам рейтингов Эксперт-РА (<https://raexpert.ru/>);
23. Классификация недвижимости для целей оценки;
24. Недвижимость как объект оценки. Правовое регулирование оценки недвижимости;
25. Кадастровая оценка недвижимости: сущность, организация и методические особенности;
26. Обзор практики оспаривания кадастровой стоимости на территории Российской Федерации;
27. Информационное обеспечение оценки недвижимости;
28. Специфика методологии оценки недвижимого имущества;
29. Актуальные вопросы совершенствования методов оценки недвижимости;
30. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта как базовый принцип оценки;

31. Анализ факторов ценообразования на рынке недвижимости;
32. Подходы к оценке недвижимости: особенности и проблемы применения;
33. Особенности оценки объектов недвижимости незавершенным строительством;
34. Специфика оценки недвижимых объектов культурного наследия и исторической ценности;
35. Оценка недвижимости как инструмент принятия управленческих решений;
36. Вопросы создания стоимости недвижимости. Понятие синергетического эффекта применительно к недвижимости;
37. Машины и оборудование как объект оценки. Правовые аспекты и информационное обеспечение;
38. Методология оценки машин и оборудования;
39. Актуальные вопросы совершенствования методов оценки машин и оборудования;
40. Особенности оценки транспортных средств с учетом требований федеральных стандартов оценки и рекомендации по их применению;
41. Оценка товарно-материальных ценностей. Специфика и область применения;

Методические указания к составлению глоссария

Глоссарий охватывает все узкоспециализированные термины, встречающиеся в тексте. Глоссарий должен содержать не менее 50 терминов, они должны быть перечислены в алфавитном порядке, соблюдена нумерация. Глоссарий должен быть оформлен по принципу реферативной работы, в обязательном порядке присутствует титульный лист и нумерация страниц. Объем работы должен составлять 10-15 страниц. Тщательно проработанный глоссарий помогает избежать разночтений и улучшить в целом качество всей документации. В глоссарии включаются самые частотные термины и фразы,

а также все ключевые термины с толкованием их смысла. Глоссарии могут содержать отдельные слова, фразы, аббревиатуры, слоганы и даже целые предложения.

Алгоритм подготовки глоссария:

1. Глоссарий пишется по основным дидактическим единицам курса.
2. Глоссарий является обязательным домашним заданием.
3. Глоссарий подготавливается в письменном виде.
4. Глоссарий сдаётся преподавателю в конце семестра.
5. В глоссарии должны присутствовать ссылки на литературные источники, оформленные в соответствии с действующими нормативными требованиями.

Критерии оценки:

100-85 баллов - если глоссарий характеризует все основные дидактические единицы курса, показывает прочные знания основных процессов изучаемой предметной области, отличается глубиной и полнотой раскрытия каждого определения, представлены достоверные ссылки на использованные источники информации.

85-76 - баллов - если глоссарий отражает большую часть основных дидактических единиц курса, показывает устойчивые знания основных процессов изучаемой предметной области, отличается полнотой раскрытия каждого определения, представлены достоверные ссылки на использованные источники информации.

75-61 - балл – если глоссарий отражает несколько основных дидактических единиц курса, показывает поверхностные знания основных процессов изучаемой предметной области, описание терминов сжатое, представлены достоверные ссылки на использованные источники информации.

60-50 баллов – если глоссарий в основном соответствует содержанию курса, показывает незнание процессов изучаемой предметной области, описание терминов неполное и выполнено с ошибками, представлены недостоверные ссылки на использованные источники информации.

Вопросы для самоконтроля

Вопросы для самоконтроля предназначены для самопроверки студентом усвоения теоретического материала, подготовки к выполнению и защите лабораторных работ и сдаче экзамена. Для удобства пользования вопросы для самоконтроля разбиты по разделам и темам теоретической части курса дисциплины «Оценка имущественного комплекса».

Раздел I. Основы оценочной деятельности в РФ

Тема 1. Необходимость и сущность стоимостной оценки

1. Понятие оценки и оценочной деятельности.
2. Основные понятия, используемые в оценке собственности.
3. Место оценки собственности в современной рыночной экономике.
4. Цели оценки и предполагаемое использование результатов оценки.
5. Необходимость и обязательность проведения оценки.
6. Оценка в силу закона, регламентирующего оценочную деятельность.
7. Оценка в силу иных законов, включающих требование проведения оценки.
8. Добровольная оценка и условно добровольная оценка.

Тема 2. Субъекты оценочной деятельности и предъявляемые к ним требования

1. Субъекты оценочной деятельности.
2. Нормативно – правовые и профессиональные требования к оценщикам. Права и обязанности оценщиков.
3. Осуществление контроля деятельности оценщиков.

4. Рынок оценщиков.
5. Сферы применения компетенций оценщиков.
6. Эксперты и оценщики.
7. Исполнители оценочной услуги.
8. Конфликты интересов.
9. Вопросы профессиональной этики.

Тема 3. Объект оценки: классификация с точки зрения факторов влияния на стоимость

1. Объект оценки, что относится к объектам оценки, в силу нормативно – правового регулирования оценочной деятельности.
2. Понятие объектов, не являющихся объектами гражданских прав (аренда, ущерб).
3. Экономическая классификация объектов оценки по ключевым характеристикам влияния на стоимость.
4. Недвижимость и ее особенности.
5. Особенности движимого имущества как объекта оценки.
6. Бизнес как объект оценки.
7. Нематериальные активы и объекты интеллектуальной собственности в качестве объекта оценки.

Тема 4. Понятие и виды стоимости

1. Различия между стоимостью, издержками (затратами) и ценой.
2. Виды стоимости, определяемые при оценке различных объектов оценки.
3. Рыночная стоимость как основной вид стоимости.
4. Особенности подхода российского законодательства к трактовке рыночной стоимости.
5. Понятие иных баз стоимости: инвестиционная и ликвидационная стоимость.

6. Особенности кадастровой стоимости.

7. Понятие справедливой стоимости и ее место в действующем правовом поле, регулирующем оценочную деятельность в российской Федерации.

Тема 5. Регулирование оценочной деятельности в РФ

1. Саморегулирование оценочной деятельности.

2. Исторический аспект регулирования в России.

3. Сравнение саморегулирования с лицензированием оценочной деятельности и с ситуацией отсутствия государственного регулирования.

4. Особенности современного этапа регулирования: государственное регулирование и СРО оценщиков.

5. Сущность саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков.

6. Требования, предъявляемые к СРО оценщиков.

7. Нормативно-правовые документы в области оценочной деятельности.

8. Федеральные стандарты оценки.

9. Стандартов оценки СРО оценщиков.

10. Международные стандарты оценки.

11. Гармонизация системы стандартов.

Раздел II. Оценочная деятельность как процесс

Тема 1. Процесс оценки. Подготовительные процедуры и основание для проведения оценочных работ

1. Этапы процесса оценки собственности: от задания на оценку до отчета об оценке.

2. Подготовительный этап, как процесс оценки в сжатом виде.

3. Основание для проведения оценки.

4. Договор как наиболее часто встречающееся основание для проведения оценочных работ.

5. Требования к договору на оказание услуг по оценке согласно действующему законодательству и стандартам оценки.

6. Понятие задания на оценку, как обязательного атрибута договора на оказание услуг по оценке.

Тема 2. Информационное обеспечение оценочной деятельности

1. Информационное обеспечение оценки.
2. Сбор информации об объекте, сбор информации о рынке объекта.
3. Получение информации общего характера и применение ее в практической оценке объекта.
4. Требования к информации.
5. Подтверждение информации источниками.
6. Проверка информации.
7. Принципы оценки собственности, включая принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.
8. Применение принципов в анализе ценности того или иного объекта оценки и выбор способов установления его стоимостной величины.

Тема 3. Методология оценки: подходы, их возможности и согласование результатов

1. Подходы к оценке как отражение рыночной экономики и поведения продавцов и покупателей в отношении объекта оценки.
2. Затратный способ оценки стоимости, как позиция продавца.
3. Доходный подход оценки стоимости и особенности его применения, как позиция покупателя.
4. Сравнительный подход оценки стоимости как информация рынка.
5. Свойства и пределы применения трех подходов к оценке: когда их применение невозможно, а когда возможно, но не оправданно.
6. Выбор подхода к оценке в зависимости от ситуации и характеристик объекта оценки.
7. Критерии согласования результатов, полученных при применении различных оценочных подходов.

8. Достоверность результата стоимости: понятие и подходы к ее определению.

Тема 4. Отчет об оценке и предъявляемые к нему требования

1. Отчет об оценке как документ доказательственного значения.
2. Требования, предъявляемые к отчету об оценке.
3. Принципы составления отчета об оценке.
4. Разделы отчета об оценке объекта в соответствии с требованием законодательства Российской Федерации и Стандартов оценки.
5. Сравнение содержания отчетов об оценке по российским и зарубежным стандартам оценочной деятельности.

Тема 5. Экспертиза отчета об оценке и экспертная деятельность оценщика

1. Цели и задачи экспертизы отчета об оценке и основные этапы ее проведения.
2. Нормативно-правовое регулирование экспертизы отчета и экспертной деятельности оценщика.
3. Изменение требований к эксперту СРО и состояние на современном этапе.
4. Виды экспертиз. Ответственность эксперта.
5. Оценщик как судебный эксперт: особенности и требования, нормативно – правовое регулирование судебной оценочной экспертизы.
6. Отличие судебной экспертизы и экспертизы СРО отчета об оценке.

Раздел III. Особенности оценки недвижимого и движимого имущества

Тема 1. Затратный подход к оценке недвижимого и движимого имущества

1. Затратный подход особенности и область применения.

2. Метод определения восстановительной стоимости.
3. Метод стоимости замещения.
4. Оценка износов.
5. Понятие и оценка устранимого и неустранимого физического износа, функционального (морального) износа, внешнего устаревания.
6. Оценка стоимости земельного участка.
7. Аналитические возможности результата полученного с применением затратного подхода для принятия управленческих решений.

Тема 2. Сравнительный подход к оценке недвижимого и движимого имущества

1. Область применения сравнительного подхода.
 2. Преимущества рыночного способа оценки.
 3. Недостатки и ограничения сравнительного подхода.
- Методы сравнительного подхода.
4. Количественные и качественные корректировки при применении сравнительного способа оценки.
 5. Методы оценки с помощью регрессионных моделей.
 6. Понятие массовой оценки объектов имущественного комплекса: особенности и область применения.

Тема 3. Доходный подход к оценке недвижимого и движимого имущества

1. Область применения доходного подхода: при наличии возможности относительно надежного прогнозирования будущих доходов и рисков функционирования имущественного комплекса в будущем.
2. Преимущества доходного способа оценки. Недостатки и ограничения доходного способа оценки.
3. Методы доходного подхода. Метод дисконтирования дохода и метод капитализации дохода: отличительные особенности.

4. Расчет денежных потоков и методы их прогнозирования.
5. Оценка рисков связанных с функционированием имущественного комплекса.
6. Особенности оценки специализированного торгового имущества.
7. Аналитические возможности результата полученного с применением доходного подхода для принятия управленческих решений.

Методические указания по подготовке к экзамену или зачету

Контроль и оценка знаний студентов является неотъемлемой составной частью учебного процесса в образовательной организации высшего образования. Экзаменационная сессия – ответственная пора в студенческой жизни: она является итогом большой работы студентов в семестре. Аттестация – это метод проверки знаний студентов по части или полному курсу учебной дисциплины, произведенный путем постановки устных или письменных вопросов. Он дает объективную официально фиксируемую оценку успехов студентов за определенный отрезок времени.

Аттестация преследует многогранную цель: во-первых, это – проверка знаний студента, во-вторых, она сама по себе является важным звеном в овладении наукой, в-третьих, это продолжение учебного процесса; наконец, она имеет большое значение как фактор стимулирования глубокого изучения предмета.

Подготовка к аттестации состоит из двух взаимосвязанных этапов. Первый – систематический труд на протяжении семестра, учебного года, охватывающий все формы учебного процесса: лекции, изучение и конспектирование рекомендованной литературы, активное участие в практических занятиях. Второй – подготовка непосредственно перед экзаменом или зачетом. Она позволяет студентам за сравнительно короткий отрезок времени охватить всю полноту изученного и лучше понять основные закономерности и явления.

Готовиться надо по строго продуманному графику, последовательно переходя от темы к теме, не пропуская ни одну из них. Сложные вопросы, недостаточно уясненные в процессе подготовки к экзамену или зачету, необходимо записать и получить на них разъяснения у преподавателей во время консультаций.

Критерии выставления оценки студенту на экзамене или зачете

Оценка «отлично» или «зачтено» выставляется студенту, если он глубоко и прочно усвоил программный материал. Студент исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно излагает материал. Умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний. Студент не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, использует в ответе материал монографической литературы, правильно обосновывает принятое решение, владеет разносторонними навыками и приемами выполнения практических задач, в полной мере демонстрирует знания, умения и навыки по дисциплине с учетом необходимых компетенций

Оценка «хорошо» или «зачтено» 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, студент владеет необходимыми навыками и приемами их выполнения, в основном демонстрирует знания, умения и навыки по дисциплине с учетом необходимых компетенций.

Оценка «удовлетворительно» или «зачтено» 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, обладает минимальным набором знаний, умений и навыков по дисциплине с учетом

необходимых компетенций

Оценка «неудовлетворительно» или «не зачтено» выставляется студенту, который не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы. Как правило, оценка «неудовлетворительно» или «не зачтено» ставится студентам, которые не могут продолжить обучение без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине, характеризуются существенными пробелами в освоении минимального набора знаний, умений и навыков по дисциплине с учетом необходимых компетенций.



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Дальневосточный федеральный университет»
(ДФУ)

ШКОЛА ЭКОНОМИКИ И МЕНЕДЖМЕНТА

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по дисциплине «Оценка имущественного комплекса»

Направление подготовки 38.03.01 Экономика
Форма подготовки очная

Фонд тестовых заданий по дисциплине

Тестовые задания для проверки знаний Раздела 1 теоретической части курса.

1. При оценке для целей залога обязательно ли указывать вывод о ликвидности объекта?
 - А) Да.
 - Б) Нет.
 - В) Да, но не рассматривается как результат оценки.
 - Г) Если указано в задании на оценку.

2. В какой форме согласно № 135-ФЗ заключается договор на проведение оценки?
 - А) В простой письменной форме.
 - Б) В форме, установленной Советом по оценочной деятельности.
 - В) В форме, предусмотренной федеральным стандартом оценки.
 - Г) В форме, предусмотренной внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков.

3. В соответствии с №ФЗ-135 Оценщик имеет право отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик:
 - А) Нарушил условия договора.
 - Б) Не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки.
 - В) Не обеспечил участие специалистов, необходимых для проведения оценки объекта оценки.
 - Г) Не обеспечил соответствующие договору условия работы.

4. Согласно № 135-ФЗ договор на проведение оценки должен содержать:
 - А) Порядок определения денежного вознаграждения за проведение оценки.
 - Б) Дату определения стоимости.
 - В) Дату проведения оценки.
 - Г) Возможные для использования при определении стоимости объекта оценки объекты-аналоги.

5. В соответствии с № 135-ФЗ Оценщик имеет право?
 - А) Привлекать по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки иных Оценщиков либо других специалистов.
 - Б) Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик не обеспечил предоставление необходимой информации об объекте оценки.
 - В) Добровольно приостановить право осуществления оценочной деятельности по личному заявлению, направленному в СРОО, в порядке, который установлен внутренними документами СРОО.
 - Г) Получить средства, внесенные в компенсационный фонд СРОО, в случае выхода из такой СРОО.
 - Д) Применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.
 - Е) Требовать денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки в зависимости от определенной стоимости.
 - Ж) Отказаться от проведения оценки объекта оценки в случаях, если заказчик не обеспечил привлечение необходимых для проведения оценки специалистов.
 - З) Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки.

6. Обязанности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:
- А) Иметь в штате не менее двух Оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено.
 - Б) Обеспечивать соблюдение требований ФЗ-135 своими работниками.
 - В) Предоставлять оценщику, с которым юридическое лицо заключило трудовой договор, информацию о несоответствии этого юридического лица требованиям настоящей статьи, а также сведения о любых изменениях указанной информации не позднее трех дней с даты возникновения таких несоответствий и (или) изменений.
 - Г) Страховать ответственность работников.

7. Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» понимается под ликвидационной стоимостью?

- А) Расчетная величина, отражающая возможную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньшей типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий.
- Б) Стоимость, отражающая цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
- В) Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньшее типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец, вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.
- Г) Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену на не рыночных условиях.

8. Какую дополнительную информацию в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)» должно содержать задание на оценку при определении инвестиционной стоимости?

- А) Сведения о предполагаемом использовании объекта оценки конкретным лицом или группой лиц, в интересах которых осуществляется оценка, после даты оценки (в т.ч. в составе иного имущества).
- Б) Сведения о связанных с местоположением объекта оценки, характеристиках объекта оценки или его компонентов, влияющих на его привлекательность для конкретного покупателя.
- В) Сведения об объеме планируемых инвестиций конкретным лицом или группой лиц, сроке (периоде) инвестирования (в случае предполагаемого изменения функционирования или использования объекта оценки).
- Г) Сведения о возможностях финансирования работ и (или) услуг, связанных с объектом оценки, отличных от сложившихся на рынке на дату оценки, конкретным лицом или группой лиц.

9. Должна ли в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)» оценка объекта оценки при определении инвестиционной стоимости производиться с учетом предпосылок к изменению характеристик (свойств) объекта оценки, имеющихся на дату оценки?

- А) Нет, оценщиком не учитывается информация после даты оценки.
- Б) Да, при условии, что производится оценка объектов не завершеного строительства.
- В) Да, в случае их наличия согласно информации, предоставленной заказчиком оценки.
- Г) Да, при выявлении оценщиком такой необходимости.

10. Каких принципов согласно Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» должен придерживаться оценщик при составлении отчета об оценке?

- А) В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки.
- Б) Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.
- В) Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.
- Г) Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

11. В соответствии с требованиями 135-ФЗ оценка объекта оценки не может проводиться Оценщиком, если он является:

- А) Учредителем юридического лица – заказчика.
- Б) Работником юридического лица – заказчика.
- В) Акционером юридического лица – заказчика.
- Г) Работником юридического лица – заказчика.
- Д) Все перечисленное.

12. Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» необходимо проанализировать при оценке имущества, связанного общим функциональным назначением?

- А) Возможность объединения в отдельно функционирующие составы активов.
- Б) Состав оцениваемого имущества.
- Г) Возможность независимого функционирования и реализации имущества отдельно от иных активов, входящих в состав комплекса имущества.
- В) Возможность изменения функционального назначения, как всего состава имущества, так и его отдельных частей.

13. Какой вид стоимости должен определить Оценщик, если в договоре на оценку указано, что определению подлежит разумная стоимость?

- А) Разумная стоимость.
- Б) Рыночная стоимость.
- В) Справедливая стоимость.
- Г) Инвестиционная стоимость.

14. Укажите функции саморегулируемой организации оценщиков:

- А) Разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности.
- Б) Представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков.
- В) Организация информационного и методического обеспечения своих членов.
- Г) разработка правил квалификации и сертификации членов саморегулируемой организации.

15. Что должен делать заказчик согласно №135-ФЗ?

- А) Исполнять требования настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и иные обязанности, вытекающие из договора на проведение оценки.

Б) Не предпринимать каких бы то ни было действий, направленных на сокрытие (ограничение доступа) информации и документации, запрашиваемых оценочной компанией, оценщиком.

В) Запрашивать необходимые для проведения оценки сведения у третьих лиц.

Г) Не предпринимать каких бы то ни было действий, направленных на сокрытие (ограничение доступа) информации и документации, запрашиваемых оценочной компанией.

16. Зависит ли в соответствии с №135-ФЗ право на проведение оценки от установленного законодательством РФ порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности?

А) Зависит в любом случае.

Б) Зависит, если указанное установлено соответствующим законодательством РФ.

В) Не зависит.

Г) Не зависит только в отношении оценки объектов оценки, не являющихся государственным или муниципальным имуществом.

17. Может ли согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» проведение оценки объекта оценки осуществляться в предположении его использования не по текущему назначению?

А) Может в любом случае, указанное обусловлено необходимостью учета наилучшего и наиболее эффективного использования.

Б) Может, при этом, указанное подлежит обязательному согласованию сторонами договора и включается в задание на оценку.

В) Не может.

Г) Не может, если иное не предусмотрено законодательством о залоге.

18. Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» является результатом оценки?

А) Стоимость объекта оценки и выводы, полученные оценщиком в соответствии с заданием на оценку.

Б) Федеральные стандарты не определяют, что является результатом оценки.

В) Стоимость объекта оценки, полученная различными подходами к оценке.

Г) Итоговая величина стоимости объекта оценки.

19. Что в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» является итоговой величиной стоимости?

А) Федеральные стандарты оценки не содержат понятия «итоговая величина стоимости».

Б) Стоимость объекта оценки, полученная в результате оценки.

В) Стоимость объекта оценки, рекомендуемая для целей совершения сделки с объектом оценки и рассчитанная путем обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных методов к оценке.

Г) Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

20. Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» какие дополнительные к указанным в Федеральном стандарте оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» результаты, подготовленные в соответствии с заданием на оценку, должен содержать отчет об оценке объекта оценки?

А) Иные расчетные величины.

- Б) Выводы и рекомендации.
- В) Дополнительных результатов не предусмотрено.

21. Что должно содержаться в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» в разделе основных фактов и выводов отчета об оценке объекта оценки?

- А) Общая информация, идентифицирующая объект оценки.
- Б) Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.
- В) Итоговая величина стоимости объекта оценки.
- Г) Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.
- Д) Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

22. Верно ли, что согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» при определении инвестиционной стоимости не обязателен учет возможности отчуждения объекта оценки по инвестиционной стоимости на открытом рынке?

- А) Верно.
- Б) Не верно.
- В) Не верно. При определении инвестиционной стоимости учет того, что на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства не обязателен.
- Г) Не верно. При определении инвестиционной стоимости одна из сторон сделки обязана принимать ее исполнение.

23. Является ли следующее утверждение верным и полным согласно ФСО №9: «Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки условий владения и пользования объектов оценки, отличающиеся от рыночных условий не могут учитываться при оценке для целей залога»?

- А) Нет, не хватает дополнения «если такие преимущества не сохраняются бессрочно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу».
- Б) В ФСО №9 нет упоминания об оценке целей залога.
- В) Да.
- Г) Нет, не хватает дополнения «если новый собственник при переходе собственности лишается таких преимуществ».

24. Согласно ФСО №7 после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала?

- А) Не должен никогда.
- Б) Должен (с каким-то уточнением).
- В) Всегда должен при использовании ФСО №7.
- Г) Да, если в задании на оценку не указано иное.

25. В каких случаях результат проведения оценки объекта оценки в соответствии с № 135-ФЗ должен быть использован для корректировки данных бухгалтерского баланса?

- А) Указанное требование отсутствует в № 135-ФЗ.
- Б) В случае проведения обязательной оценки.
- В) В случае использования международных стандартов финансовой отчетности.
- Г) В любом случае.

26. Требуется ли в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» допущение проверки оценщиком в процессе оценки?

- А) Требуется, если указанное предусмотрено заданием на оценку.
- Б) Всегда требуется.
- В) Не требуется.
- Г) Не требуется, если иное не предусмотрено заданием на оценку.

27. Что в соответствии с ФСО №1 является стоимостью объекта оценки?

- А) Наиболее вероятная расчетная величина вида стоимости, определенной при проведении оценки объекта оценки.
- Б) Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции.
- В) Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая в результате предполагаемой сделки.
- Г) наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

28. Что может быть основанием для проведения оценки?

- А) Договор на проведение оценки.
- Б) Изъятие для государственных (муниципальных) нужд.
- В) Определение суда, арбитражного суда, третейского суда.
- Г) Продажа или иное отчуждение объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям.
- Д) Только вариант А.
- Е) варианты А и В.
- Ж) А, Б, Г.
- З) А, Б, В, Г.

29. В каких случаях в соответствии с №135-ФЗ отчет об оценке объекта оценки включается в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц?

- А) В случае ипотечного кредитования физических лиц.
- Б) В случае переуступки долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям.
- В) Такие случаи не предусмотрены №135-ФЗ.
- Г) В случае определения стоимости объекта оценки для целей корректировки бухгалтерского баланса.

30. В соответствии с №135-ФЗ Оценщик обязан:

- А) Предоставить заказчику информацию о членстве в СРОО.
- Б) Сообщить СРОО о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки.
- В) Сообщить заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки вследствие возникновения обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки.
- Г) Обеспечить сохранность документов, получаемых от заказчика и третьих лиц в ходе проведения оценки.
- Д) Хранить копии документов и материалов, на основе которой проводилась оценка.
- Е) Хранить копии подписанных им отчетов.
- Ж) Представить СРОО информацию о юридическом лице, с которым он заключил трудовой договор.

31. Что необходимо в соответствии с ФСО №1 отразить в отчете об оценке при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных по различным подходам?

- А) Установить причину расхождений и исключение одного из полученных промежуточных результатов.
- Б) Не допускается наличие существенных отличий промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами.
- В) Проведенный анализ и установленную причину расхождений.
- Г) Проведенный анализ и описание действий по устранению существенных различий.

32. Какая стоимость в соответствии с федеральным стандартом определяется для целей залога?

- А) Залоговая стоимость.
- Б) Рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение может определяться залоговая стоимость.
- В) Рыночная стоимость и при наличии соответствующих требований в задании на оценку в дополнение могут определяться инвестиционная и (или) ликвидационная стоимости.
- Г) Только рыночная стоимость.

33. Кто согласно №135-ФЗ обязан подавать сведения об отчете в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц?

- А) Заказчик.
- Б) СРОО на основании информации, полученной при проведении контрольных процедур за деятельностью Оценщика.
- В) Оценщик.
- Г) Федеральная налоговая служба в случае подготовки отчета об оценке для контроля уплаты налогов.

34. Должен ли заказчик в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» информировать оценщика о существующем или потенциальном залогодержателе?

- А) Не должен.
- Б) Да в случае, когда проведение оценки объекта оценки обязательно.
- В) В любом случае должен информировать.
- Г) Да в случае оценки стоимости государственного и (или) муниципального имущества.

35. Может ли в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» инвестиционная стоимость использоваться для измерения эффективности инвестиций?

- А) Может.
- Б) Может только в случае обязательности использования инвестиционной стоимости при совершении сделки.
- В) Не может.
- Г) Не может за исключением случаев определения инвестиционной стоимости при наличии спора.

36. В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» отчет об оценке объекта оценки представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с:

- А) №135-ФЗ и указанным федеральным стандартом оценки.

Б) Нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В) Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленных СРОО, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Г) Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными Национальным объединением СРОО.

37. Какие выводы в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» в обязательном порядке указываются в отчете об оценке объекта оценки при определении стоимости для целей залога?

А) Выводы о возможных потерях стоимости объекта оценки при ненадлежащем использовании объекта оценки.

Б) Выводы о способах реализации заложенного имущества.

В) Выводы о ликвидности объекта оценки.

Г) Выводы о ликвидности и стоимости объекта оценки на дату окончания залоговых отношений.

38. Итоговая величина рыночной стоимости, определенная в отчете об оценке, является рекомендуемой в качестве начальной цены предмета аукциона:

А) Утверждение верно.

Б) Верно только в части имущества принадлежащего РФ.

В) Не верно.

Г) Верно, если иное не указано в договоре.

39. Может ли в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» для определения стоимости использоваться информация о событиях, произошедших после даты оценки?

А) Всегда может.

Б) Не может.

В) Может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в случае если указанное предусмотрено заданием на оценку.

Г) Может только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

40. Что должно содержаться в отчете об оценке?

А) Стандарты.

Б) Последовательность определения стоимости.

В) Сведения об отсутствии заинтересованности страховщика.

Г) Сведения о предоставлении юридического лица доступа к информации для оценки.

41. Какие права могут оцениваться?

А) Право собственности.

Б) Право оперативного управления.

В) Право хозяйственного ведения.

Г) Сервитут.

42. Какой подписью должен быть подписан отчет об оценке объекта, составленный в форме электронного документа?

А) Усиленной неквалифицированной электронной подписью.

Б) Простой электронной подписью.

В) Усиленной квалифицированной электронной подписью.

Г) Простой квалифицированной электронной подписью.

43. Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

А) В отношении Оценщика принималась мера дисциплинарного воздействия за нарушение порядка обеспечения имущественной ответственности.

Б) Оценщик не имеет на дату оценки действующего договора страхования.

В) Оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Г) В отношении объекта оценки страховщик оценщика имеет вещные или обязательственные права вне договора на оценку.

44. Дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки это:

А) Дата определения стоимости объекта оценки.

Б) Дата проведения оценки.

В) Дата оценки.

Г) Дата оценки стоимости.

45. В соответствии с федеральным стандартом оценки к факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

А) Условия сделки с объектом оценки.

Б) Срок экспозиции объекта оценки.

В) Продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов.

Г) Вынужденный характер реализации объекта оценки.

46. Какиеходы к оценке в соответствии с федеральным стандартом оценки используется при определении инвестиционной стоимости?

А) Доходный.

Б) Доходный и затратный.

В) Доходный и сравнительный.

Г) Сравнительный, доходный, затратный.

47. К объектам оценки относятся:

А) Права требования, обязательства (долги).

Б) Работы, услуги, информация.

В) Рыночная арендная плата.

Г) Вещи.

48. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на:

А) Федеральные стандарты оценки.

Б) Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.

В) Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные национальным объединением СРОО.

Г) Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Советом по оценочной деятельности.

Д) Вариант А, Б.

Е) Вариант А, Б, В.

Ж) Вариант Б, В.

З) Вариант А, Б, В, Г.

49. В соответствии с законодательством об оценочной деятельности при проведении оценки заказчик оценки вправе:

А) Требовать и получать от оценочной компании, Оценщика обоснование выводов по результатам оценки.

Б) Контролировать ход проведения оценки и получать от оценочной компании, оценщика промежуточные итоги оценки.

В) Получать от оценочной компании, оценщика отчет об оценке в срок, установленный договором на проведение оценки.

Г) Осуществлять иные права, вытекающие из договора на проведение оценки.

Д) Варианты А, Г.

Е) Варианты А, В, Г.

Ж) Варианты В, Г.

З) Варианты А, Б, В, Г.

50. Что является целью оценки в соответствии с ФСО №2?

А) определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

Б) определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку заказчиком.

В) определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку независимо от предполагаемого использования результата оценки.

Тестовые задания для проверки знаний Раздела 3 теоретической части курса.

1. Если ожидаемые долгосрочные темпы роста стоимости (в процентах) больше, чем норма возврата капитала (в процентах), то:

- А) недостаточно данных для ответа;
- Б) ставка дисконтирования (в процентах) будет ниже коэффициента капитализации (выраженного в процентах);
- В) ставка дисконтирования (в процентах) будет выше коэффициента капитализации (выраженного в процентах);
- Г) ставка дисконтирования (в процентах) будет равна коэффициенту капитализации (выраженного в процентах).

2. Проект предусматривает строительство 10-ти этажного здания. В связи с изменением правил землепользования и застройки, нельзя строить больше 8 этажей. Во время строительства внесены изменения в проект. Но на данный момент уже построено 5 этажей. Фундамент рассчитан на нагрузку 10 этажей. Какой вид износа или устаревания имеет место?

- А) неустранимый функциональный или экономический;
- Б) устранимый функциональный,
- В) физический.

3. Должно ли согласно Федеральному стандарту «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» наиболее эффективное использование оцениваемого объекта недвижимости всегда соответствовать его фактическому использованию (совпадать с фактическим использованием)?

- А) Нет правильного ответа.
- Б) Да, в любом случае.
- В) В ФСО 7 нет упоминания о наиболее эффективном использовании объекта оценки.
- Г) Нет, оценщик может предполагать иное использование объекта.

4. Если затраты на исправление дефекта, имеющегося в объекте недвижимости, превосходят стоимость, которая при этом будет добавлена, то каким считается такой вид износа или устаревания?

- А) Неустранимым износом или устареванием.
- Б) Физическим износом.
- В) Полным износом или устареванием.
- Г) Устранимым износом или устареванием.

5. Какая поправка вносится в случае, если земельный участок-аналог по сравниваемой характеристике превосходит (лучше) оцениваемый земельный участок?

- А) Со знаком плюс (повышающая поправка) к цене земельного участка-аналога.

Б) Со знаком минус (понижающая поправка) к цене земельного участка-аналога.

В) Со знаком минус (понижающая поправка) к стоимости оцениваемого земельного участка.

Г) Со знаком плюс (повышающая поправка) к стоимости оцениваемого земельного участка.

6. Какие из перечисленных методов оценки недвижимости относят к сравнительному подходу:

А) Метод сравнения продаж.

Б) Метод прямой капитализации.

В) Метод дисконтированных денежных потоков.

Г) Метод валового рентного мультипликатора.

Д) Метод сравнительной единицы.

7. Для определения рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков, из перечисленных ниже данных необходимы:

А) Информация о планируемом использовании объекта его покупателем.

Б) Прогноз изменения рыночных ставок капитализации для сегмента рынка, к которому относится объект.

В) Информация об условиях ипотечного кредита, связанного с приобретением объекта недвижимости.

Г) Требуемая рыночная норма доходности инвестирования для объектов аналогичных оцениваемому объекту.

8. Что не является элементом сравнения при оценке земельного участка методом сравнения продаж?

А) Дата оценки.

Б) Местоположение.

В) Передаваемые права.

Г) Прибыль предприятия собственника земельного участка.

9. На каких допущениях основана оценка рыночной стоимости объекта недвижимости?

А) О наилучшем использовании объекта оценки.

Б) О совершении сделки купли продажи объекта типичным покупателем и типичным продавцом.

В) Учета условий продажи предлагаемых текущим собственником.

Г) Учета предполагаемого использования объекта покупателем.

Д) Продажи объекта в течение определенного возможными участниками сделки периода времени.

10. Как определяется валовой рентный мультипликатор?

А) Отношение цены к валовой доходности.

- Б) Отношение цены к чистому операционному доходу.
- В) Отношение чистого операционного дохода к цене,
- Г) Еще один неправильный ответ.

11. Как изменится рыночная стоимость земельного участка, если увеличится его кадастровая стоимость?

- А) Уменьшится.
- Б) Увеличится.
- В) Не изменится.
- Г) Не хватает данных.

12. Как изменится стоимость объекта недвижимости, определенная методом дисконтирования денежных потоков, если он не будет сдаваться в аренду 2 года, период прогнозирования увеличится на 2 года?

- А) Не хватает данных.
- Б) Уменьшится.
- В) Увеличится.
- Г) Не изменится.

13. Если ставка дисконтирования уменьшится, а терминальная ставка капитализации увеличится, то рыночная стоимость:

- А) Уменьшится.
- Б) Увеличится.
- В) Не изменится
- Г) Недостаточно данных (верный).

14. Укажите корректное соотношение между коэффициентами капитализации единого объекта недвижимости (ККеон), земли (Кзу), улучшений (Кул) (при условии, что ожидаемые темпы роста по каждому указанному сегменту одинаковые, земельный участок, улучшения и единый объект недвижимости находятся в собственности).

- А) $ККеон < ККул < ККзу$;
- Б) $ККзу < ККул < ККеон$;
- В) $ККзу < ККеон < ККул$;
- Г) $ККул < ККзу < ККеон$;
- Д) $ККеон < ККзу < ККул$.

15. Укажите правильный порядок расчета текущей стоимости реверсии объекта при дисконтировании на конец периода:

А) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации.

Б) ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года.

В) ЧОД последнего прогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года.

Г) увеличенный на годовой темп роста ЧОД последнего прогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю первого постпрогнозного года.

16. Единый объект представляет собой здание и земельный участок. Чему равна стоимость здания?

А) Стоимость замещения без учета износа.

Б) Стоимость воспроизводства без учета износа.

В) Разница между стоимостью единого объекта недвижимости и стоимостью земельного участка.

Г) Стоимость воспроизводства/замещения с учетом износа и затрат на демонтаж.

17. Какими методами согласно федеральному стандарту в рамках доходного подхода может определяться стоимость недвижимости в рамках доходного подхода?

А) Методом прямой капитализации.

Б) Методом дисконтирования денежных потоков.

В) Метод остатка.

Г) Методом капитализации по расчетным моделям.

18. Объект оценки представляет собой земельный участок с улучшениями. Оценщик определил, что наиболее эффективным вариантом использования объекта является снос существующих улучшений и новое строительство. Чему равна рыночная стоимость объекта оценки в этом случае?

А) Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного за вычетом затрат на снос существующих улучшений с учетом стоимости возвратных материалов.

Б) Рыночной стоимости земельного участка как условно свободного.

В) Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости замещения вновь возводимых улучшений с учетом прибыли предпринимателя.

Г) Сумме рыночной стоимости земельного участка как условно свободного и стоимости воспроизводства (замещения) существующих улучшений с учетом прибыли предпринимателя за вычетом накопленного износа.

19. Количество лет, прошедших со времени создания объекта недвижимости, это:

А) срок службы;

Б) срок экономической службы;

- В) хронологический возраст;
- Г) эффективный возраст;
- Д) оставшийся срок экономической службы.

20. Для каких из перечисленных ниже объектов при оценке рыночной стоимости целесообразно применение затратного подхода?

- А) Жилая трехкомнатная квартира, г. Москва.
- Б) Отдельно стоящее здание действующей котельной, г. Самара.
- В) Железобетонный подземный резервуар на территории промплощадки в г. Электросталь.
- Г) Деловой центр, г. Комсомольск-на-Амуре, полностью сданный в аренду.
- Д) Торговый центр, г. Тюмень.

21. Какие из приведенных ниже факторов не оказывают влияния на рыночную стоимость производственного здания?

- А) Регион расположения.
- Б) Планы покупателя по использованию здания.
- В) Дата проведения капитального ремонта.
- Г) Возраст площади для складского объекта.

22. При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках метода сравнения продаж оценщик может использовать:

- А) Цены предложений аналогичных объектов недвижимости.
- Б) Среднерыночные цены на аналогичные объекты.
- В) Цены сделок купли-продажи аналогичных объектов недвижимости.
- Г) Запрашиваемую собственником-продавцом цену продажи объекта оценки.

23. В каком случае стоимость демонтированного оборудования равна стоимости аналогичного оборудования на рынке?

- А) Никогда.
- Б) Если затраты на демонтаж оплачиваются покупателем.
- В) Если затраты на демонтаж оплачиваются продавцом.
- Г) Всегда ниже стоимости аналогичного оборудования на рынке.

24. Какая информация не влияет на расчет доходным подходом речного буксира?

- А) Остаточная балансовая стоимость.
- Б) Информация об изменении цен на аналогичные объекты на рынке.
- В) Величина затрат на капитальный ремонт.
- Г) Хронологический возраст.

25. На какие параметры следует опираться при расчете износа в рамках затратного подхода?

- А) Физическое устаревание аналогов.
- Б) Действительный валовой доход от использования аналогов.
- В) Чистый операционный доход от использования аналогов.
- Г) Физический износ оцениваемого оборудования.

26. Стоимость установленного оборудования, требующего значительных затрат на монтаж (Z_m), оцениваемого при допущении о продолжении его использования по текущему местоположению, и наличии информации о стоимости неустановленного оборудования ($C_{ан}$) и затратах на демонтаж ($Z_{дм}$) определяется по формуле:

- А) $C = C_{ан} - Z_m$;
- Б) $C = C_{ан} + Z_m + Z_{дм}$;
- В) $C = C_{ан} + Z_m - Z_{дм}$;
- Г) $C = C_{ан} + Z_m$;
- Д) $C = C_{ан} + Z_{дм}$.

27. Какие из данных объектов являются неспециализированными?

- А) Персональный компьютер главного бухгалтера ООО "Водоприбор".
- Б) Стол для переговоров в кабинете директора по развитию ООО "Мечта".
- В) Прогулочный теплоход "Питер".
- Г) Буксир ледового класса АО "Очень северный флот».

28. Какие из приведенных факторов не оказывают влияния на рыночную стоимость вагона-платформы в рамках применения доходного подхода к объекту на индивидуальной основе?

- А) Остаточная балансовая стоимость объекта по данным бухгалтерского учета.
- Б) Возраст вагона-платформы.
- В) Стоимость капитального ремонта.
- Г) Изменение стоимости объекта у завода-изготовителя.

29. Каково соотношение ставки капитализации и ставки дисконтирования при условии, что оборудование сломано, а темпы роста стоимости на такое оборудование отсутствуют?

- А) $СК = СД + \text{возврат по Рингу}$.
- Б) $СК = СД + \text{возврат по Хоскольду}$.
- В) $СК = СД + \text{возврат по Инвуду}$.
- Г) $СК = СД + \text{норма возврата}$.
- Д) $СК = СД - \text{норма возврата}$.
- Е) $СД = СК + \text{норма возврата}$.

30. Что произойдет с характеристиками насоса при замене одной из его частей на идентичную новую?

- А) Изменится величина функционального устаревания.

- Б) Уменьшится величина физического износа.
- В) Уменьшится срок службы.
- Г) Ничего не изменится.

31. Анализируемый объект смонтирован, затраты на монтаж существенны. Его оценка предполагается при условии перемещения. Как соотносится стоимость данного объекта со стоимостью несмонтированного?

- А) Всегда меньше стоимости несмонтированного объекта и затрат на монтаж с учетом износа и затрат на демонтаж.
- Б) Равна стоимости несмонтированного объекта.
- В) Равна стоимости несмонтированного объекта, если затраты на демонтаж несет покупатель.
- Г) Равна стоимости несмонтированного объекта, если затраты на демонтаж несет продавец.

32. Известно, что объект имеет функциональный износ при этом производительность объектов без функционального износа сохранилась на том же уровне. Как определяется величина функционального износа?

- А) Разница между стоимостью воспроизводства и замещения объекта оценки.
- Б) Разница между стоимостью современного аналога и стоимостью замещения объекта оценки.
- В) Разнице между стоимостью нового аналога и стоимостью воспроизводства аналога.

33. Какие факторы не оказывают влияния на величину рыночной стоимости смонтированного объекта (оборудования) при применении затратного подхода к оценке?

- А) Остаточная балансовая стоимость.
- Б) Регион месторасположения объекта оценки.
- В) Цена завода-изготовителя.
- Г) Возраст объект.

34. Какие методы доходного подхода используются при оценке машин и оборудования?

- А) Метод капитализации.
- Б) Метод равноэффективного функционального аналога.
- В) Метод индексации.
- Г) Метод сравнения.

35. Какие из перечисленных объектов относятся к классу специализированных машин и оборудования:

- А) Автомобиль легковой Mazda CX7.
- Б) Речной буксир.
- В) Токарный станок общепромышленного назначения.

- Г) Роботизированная линия по производству кабин Камаза.
- Д) Б и В;
- Е) Б, В, Г;
- Ж) Б и Г;
- З) Г;
- И) все вышеперечисленные.

Критерии оценки для тестов:

Оцениваемый показатель	Кол-во баллов, обеспечивающих получение:			
	Зачета	Оценки за дифференцированный зачет		
		Удовлетворительно	Хорошо	Отлично
Процент набранных баллов из 100% возможных	61%-100%	61%-75%	76%-85%	86%-100%
Количество тестовых заданий: 50	от 30 до 50	от 30 до 37	от 38 до 42	от 43 до 50
Количество тестовых заданий: 35	от 21 до 35	от 21 до 26	от 27 до 29	от 30 до 35

Критерии оценивания тестов:

1. Общая сумма баллов, которая может быть получена за тест, соответствует количеству тестовых заданий.
2. За каждое правильно решенное тестовое задание присваивается по 1 баллу.
3. Время, отводимое на написание теста, составляет 45 минут.
4. В ситуации, когда студент забыл написать в листе ответов свою фамилию, имя, отчество, номер группы, номер варианта теста, дисциплину или дату – тест считается невыполненным.
5. Отметки о правильных вариантах ответов в тестовых заданиях делаются студентом разборчиво. Неразборчивые ответы не оцениваются, тестовое задание считается не выполненным.

Занятие 4. Исследование рынков

Цель занятия выполнить анализ рынка объекта оценки на примере объекта недвижимости. Для этого создается 6 подгрупп учащихся, которые самостоятельно выполняют проект, после чего обмениваются полученными результатами и вырабатывают общую точку зрения в части наиболее вероятной стоимости объекта оценки на основе полученной информации.

План работы:

1. Сбор информации об источниках информации в сети Интернет.
2. Сбор информации: предложений компаний и недвижимости заданного сегмента рынка и параметров.
3. Обработка собранной информации: объем рынка; минимальные и максимальные цены и простой статистический анализ цен. Анализ факторов, влияющих на цену предложения. Определение количественных значений или диапазонов значений факторов, влияющих на цену предложения. Обоснование скидки от цены предложения к цене сделки.
4. Определение наиболее вероятной стоимости объекта оценки, на основе полученной информации.

Для недвижимости:

Объект оценки:

Объект оценки	Нежилые помещения общей площадью 415,2 м ²
Права	Собственность на основании свидетельства о государственной регистрации права
Местонахождение объекта оценки	Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, 56
Район расположения	Центр
Назначение объекта оценки	Нежилые помещения в здании
Качество отделки помещений	Хорошее
Наличие парковки	Парковка около здания – вдоль ул. Светланская
Год ввода в эксплуатацию	1998
Группа капитальности	1
Количество этажей в здании	2 этажа, цоколь, подвал
Этаж расположения	1 этаж, цоколь

Допускается исследование собственного объекта недвижимости по выбору студентов.

Источники информации:

Определяются студентами самостоятельно.

Форма сбора информации о рынке:

№	Место нахождения	Цена, руб.	Площадь помещения, м ²	Права на помещение	Нахождение на красной линии	Отдельный вход, наличие парковки	Состояние отделки	Объявление	Дата объявления	Ссылка	Удельная цена, руб./м ²
I											
N											
Минимальное значение											
Максимальное значение											
Среднее значение по медиане											

Анализ информации:

- объем предложений;
- минимальные, максимальные, средние удельные цены предложений;
- факторы, влияющие на цены;
- значения или диапазоны значений факторов ценообразования;
- наиболее вероятная удельная цена;
- ориентировочная стоимость объекта оценки исходя из наиболее вероятной удельной цены, с учетом скидки на торг.

Критерии оценки творческого задания, выполняемого на практическом занятии:

100 - 86 баллов выставляется, если студент/группа собрали достаточный объем исходной информации, выразили своё мнение по сформулированной проблеме, аргументировали его, точно определив ее содержание и составляющие. А так же в случае необходимости приведены данные отечественной и зарубежной литературы, статистические сведения, информация нормативно-правового характера; продемонстрировано знание и владение навыком самостоятельной исследовательской работы по теме

исследования; владение методами и приемами анализа; отсутствуют фактические ошибки, связанные с пониманием проблемы.

85-76 - баллов - работа студента/группы характеризуется смысловой цельностью, связностью и последовательностью изложения; допущено не более одной ошибки при объяснении смысла или содержания полученных данных или проблемы. В случае необходимости для аргументации приводятся данные отечественных и зарубежных авторов. Продемонстрированы исследовательские умения и навыки.

75-61 балл – проведен достаточно самостоятельный анализ; имеется понимание базовых основ и теоретического обоснования выбранной темы. Привлечены основные источники по рассматриваемой теме. Допущено не более двух ошибок в смысле или содержании проблемы

60-50 баллов - если работа представляет собой пересказанный или полностью переписанный исходный текст, или готовые исследования, без каких бы то ни было самостоятельных наработок, комментариев или анализа. Тема не раскрыта, допущено три или более ошибок смыслового содержания раскрываемой проблемы

Занятие 5. Идентификация объекта для целей стоимостной оценки

Обсуждается проблематика сбора исходной информации, как важнейший этап процесса оценки стоимости. Требования к информации. Качество информации как ключевое условие объективной оценки стоимости. Источники информации. Информация, всесторонне идентифицирующая объект оценки: сущностные характеристики, правовой статус объекта оценки, экономические показатели объекта оценки.

Цель занятия выполнить всесторонний анализ объекта оценки на примере объекта недвижимости.

Для этого создается 6 подгрупп учащихся, которые самостоятельно выполняют проект, после чего обмениваются полученными результатами и вырабатывают общую точку зрения в части наиболее полной анкеты, необходимой для объективной оценки объекта оценки.

Ключ к проверке задания студентов представлен ниже:

Примерный перечень информации необходимой для оценки недвижимости:

Документы и информация	Примечания
1. Сведения о заказчике: свидетельство ОГРН заказчика оценки – юридического лица или паспортные данные заказчика оценки – физического лица.	Предоставляется обязательно, в соответствии с ФСО №3
2. Балансовая стоимость и инвентарный номер объекта, год отражения в учете (бухгалтерская справка).	Предоставляется обязательно, если объект является собственностью юридического лица
3. Документы, устанавливающие права	
Здание (выписка из ЕГРН, свидетельство о праве, договор купли-продажи, договор аренды, иные документы)	Предоставляется обязательно
Участок земли (выписка из ЕГРН, свидетельство о праве, договор купли-продажи, договор аренды, иные документы)	Для встроено – пристроенных помещений и квартир предоставляется при наличии
3. Документы, устанавливающие физические характеристики	
Здания, сооружения (технический паспорт, или иной аналогичный документ)	Предоставляется обязательно, для квартир при наличии
Участок земли (Кадастровый паспорт)	Предоставляется при наличии
4. Финансово-экономические параметры объекта оценки, включая платежи на содержание объекта недвижимости и земельные платежи за текущий год (бухгалтерская	Предоставляется в свободной форме, в виде бухг. справки, для квартир не предоставляется

справка)	
5. Действующие контракты на аренду (полный перечень арендаторов, сроки действующих договоров аренды, арендная плата, занимаемая площадь, иные условия) (бухгалтерская справка)	Предоставляется обязательно при наличии зарегистрированных договоров аренды, если заданием на оценку не утверждена оценка без учета обременений.
6. Запреты обременения, залоги, постановления судебных органов, иные обременения, зарегистрированные надлежащим образом.	Предоставляется обязательно при наличии зарегистрированных обременений, если заданием на оценку не утверждена оценка без учета обременений.
Перечень и объемы работ, необходимые для завершения объекта и ввода его в эксплуатацию. Предполагаемые затраты на завершение объекта и ввод его в эксплуатацию.	Предоставляется обязательно, если объект незавершен строительством.

Критерии оценки творческого задания, выполняемого на практическом занятии:

100 - 86 баллов выставляется, если студент/группа собрали достаточный объем исходной информации, выразили своё мнение по сформулированной проблеме, аргументировали его, точно определив ее содержание и составляющие. А так же в случае необходимости приведены данные отечественной и зарубежной литературы, статистические сведения, информация нормативно-правового характера; продемонстрировано знание и владение навыком самостоятельной исследовательской работы по теме исследования; владение методами и приемами анализа; отсутствуют фактические ошибки, связанные с пониманием проблемы.

85-76 - баллов - работа студента/группы характеризуется смысловой цельностью, связностью и последовательностью изложения; допущено не более одной ошибки при объяснении смысла или содержания полученных данных или проблемы. В случае необходимости для аргументации приводятся данные отечественных и зарубежных авторов. Продемонстрированы исследовательские умения и навыки.

75-61 балл – проведен достаточно самостоятельный анализ; имеется понимание базовых основ и теоретического обоснования выбранной темы. Привлечены основные источники по рассматриваемой теме. Допущено не более двух ошибок в смысле или содержании проблемы

60-50 баллов - если работа представляет собой пересказанный или полностью переписанный исходный текст, или готовые исследования, без каких бы то ни было самостоятельных наработок, комментариев или анализа. Тема не раскрыта, допущено три или более ошибок смыслового содержания раскрываемой проблемы

Занятие 7. Экспертиза отчета об оценке

Цель занятия провести проверку практического обезличенного отчета об оценке. Студенты работают по группам (временным творческим коллективам) со специальной проверочной таблицей, отмечая, какие пункты в отчете содержатся, а какие нет. Работа оценивается в зависимости от того сколько ошибок и нарушений было выявлено в отчете группой студентов. Ниже представлены проверочные таблицы для проверки отчетов, используемые для экспертизы в СРО оценщиков:

Таблица 1.

Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также СПОД)

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
1	Отчет об оценке составлен:		Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 6 ФСО № 3, СПОД
	• на бумажном носителе:		
1.1	▪ пронумерован постранично		
1.2	▪ прошит		
1.3	▪ подписан оценщиками, которые проводили оценку		
1.4	▪ скреплен личной печатью оценщиков или печатью юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор		
	• в форме электронного документа:		
1.5	▪ пронумерован постранично		
1.6	▪ подписан усиленной квалифицированной электронной подписью:		
1.7	○ оценщиками		
1.8	○ руководителем юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор		
2	Дата составления отчета		Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 3
3	Порядковый номер отчета		ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 3
4	Отчет содержит следующие сведения:		п. 8 ФСО № 3
4.1	• задание на оценку		П. 8а ФСО № 3, П. 21 ФСО № 1
4.2	▪ объект оценки		П.21а ФСО № 1
4.3	▪ права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки		П.21б ФСО № 1

Таблица 1.

Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также СПОД)

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
4.4	цели и задачи проведения оценки		П. 21в ФСО № 1, ст. 11 № 135-ФЗ
4.5	предполагаемое использование результатов оценки		П. 21г ФСО № 1
4.6	вид стоимости		П. 21д ФСО № 1, П. 5 ФСО № 2
4.7	дата оценки		П. 21е ФСО № 1, ст. 11 № 135-ФЗ
4.8	допущения, на которых должна основываться оценка		П.21ж ФСО № 1
	применяемые (используемые) стандарты оценки:		П.8б ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
4.9	федеральные стандарты оценки		
4.10	стандарты и правила СРО оценщиков		
4.11	• принятые при проведении оценки объекта оценки допущения		П.8в ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
	• сведения о заказчике оценки и об оценщике(ах)		П.8г ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
4.12	сведения о заказчике оценки		
	сведения об оценщике:		Ст. 11 № 135-ФЗ
4.13	о фамилия, имя отчество		
4.14	о место нахождения		
4.15	о информация о членстве в СРО оценщиков		
4.16	о сведения о юридическом лице, с которым оценщик (и) заключил(и) трудовой договор [если оценщик работает по трудовому договору]		
	• информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:		
4.17	квалификация		ст. 11 № 135-ФЗ
4.18	степень участия в проведении оценки объекта оценки		
5	Основные факты и выводы:		п. 8е ФСО №3
5.1	• основание для проведения оценки		
5.2	• общая информация, идентифицирующая объект оценки		
5.3	• результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
5.4	• итоговая величина стоимости объекта оценки		
5.5	• ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		п. 8е ФСО №3

Таблица 1.

Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также СПОД)

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
6	Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки):		Ст. 11 № 135-ФЗ, п. 8ж ФСО № 3
6.1	<ul style="list-style-type: none"> • перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 		
	<ul style="list-style-type: none"> • в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу: 		
6.2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ полное наименование 		
6.3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ сокращенное наименование (при наличии) 		
6.4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ дата государственной регистрации 		
6.5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ основной государственный регистрационный номер (ОГРН) 		
6.6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ балансовая стоимость (при наличии) 		
7	Анализ рынка объекта оценки:		П. 8з ФСО № 3
7.1	<ul style="list-style-type: none"> • анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки 		
7.2	<ul style="list-style-type: none"> • анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. 		
8	Описание процесса оценки объекта оценки (последовательность определения стоимости объекта оценки):		П. 8и ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ, СПОД
8.1	<ul style="list-style-type: none"> • затратный подход к оценке: 		П. 8и ФСО № 3
8.1.1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора подходов 		
8.1.2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ обоснование выбора методов 		
8.1.3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ последовательность определения стоимости объекта оценки 		
8.1.4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ наличие соответствующих расчетов 		П. 25 ФСО №1
8.1.5	<ul style="list-style-type: none"> ▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии) 		
8.1.6	<ul style="list-style-type: none"> ▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки 		П. 8и, ФСО № 3
8.2	<ul style="list-style-type: none"> • сравнительный подход к оценке: 		П. 8и ФСО № 3

Таблица 1.

Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также СПОД)

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
8.2.1	▪ обоснование выбора подхода		
8.2.2	▪ обоснование выбора методов		
8.2.3	▪ последовательность определения стоимости объекта оценки		
8.2.4	▪ наличие соответствующих расчетов		
8.2.5	▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)		П. 25 ФСО № 1
8.2.6	▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки		П. 8и, ФСО № 3
8.3	• доходный подход к оценке:		П. 8и ФСО № 3
8.3.1	▪ обоснование выбора подходов		
8.3.2	▪ обоснование выбора методов		
8.3.3	▪ последовательность определения стоимости объекта оценки		
8.3.4	▪ наличие соответствующих расчетов		
8.3.5	▪ согласование предварительных результатов, полученных при использовании различных методов (при наличии)		П. 25 ФСО № 1
8.3.6	▪ описание позволяет пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки		П. 8и, ФСО № 3
9	Описание процедуры согласования результатов оценки:		П. 8к ФСО № 3
9.1	• описание процедуры согласования		
9.2	• отражен проведенный анализ и установленная причина расхождений (при согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами)		П. 25 ФСО № 1
10	Итоговая величина стоимости указана:		Ст.11 № 135-ФЗ
10.1	• в российских рублях		П. 27 ФСО № 1

Таблица 1.

Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также СПОД)

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
11	Не использована информации о событиях, произошедших после даты оценки для определения стоимости объекта оценки (кроме как для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки)		П. 8 ФСО № 1
12	Ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, использованных в отчете, позволяют делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки		П. 11 ФСО № 3
13	При использовании в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости объекта оценки, экспертного мнения проведен анализ данного значения на соответствие рыночным данным (при наличии рыночной информации).		П. 13 ФСО № 3
14	Изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки		П. 5 ФСО № 3
15	Информация, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена		П. 5 ФСО №3
16	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не допускает неоднозначного толкования полученных результатов		П. 5 ФСО № 3, ст. 11 № 135-ФЗ
17	Документы, предоставленные заказчиком (в т.ч. справки, таблицы, бухгалтерские балансы):		П. 12 ФСО №3
18.1	подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке		
18.2	к отчету приложены копии соответствующих материалов		
19	В приложениях к отчету присутствуют копии документов используемые оценщиком, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе:		П. 10 ФСО № 3
20.1	правоустанавливающие и правоподтверждающие документы		

Таблица 1.**Проверка соответствия отчета об оценке и выполненной оценки общим требованиям (ФЗ № 135-ФЗ, ФСО № 1, № 2, № 3, а также СПОД)**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
20.2	документы технической инвентаризации		
20.3	заключения экспертиз		
20.4	другие документы по объекту оценки (при наличии)		

Таблица 2.**Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
1	В части «Общие требования к проведению оценки»		
1.1	Проведен осмотр объекта оценки (или указаны причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также указаны допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра)		ФСО № 7, п.5
1.2	При отсутствии правоустанавливающих и право подтверждающих документов на земельный участок совместная оценка земельного участка и находящихся на нем объектов капитального строительства проведена с учетом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда). <i>Примечание.</i> Если документы на земельный участок имеются, в этом пункте никаких отметок не делается		ФСО № 7, п.6

Таблица 2.

Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
1.3	<p>При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку).</p> <p><i>Примечание.</i> Если документы по обременениям и загрязнениям имеются, в этом пункте никаких отметок не делается</p>		ФСО № 7, п.7
2	В части «Задание на оценку» отчет содержит следующую дополнительную информацию		
2.1	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)		ФСО № 7, п. 8
2.2	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики		ФСО № 7, п.8
2.3	Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки		ФСО № 7, п.8
3	В части «Анализ рынка»		
3.1	Исследован рынок в тех сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости		ФСО № 7, п. 10
3.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки		ФСО № 7, п.11а
3.3	Определен сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект		ФСО № 7, п.11б

Таблица 2.

Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
3.4	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен		ФСО № 7, п. 11 в
3.5	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости		ФСО № 7, п. 11 г
3.6	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта		ФСО № 7, п. 11д
4	В части «Анализ наиболее эффективного использования»		
4.1	Анализ выполнен путем проведения необходимых для этого вычислений или представлены обоснования, не требующие расчетов		ФСО № 7, п. 16
4.2	<u>Для частей объекта недвижимости:</u> анализ проведен с учетом фактического использования других частей этого объекта и/или всего объекта недвижимости		ФСО № 7, п. 17, 18
4.3	<u>Для целей внесения стоимости в государственный кадастр недвижимости:</u> рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства оценена исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта		ФСО № 7, п. 20
5	В части «Подходы к оценке»		
5.1	Применение сравнительного подхода		
5.1.1	Сравнительный подход, методы оценки в рамках сравнительного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ		ФСО № 7, п. 15
5.1.2	В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам		ФСО № 7, п. 22б

Таблица 2.

Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
5.1.3	Описан объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов		ФСО № 7, п.22в
5.1.4	Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, использованы типичные элементы сравнения (передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав и т.д.)		ФСО № 7, п.22е
5.2	Применение доходного подхода		
5.2.1	Доходный подход, методы оценки в рамках доходного подхода и сопоставимые объекты недвижимости выбраны с учетом вывода по анализу НЭИ		ФСО № 7, п. 15
5.2.2	Применение метода прямой капитализации (применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их НЭИ)		ФСО № 7, п. 23в
	5.2.2.1. определен соответствующий рынку годовой доход от объекта		
	5.2.2.2. рассчитана ставка капитализации на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту		
	5.2.2.3. определена стоимость объекта недвижимости путем деления годового дохода на ставку капитализации		
5.2.3	Применение метода дисконтированных денежных потоков (применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени)		ФСО № 7, п. 23г
	5.2.3.1. определены потоки доходов от недвижимости с учетом их динамики		

Таблица 2.

Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
	5.2.3.2. определена ставка дисконтирования, соответствующая доходности инвестиций в аналогичную недвижимость		
	5.2.3.3. определена стоимость объекта недвижимости путем дисконтирования потоков доходов по ставке дисконтирования		
5.2.4	Применение метода капитализации по расчетным моделям (применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения)		ФСО № 7, п. 23д
	5.2.4.1. определены регулярные потоки доходов от недвижимости с ожидаемой динамикой их изменения		
	5.2.4.2. рассчитана ставка капитализации на основе ставки дисконтирования, принимаемая в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем		
	5.2.4.3. определена стоимость объекта недвижимости путем капитализации доходов по ставке капитализации		
5.2.5	Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации соответствует структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода		ФСО № 7, п. 23е
5.2.6	5.2.6.1. Для недвижимости, которую можно сдвать в аренду: в качестве источника доходов рассмотрены арендные платежи		
	5.2.6.2. Для недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса: расчет проведен на основании информации об операционной деятельности. Выделены составляющие, не относящиеся к оцениваемой недвижимости (при необходимости)		
5.3	Применение затратного подхода		

Таблица 2.

Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
5.3.1	5.3.1.2. Оценка недвижимости соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и указана возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства		ФСО № 7, п.24б
5.3.2	Расчет затрат на создание объектов капитального строительства		ФСО № 7, п.24в
	Последовательность расчета затратным подходом:		ФСО №7, п. 24 г.
	- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенного;		
	- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;		
	- определение прибыли предпринимателя;		
	- определение износа и устареваний;		
	- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;		
	- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.		
5.4	Оценщиком приведено описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки		ФСО № 7, п.25
6	В части «Согласование результатов оценки»		

Таблица 2.**Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
6.1	В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполнено предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом		ФСО № 7, п.27
6.2	Проведен анализ достоинств и недостатков подходов, объяснены расхождения промежуточных результатов, определен итоговый результат оценки недвижимости		ФСО № 7, п.28
6.3	В отчете приведено суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость (если в задании на оценку не указано иное)		ФСО № 7, п. 30

Таблица 3.**Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»**

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
	I. Требования к содержанию задания на оценку		
1	В отчете об оценке однозначно определено и указано имущество, входящее в объект оценки, на которое распространяется действие стандарта ФСО № 10		ФСО № 10, п. 2
2	Оценщик корректно определяет имущество, на оценку которого может быть распространено действие стандарта ФСО № 10		ФСО № 10, п. 5
3	Задание на оценку включает состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации		ФСО № 10, п.6
4	Задание на оценку включает информацию по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов)		ФСО № 10, п.6
5	Задание на оценку устанавливает степень детализации работ по осмотру и период его проведения. Если осмотр не проводился или		ФСО № 10, п.8

Таблица 3.

Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
	проводился частично, то указаны причины непроведения или неполного проведения осмотра и связанные с этим допущения		
	II Требования к анализу рынка объекта оценки		
6	В отчете об оценке приведены результаты исследования первичного рынка объекта оценки либо показано, что первичный рынок отсутствует		ФСО № 10, п. 10
7	В отчете об оценке приведены результаты исследования вторичного рынка объекта оценки либо показано, что вторичный рынок отсутствует		ФСО № 10, п.10
	III Требования к содержанию подходов к оценке		
8	При использовании в составе затратного и/или сравнительного подходов ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки: проведен анализ динамики цены от даты оценки до даты наступления соответствующего события, проведен и раскрыт анализ полученных расчетных значений на соответствие рыночным показателям, сложившимся на дату оценки		ФСО № 10, п. 12
9	При использовании ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки оговорены допущения, связанные с применением указанной информации		ФСО № 10, п. 12
	Требования к содержанию сравнительного подхода		
10	Сравнительный подход применен оценщиком при наличии необходимого для оценки объема данных и характеристиках объектов-аналогов, либо сравнительный подход не применен в виду отсутствия необходимого для оценки объема данных и характеристик объектов-аналогов		ФСО № 10, п. 13
	Требования к содержанию затратного подхода		
11	При применении затратного подхода		ФСО № 10,

Таблица 3.

Проверка соответствия отчета об оценке специальному ФСО «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)»

№ п/п	Параметр	Наличие (+) Отсутствие (-)	Источник требования
	корректно определены затраты на воспроизводство (замещение) без учета износа и устареваний		п. 14б,в,г
12	При применении затратного подхода проведен корректный расчет накопленного совокупного износа (физического износа, функционального и экономического устареваний), с максимальной ориентацией на рыночные данные		ФСО № 10, п. 14д
	Требования к содержанию доходного подхода		
13	В отчете об оценке учтено, что распределенные во времени выгоды от использования объекта оценки могут быть оценены в денежном выражении, либо показано, что определение таких выгод не представляется возможным		ФСО № 10, п. 15

Критерии оценки творческого задания, выполняемого на практическом занятии:

100 - 86 баллов выставляется, если студент/группа собрали достаточный объем исходной информации, выразили своё мнение по сформулированной проблеме, аргументировали его, точно определив ее содержание и составляющие. А так же в случае необходимости приведены данные отечественной и зарубежной литературы, статистические сведения, информация нормативно-правового характера; продемонстрировано знание и владение навыком самостоятельной исследовательской работы по теме исследования; владение методами и приемами анализа; отсутствуют фактические ошибки, связанные с пониманием проблемы.

85-76 - баллов - работа студента/группы характеризуется смысловой цельностью, связностью и последовательностью изложения; допущено не более одной ошибки при объяснении смысла или содержания полученных данных или проблемы. В случае необходимости для аргументации

приводятся данные отечественных и зарубежных авторов. Продемонстрированы исследовательские умения и навыки.

75-61 балл – проведен достаточно самостоятельный анализ; имеется понимание базовых основ и теоретического обоснования выбранной темы. Привлечены основные источники по рассматриваемой теме. Допущено не более двух ошибок в смысле или содержании проблемы

60-50 баллов - если работа представляет собой пересказанный или полностью переписанный исходный текст, или готовые исследования, без каких бы то ни было самостоятельных наработок, комментариев или анализа. Тема не раскрыта, допущено три или более ошибок смыслового содержания раскрываемой проблемы

Кейс-задача

Занятие 8. Решение задач затратного подхода

1. В 2010 году компания «А» приобрела и смонтировала зарегистрированный объект недвижимости – наливную эстакаду за 4 000 руб. (с учетом всех косвенных расходов и без учета НДС). Срок службы эстакады – 16 лет. В 2014 году компания «А» передала объект на баланс дочерней компании Б по остаточной стоимости.

Все данные в условии задачи приведены на середину года. Индекс изменения цен (к базовому XX году, на середину года):

Год	Индекс
2009	84
2010	85
2011	87
2012	98
2013	103
2014	116
2015	117
2016	118
2017	119

С использованием приведенных данных определите рыночную стоимость данной эстакады по состоянию на 2017 год (с учетом косвенных расходов и без учета НДС, округленно). Экономическое и функциональное устаревание, прибыль предпринимателя принять равными нулю. Результат округлить до рублей.

Варианты ответов:

А) 5600

Б) 2450

В) 3150

Г) 2500

2. Физический износ объекта оценки составляет 10%, функциональное устаревание составляет 15%, внешнее устаревание составляет 5%. Сколько составляет накопленный износ, определяемый мультипликативным методом?

Варианты ответов:

- А) 30%;
- Б) 27,3%;
- В) 70,0%;
- Г) 72,7%.

3. Вследствие ухудшения экологической ситуации в районе расположения оцениваемого объекта, чистый операционный доход от объекта снизился с 500 до 400 руб./кв.м арендопригодной площади в год. Арендопригодная площадь объекта составляет 1 000 кв. м. Среднерыночная ставка капитализации для подобных объектов составляет 10% и не зависит от фактов ухудшения экологической ситуации. Доля земельного участка в стоимости объекта составляет 30%. Предполагается, что негативное внешнее воздействие сохранится в течение неопределенно долгого периода времени. В результате действия негативных факторов происходит снижение стоимости земельного участка и появляется внешнее устаревание улучшений. Определить величину внешнего устаревания, относящуюся к зданию. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

- А) 700 000
- Б) 1 000 000
- В) 300 000
- Г) 1 300 000
- Д) 100 000

4. Определить рыночную стоимость зарегистрированного объекта недвижимости - магистрального нефтепровода протяженностью 120 километров. Диаметр трубы - 820 мм, толщина стенки трубы -10 мм. Стоимость трубы с учетом изоляции по состоянию на дату публикации ценовой информации - 57 рублей/тонну. Масса трубы диаметром 820 мм с

толщиной стенки -10 мм - 202 тонн/километр. Индекс перехода цен от даты публикации ценовой информации к дате оценки -1,15. Стоимость строительно-монтажных работ по состоянию на дату оценки - 16 000 рублей/километр. Возраст трубы -10 лет, полный срок службы - 29 лет, оставшийся срок службы 12 лет. Функциональное и экономическое устаревание и прибыль предпринимателя принять равной нулю. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

- А) 1 366 000;
- Б) 1 452 000;
- В) 2 057 000;
- Г) 2 299 000;
- Д) 572 000.

5. Определите рыночную стоимость объекта недвижимости: земельного участка и стоящего на нем здания. Затраты на воспроизводство здания с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа и устареваний рассчитаны на уровне 11 000 000 руб., обнаружены признаки физического износа (физ. износ на уровне 10%). Затраты на воспроизводство здания с учетом прибыли предпринимателя, физ. износа и всех видов устареваний оценены на уровне 8 800 000 руб. рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 руб.

Варианты ответов:

- А) 10 800 000
- Б) 9 040 000
- В) 12 560 000
- Г) 13 000 000

6. Оценивается здание, незавершенное строительством, у которого возведены фундамент, стены и 40% перекрытий. Оценщик нашел

информацию по удельным весам конструктивных элементов аналогичного построенного здания: фундамент – 10%; стены – 15%; перекрытия – 20%; крыша – 15%; прочие элементы – 40%. Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки.

Варианты ответов:

- А) 8%;
- Б) 18%;
- В) 20%;
- Г) 24%.

7. Затраты на воспроизводство промышленного конвейера составляют 5 000 000 рублей без НДС. Рассчитайте накопленный износ конвейера в рублях, если известно, что его физический износ - 20%, функциональное устаревание - 10%, экономическое устаревание - 30%. Совокупный износ определяется по мультипликативной модели.

Варианты ответов:

- А) 2 000 000.
- Б) 2 480 000.
- В) 2 520 000.
- Г) 3 000 000.

8. Компания приобрела станок производительностью 100 деталей в час в январе 2007 года за 250 000 рублей. Нормативный срок полезного использования подобных станков 25 лет. Вследствие неправильной эксплуатации станок получил неустраняемый ущерб, что повлияло на его производительность, которая составила 80 деталей в час. Определить затраты на воспроизводство с учетом всех видов износа и устареваний по состоянию на январь 2017 года, если известно, что цены на подобные станки с даты приобретения выросли на 60%, а коэффициент торможения по производительности составляет 0,7064.

Варианты ответов:

А) 192 000;

Б) 240 000;

В) 169 536;

Г) 205 000.

9. Определить рыночную стоимость оборудования. Полная стоимость замещения 10 000 000 руб. Физический износ 90% и внешний износ 95%. Известно, что масса оборудования 20 т, стоимость металлолома на условиях самовывоза — 9 000 руб./т.

Варианты ответов:

А) 50 000;

Б) 1 000 000;

В) 180 000;

Г) 500 000.

10. Из-за неисправности горелки производительность оборудования снизилась до 55% от паспортной производительности. Стоимость нового оборудования 1 млн. руб. Ремонт горелки обойдется в 300 тыс. руб. Каков вид износа и его величина?

Варианты ответов:

А) неустранимый функциональный, 450 тыс.руб.;

Б) устранимый функциональный 300 тыс.руб.;

В) неустранимый физический 450 тыс.руб.;

Г) устранимый физический, 300 тыс.руб.

11. Даны два аналога. А1: цена (нового без монтажа) 100, параметр 10. А2: цена (нового без монтажа) 160, параметр 20. Параметр объекта оценки 15. Срок жизни 25 лет, хронологический 12 лет, остаточный срок жизни

определили эксперты 18 лет. Затраты на монтаж 40%. Экономический, функциональный не учитываются.

Варианты ответов:

А) 164;

Б) 96;

В) 133.

12. Объект построен и введен в эксплуатацию в 2010 году. Срок службы объекта - 25 лет. Оценка проводится по состоянию на 2018 год. В ходе проведения работ по оценке было выявлено, что эффективный возраст оцениваемого объекта составляет 12 лет. Определить оставшийся срок службы объекта на момент оценки.

Варианты ответов:

А) 12 лет;

Б) 13 лет;

В) 14 лет;

Г) 17 лет.

13. В 2012 году предприятием была приобретена новая гидротурбина за 2 000 000 долларов США. Курс доллара к рублю по состоянию на дату приобретения был равен 32. Определите затраты на воспроизводство данной гидротурбины в рублях, по состоянию на дату оценки, при условии, что курс доллара к рублю на дату оценки был равен 61, а индекс роста цен в США на подобные активы с 2012 по дату оценки составил 1,05.

Варианты ответов:

А) 64 000 000

Б) 67 200 000

В) 122 000 000

Г) 128 100 000

14. Первоначальная балансовая стоимость компрессора по состоянию на дату приобретения актива - 01.01.2010 - составляет 2 000 000 рублей. Нормативный срок службы и эффективный возраст компрессора составляют 15 и 8 лет соответственно. Определите рыночную стоимость данного основного средства по состоянию на дату оценки - 01.01.2015 - при условии, что индекс Росстата для похожего оборудования с даты приобретения по дату оценки составил 1,344.

Варианты ответов:

- А) 896 000 руб.
- Б) 1 254 400 руб.
- В) 1 433 600 руб.
- Г) 1 792 000 руб.

15. Определите физический износ машины после капитального ремонта. Физический износ машины до капитального ремонта составляет 75% и равномерен для всех деталей. В ходе капитального ремонта были заменены 3 агрегата, удельный вес которых в стоимости машины составляет 20% от стоимости новой машины.

Варианты ответов:

- А) 40%
- Б) 60%
- В) 75%
- Г) 80%

16. Стоимость приобретения у завода-изготовителя производственной линии А, показатель производительности которой равен 50 000 единиц в год, составляет 4 100 000 евро без НДС; стоимость приобретения производственной линии Б с производительностью 40 000 единиц в год - 3 400 000 евро без НДС. Определите затраты на замещение

(без НДС) смонтированной линии С производительностью 60 000 единиц в год с использованием коэффициента торможения, а также при условии, что прямые расходы для данных активов составляют 32% от стоимости приобретения.

Варианты ответов:

А) 6 161 057 евро;

Б) 6 306 505 евро;

В) 6 452 743 евро;

Г) 6 725 685 евро.

17. Предприятие заказало сборочную линию в США за 20 млн. долл. без учета НДС и других косвенных налогов (на условиях EXW (склад продавца при заводе)). Масса линии 80 тонн. Доставка оплачивается отдельно и состоит из фиксированной суммы 0,5 млн. долл. и надбавки 0,1 млн. долл. США за каждую дополнительную тонну оборудования массой более 50 тонн. Таможенная пошлина составляет 5% от стоимости линии (без учета доставки). Монтаж и пуско-наладка осуществлялись российскими подрядчиками, расходы составили 100 млн. руб. Определить затраты на воспроизводство линии в установленном состоянии в рублях без учета НДС, если курс доллара составляет 60 руб. за доллар.

Варианты ответов:

А) 1 540 млн. руб.

Б) 1 570 млн. руб.

В) 1 581 млн. руб.

Г) 1 840 млн. руб.

Д) 1 870 млн. руб.

Занятие 9. Решение задач сравнительного подхода

1. Объект оценки - право собственности на коттедж и земельный участок. Сопоставимый объект был продан за 1 000 000 руб. и отличается тем, что имеет на 50 кв. м большую площадь дома, а также отдельно-стоящий гараж. Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие гаража увеличивает рыночную цену на 150 000 руб., а каждый дополнительный кв. м площади коттеджа прибавляет 8 000 руб. к рыночной цене объекта. Считать, что иные характеристики объекта и аналога сопоставимы. Определить рыночную стоимость Объекта оценки. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

А) 750 000;

Б) 1 550 000;

В) 850 000;

Г) 1 250 000;

Д) 450 000.

2. Определить рыночную стоимость двухкомнатной квартиры во введенном в эксплуатацию доме эконом - класса, находящемся в Юго-восточном административном округе населенного пункта. Общая площадь квартиры 60 кв.м, жилая площадь квартиры 41 кв.м. Разница между ценами сделок и ценами предложений составляет 7%. Для расчета удельной стоимости объекта скорректированные цены аналогов учитывайте с одинаковыми весами, корректировки применяйте последовательно. Результат расчета округлите до десятков тысяч рублей.

Данные для расчета приведены в таблицах далее. Считать, что никакие корректировки, кроме перечисленных в табл. 1 и др., не требуются.

Варианты ответов:

А) 10 080 000

Б) 9 120 000

В) 9 530 000

Г) 9 800 000

Д) 9 930 000

Табл.1. Расчет удельной стоимости квартир сравнительным подходом

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип	Квартира	Квартира	Апартаменты	Квартира
Кол-во комнат	2	3	2	2
Класс	эконом	эконом	комфорт	эконом
Местоположение	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	СВАО
Стадия строительства	3	3	3	1
Цена предложения, руб./кв.м общей площади		170 000	170 000	120 000
Корректировки				
- на уторгование				
- на тип недвижимости				
- на кол-во комнат				
- на класс объекта				
- на местоположение				
- на стадию				

Табл.2. Средние цены на квартиры и апартаменты по округам

Округ	Квартира, руб./кв.м	Апартаменты, руб./кв.м
ЮВАО	181 500	165 000
ВАО	169 400	154 000
СВАО	154 000	140 000

Табл.3. Средние цены на квартиры по классам (при прочих равных условиях)

Класс	Средняя цена, руб./кв.м
Эконом	152 000
Комфорт	160 000
Бизнес	193 000

Табл.4. Скидка к цене за кв.м в зависимости от стадии готовности дома

Стадия	Корректировка относительно последующей стадии
1. Начаты земляные работы	-10%
2. Начато строительство наземной части	-15%
3. Введен в эксплуатацию	0%

Табл.5. Скидка к цене в зависимости от количества комнат (при прочих равных условиях)

Количество комнат	Скидка относительно 1 комнатной квартиры
1 комн	0
2 комн	-5%
3 комн	-10%

3. Определить рыночную стоимость здания с дебаркадером площадью 1000 кв. (без учета площади дебаркадера). Цена аналога (здания без дебаркадера) – 40 000 руб./кв.м. При прочих равных, объекты, состояние которых аналогично состоянию оцениваемого здания, на 30% дешевле объектов с состоянием, аналогичным состоянию аналога. Абсолютная корректировка на наличие дебаркадера - 50 000 руб. Для решения данной задачи первой вносится относительная корректировка. Внесение иных корректировок не требуется. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответов:

- А) 40 050 000
- Б) 27 950 000
- В) 52 050 000
- Г) 28 050 000
- Д) 28 000 000

4. Найти коэффициент торга для торгового помещения, расположенного на 1 этаже. Даны следующие данные для расчета:

- офисное помещение на 2 этаже. Продавалось за 1,2 млн. руб., было продано за 980 тыс. руб.;
- торговое помещение на 1 этаже. Продавалось за 2,2 млн. руб., было продано за 1,6 млн. руб.;
- магазин на 1 этаже. Продавался за 600 тыс. руб., был продан за 600 тыс. руб.;
- помещения фитнес центра, вроде без указания этажа. Продавался за 2 млн. руб., был продан за 1,9 млн. руб.;
- помещения супермаркета на 1 этаже. Продавался за 2 млн. руб., был продан за 1,7 млн. руб.

5. Определить рыночную стоимость земельного участка площадью 2 га, категории земли поселений, разрешенное использование – строительство торговых объектов. Имеется информация о следующих предложениях на продажу земельных участков (цена предложения, площадь, категория, разрешенное использование).

Аналог 1. 450 тыс. руб., 2 га, земли поселений, строительство офиса.

Аналог 2. 700 тыс. руб., 2,2 га, земли поселений, строительство ТЦ.

Аналог 3. 400 тыс. руб., 8 га, земли промышленности, строительство станции с производственного объекта с торговыми площадями.

Аналог 4. 500 тыс. руб., 1,8 га, земли поселений, строительство автозаправочной станции с объектами придорожного сервиса.

Аналог 5. 600 тыс. руб., площадь 2га, земли поселений, строительство торговых объектов.

Для расчета предположить, что НЭИ для всех предложений соответствует разрешенному использованию, корректировка на торг 5%, корректировка цены единицы в сравнении – 1га – аналога на площадь при отклонении площади аналога от площади объекта на +/-10% составляет соответственно +/-3%. Значения прочих характеристик считать одинаковыми, веса использованных аналогов взять равными. Результат округлить до десятков тысяч.

Варианты ответов:

А) 540;

Б) 600;

В) 580;

Г) 630;

Д) 620.

6. В качестве аналога для оценки объекта недвижимости – офисного 8-этажного здания (права собственности) класса С, 1960 года постройки. общей площадью 5 тыс. кв. м и пригодной к аренде площадью 4500 кв.м

используется предложение на продажу офисного 9-этажного здания (права собственности) класса В, 1990 года постройки, общей площадью 10 тыс. кв.м и пригодной к аренде площадью 8000 кв.м. Здание аналога сдано в долгосрочную аренду по ставкам выше рыночного уровня для этого здания. Исходя из приведенного описания, перечислите все корректировки к цене аналога, которые необходимо применить, предполагая, что все иные характеристики, кроме тех, что даны в условии, у объекта недвижимости и аналога идентичны.

- Корректировки на торг, класс, физическое состояние, местоположение, общую площадь.

- Корректировка на физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение общей и пригодной к аренде площади, передаваемые права с учетом обременений.

- Корректировка на торг, физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение площадей и пригодные к аренде площади.

- Корректировки на торг, класс, физическое состояние, соотношение общей и пригодной к аренде площади.

- Корректировка на торг, передаваемые права с учетом обременений, физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение общей и пригодной к аренде площади.

7. Валовой рентный мультипликатор для рынка офисных помещений составляет 5. Определить рыночную стоимость офисного помещения общей площадью 100 кв. м., если известно, что оно сдано в аренду по ставке 1000 руб./кв.м., общей площади в месяц, дополнительно арендатор возмещает операционные расходы из расчета 100 руб./кв.м. общей площади в месяц. Ставки аренды и возмещения операционных расходов соответствуют рыночному уровню. Результат округлить до сотен тысяч руб.

Варианты ответов:

А) 6 000 000;

Б) 5 400 000;

- В) 6 600 000;
- Г) 7 920 000;
- Д) 5 500 000.

8. Определить рыночную стоимость двухэтажного офисного здания площадью 1 000 кв. м, требующего косметического ремонта. Имеется аналог - двухэтажное офисное здание площадью 800 кв. м, в котором проведен косметический ремонт. Аналог был продан за 600 000 руб. Для решения данной задачи предположить, что различие в площадях влияния на удельную стоимость не оказывает. Имеются также следующие данные по парным продажам для расчета абсолютной корректировки на состояние:

Объект	Состояние	Цена, руб.
Одноэтажное кирпичное офисное здание 200 кв. м	Требуется косметический ремонт	120 000
Одноэтажное кирпичное офисное здание 400 кв. м	Проведен косметический ремонт	260 000

Результат округлить до тыс. рублей.

Варианты ответов:

- А) 667 000
- Б) 700 000
- В) 800 000
- Г) 750 000
- Д) 600 000

9. Рассчитайте валовой рентный мультипликатор для объекта недвижимости, если он был продан за 0.8 млн. руб., полностью сдан в аренду и арендный доход составляет 200 тыс. руб., чистый операционный доход -150 тыс. руб., чистая прибыль -100 тыс. руб. Результат округлить до десятых.

Варианты ответов:

- А) 0,19;

- Б) 4,00;
- В) 0,25;
- Г) 8,00;
- Д) 5,30.

10. Объект оценки офис класса «В» (местоположение – центр, евро-отделка). Аналог – офис класса «С» (местоположение – окраина, простая отделка), стоимостью 50000 р. Класс «С» хуже класса «В» на 25%. Местоположение центр лучше окраины на 15%. Простая отделка хуже евро-отделки на 10%. Определение класса объекта включает в себя корректировку на местоположение и отделку.

11. Станок с износом 40% стоит 100 000 руб. Определите стоимость станка с износом 50%.

Варианты ответов:

- А) 50 000 руб.
- Б) 83 333 руб.
- В) 90 000 руб.
- Г) 110 000 руб.
- Д) 125 000 руб.
- Е) 166 667 руб.

12. Рассчитайте среднерыночную скидку на торг. Цена предложения объекта 1 - 300 тыс. рублей, цена сделки - 260 тыс. рублей. Цена предложения объекта 2 - 500 тыс. рублей, цена сделки - 440 тыс. рублей. Цена предложения объекта 3 - 400 тыс. рублей, цена сделки - 350 тыс. рублей.

Варианты ответов:

- А) 0,125;
- Б) 0,133;
- В) 0,126;

Г) 0,378;

Д) 0,144;

Е) 0,12.

13. Тележка массой 2 т движется по рельсам. Какая стоимость 1 п.м. рельсового пути, если даны аналоги: тележка 2 т на рельсовом пути 20 м – 100 000 руб. и аналогичная тележка на пути 25 м – 120000 руб.

Варианты ответов:

А) 4 000;

Б) 5 000;

В) 4 889;

Г) 4 900.

14. Станок А стоит 50 000 руб. Станок с подающим конвейером (единая модель для всех станков) стоит на 10% дороже, чем станок А. Цена станка А на 20% дешевле станка Б. Определите стоимость станка Б с подающим конвейером

Варианты ответов:

А) 44 000 руб.;

Б) 45 000 руб.;

В) 65 000 руб.;

Г) 66 000 руб.;

Д) 67 500 руб.;

Е) 68 750 руб.

15. Стоимость контракта на поставку оборудования и его последующий монтаж и наладку составляет 1 000 000 долл. (с учетом НДС). Определите стоимость оборудования на условиях EXW (франко-завод продавца) без учета НДС, если известно, что стоимость доставки составляет 50 000 дол. (с НДС), затраты на монтаж и наладку составляют 150 000 дол. (с НДС),

величина таможенной пошлины 20%, оборудование не имеет льгот по НДС и облагается по ставке 18%, таможенные сборы и пошлины начисляются только на оборудование.

Варианты ответов:

- А) 506 215 долл.;
- Б) 524 638 долл.;
- В) 564 972 долл.;
- Г) 579 710 долл.;
- Д) 633 333 долл.;
- Е) 666 667 долл.

16. 5 токарных станков марки 1К40 и 4 сверлильных станка марки 2С12 были проданы за 167 тыс. руб., а 3 токарных станка марки 1К40 и 6 сверлильных станков марки 2С12 были проданы за 183 тыс. руб. Определите стоимость 1 сверлильного станка марки 2С12.

Варианты ответов:

- А) 10 тыс. руб.;
- Б) 15 тыс. руб.;
- В) 23 тыс. руб.;
- Г) 26 тыс. руб.

17. Определить рыночную стоимость не смонтированного емкостного оборудования по состоянию на июнь 2016 г. по приведенным аналогам. Характеристики оцениваемого объекта: 1990 года выпуска; в удовлетворительном состоянии; из нержавеющей стали; массой 7 т; произведен в Европе.

Указанные аналоги считать равноценными. Аналоги демонтированы, продаются со склада. Величиной прочих затрат в целях данной задачи пренебречь.

Найденные предложения на рынке:

показатель	аналог 1	аналог 2
Дата предложения	июнь 2016	июнь 2016
Наименование	Емкостное оборудование	Емкостное оборудование
Цена, руб.	1 000 000	1 230 000
Учет НДС в цене	без НДС	без НДС
Год производства	1991	1996
Состояние	хорошее	удовлетворительное
Материал	нержавеющая сталь	нержавеющая сталь
Масса, т	7	7
Страна-производитель	Азия	Россия

Корректировка на регион производства

регион	корректировка по отношению к региону "Россия"
Россия	1
Азия	0,8
Евросоюз	1,3

Корректировка на состояние

состояние	корректировка по отношению к состоянию "хорошее"
Удовлетворительное	-25%
Хорошее	0%
Отличное	20%

Используется для расчета корректировки на период выпуска (средняя стоимость объектов, отличающихся только годом выпуска, для различных периодов выпуска [прочие параметры принять идентичными])

период выпуска	значение, тыс.руб.
1989-1993	250
1994-1998	300
1999-2003	315
2004-2008	330

Варианты ответа:

А) 1 050 865

Б) 1 275 625

В) 1 583 317

Г) 1 749 583

18. Определить рыночную стоимость станка в г. Самаре без учета НДС. Поставка произведена на условиях DDP (включает таможенное оформление, доставку и монтаж). Сумма контракта 360 000 евро (без учета НДС) Станок был приобретен во Франции. Индекс цен на аналогичное оборудование в еврозоне за период с 01.01.1999 по 10.02.2004 составил 1,54, а в период с 10.01.1999 по 15.10.2016 – 2,12. Дата поставки – 10.02.2004. Дата оценки – 15.10.2016. Таможенная пошлина составляет 10%. Затраты на доставку и монтаж составляют 20%. Курс евро на 10.02.2004 составлял 35,10 руб./евро, а на 15.10.2016 – 70,18 руб./евро. Округлить до миллионов.

Варианты ответа:

А) 25 млн.

Б) 30 млн.

В) 35 млн.

Г) 40 млн.

Занятие 10. Решение задач доходного подхода

1. Определить годовой потенциальный валовой доход для объекта недвижимости. Общая площадь помещений 450 кв. м. Площадь помещений пригодная для аренды 410 кв. м. Рыночная арендная плата 7000 руб./кв. м/площади помещений пригодной для аренды. Вакантная площадь 5%. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответа:

А) 2 727 000;

Б) 2 870 000;

В) 2 432 000;

Г) 3 150 000;

Д) 3 014 000.

2. Рассчитать ставку капитализации. На дату оценки срок физической жизни здания составлял 15 лет, эффективный возраст объекта - 30 лет. Полный срок экономической жизни объекта - 60 лет. Безрисковая ставка инвестирования 6%, срок рыночной экспозиции объекта 3 месяца, премия за риск вложения в недвижимость - 4%, премия за инвестиционный менеджмент - 3%, средняя ставка кредитования по залог аналогичных объектов - 12%. Возврат инвестиций осуществляется по методу Инвуда. Результат округлить до сотых долей процента.

Варианты ответа:

А) 19,01%;

Б) 15,54%;

В) 20,51%;

Г) 14,75%;

Д) 16,69%.

3. Определить рыночную стоимость офисного здания, если известно что его общая площадь составляет 5 тыс. кв. м, арендопригодная площадь 4

тыс. кв. м. Предполагается, что первый и второй годы прогнозного периода, здание сдается в краткосрочную аренду на рыночных условиях, рыночная ставка аренды – 25 тыс. руб./кв. м/год, при этом загрузка площадей составляет 70% в первый и 50% во второй годы. Начиная с третьего года, все здание будет сдано одному арендатору в аренду на 49 лет. В первый год ставка аренды составит 10 тыс. руб./кв.м арендопригодной площади/год, а начиная со второго и далее на весь срок аренды – 30 тыс. руб./кв.м арендопригодной площади / год. Можно считать, что в течение всего срока аренды поступления платежей по договору полностью гарантировано. Дополнительно к арендной плате все арендаторы оплачивают операционные расходы в размере 2 тыс. руб./год/кв.м арендуемой площади, что соответствует рыночной практике. Фактические операционные расходы по зданию составляют 8 тыс. руб./год/кв.м общей площади все ставки аренды, возмещаемые и фактические расходы предполагаются постоянными, ставка терминальной капитализации – 12%, затраты на продажу не учитывать, требуемая рыночная норма доходности для подобных инвестиций -14%. Период прогноза предположить равным трем годам. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, результат округлить до миллионов.

Варианты ответа:

- А) 472 млн.руб.;
- Б) 1 178 млн.руб.;
- В) 542 млн.руб.;
- Г) 482 млн.руб.;
- Д) 548 млн.руб.

4. Рассчитай ставку капитализации, если объект недвижимости был продан за 1 млн. руб., потенциальный валовой доход составляет 200 тыс. руб. в год, действительный валовой доход – 190 тыс. руб. в год, чистый операционный доход – 150 тыс. руб. в год. Результат округлить до процентов.

Варианты ответа:

- А) 15 %
- Б) 20 %
- В) Недостаточно данных для решения
- Г) 5 %
- Д) 19 %

5. Какая максимальная сумма может быть уплачена за здание на текущий момент, если предполагается, что через 4 года оно может быть продано не дороже чем за 2,8 млн. руб. В течение этих 4 лет доходы от здания позволят только покрывать расходы по его обслуживанию, а требуемая норма доходности для подобных проектов составляет 26% годовых (дисконтирование на конец периода). Среднерыночная ставка кредитования для аналогичных инвестиций составляет 18%. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответа:

- А) 1 400 000
- Б) 1 111 000
- В) 1 444 000
- Г) 1 628 000
- Д) 1 373 000

6. Рассчитайте ставку капитализации для земли, если рыночная стоимость единого объекта недвижимости составляет 2 млн. руб., стоимость замещения улучшений с учетом износа и устареваний составляет 1,5 млн. руб, арендный доход, приносимый единым объектом недвижимости, составляет 200 тыс. руб./год а ставка капитализации для улучшений составляет 12%. Результат округлить до целых %.

Варианты ответа:

- А) 1%;

- Б) 11%;
- В) 5%;
- Г) 4%;
- Д) 10%.

7. Оценивается земельный участок с учетом обязательства продавца построить и передать покупателю готовое к эксплуатации складское здание общей площадью 5 тыс кв.м., затраты на девелопмент – 220 млн руб. цена здания с участком – 60 тыс руб/кв.м. общей площади здание оплачивается в момент передачи готового здания. Определить вклад в рыночную стоимость участка данного обязательства, если известно, что в случае если бы здание было построено и предполагалось для сдачи в аренду, то затраты на девелопмент составили бы 200 млн руб, на момент ввода в эксплуатацию рыночная ставка аренды для него составила бы 6 тыс руб за кв. м/ год общей площади (все операционные расходы компенсируются арендатором дополнительно собственник расходов не несет) и склад выйдет стабилизированную загрузку в размере 95%. Рыночная ставка капитализации составляет 11%. Период строительства в обоих случаях-1,5 года, затраты несутся равномерно. Ставка дисконтирования инвестиционного периода-20% годовых. Длительность одного периода модели – полгода, количество-3. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, результат округлить до сотен тысяч руб.

Варианты ответа:

- А) 9 600 000;
- Б) 14 400 000;
- В) 4 000 000;
- Г) 16 600 000;
- Д) 10 100 000.

8. Методом предполагаемого использования рассчитать рыночную стоимость земельного участка, предназначенного под строительство торгового центра. Полные затраты на создание объекта – 10 млн руб., срок строительства 2 года, в начале первого и в конце второго года строительства предполагается понести по 50% от величины полных затрат. Прогнозируемая выручка от продажи объекта на момент завершения строительства за вычетом затрат на продажу – 25 млн. руб., требуемая рыночная норма доходности для подобных инвестиций 20 %. Денежные потоки дисконтировать на начало периода. Результат округлить до тысяч.

Варианты ответа:

А) 8 194 000.

Б) 1 167 000.

В) 10 417 000.

Г) 8 889 000.

Д) 9 722 000.

9. Определить годовой действительный валовой доход для объекта недвижимости. Общая площадь помещений 450 кв. м. Арендопригодная площадь помещений 410 кв. м. Рыночная арендная плата 7000 руб./кв.м арендопригодной площади в год. Вакантная площадь 5%. Результат округлить до тысяч рублей.

Варианты ответа:

А) 2 727 000.

Б) 2 870 000.

В) 2 432 000.

Г) 3 150 000.

Д) 3 014 000.

10. Рыночная ставка аренды для торгового помещения на начало 2003 года составляла 100 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для

соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2001 года по начало 2017 года составил 3.54. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2001 года по начало 2003 года составил 1.18. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2017 года.

Варианты ответа:

А) 118;

Б) 236;

В) 300;

Г) 354;

Д) 472.

11. Определите рыночную стоимость производственной линии методом прямой капитализации. Оцениваемая линия способна приносить годовой потенциальный валовой доход в размере 2 000 000 руб. Недогрузка составляет 5%. Эксплуатационные и прочие расходы при существующей загрузке составляют 1 200 000 руб. Ставка дисконтирования -14%, норма возврата капитала – 8%.

Варианты ответа:

А) 3 636 000.

Б) 3 182 000.

В) 11 667 000.

Г) 5 000 000.

12. Определите стоимость технологической линии методом прямой капитализации исходя при линейном возврате капитала. Оцениваемая линия может приносить потенциальный валовой доход в 160 000 руб. Среднегодовая загрузка линии составляет 85%. Операционные расходы составляют 15% от потенциального валового дохода. Ставка дисконтирования составляет 20%. Нормативный срок службы составляет 25 лет, хронологический возраст линии составляет 10 лет, при этом оставшийся

срок службы по оценке технических экспертов составляет 20 лет. К концу срока экономической жизни линия может быть продана по стоимости равной действительному валовому доходу в первый период. Наиболее эффективное использование-продолжение эксплуатации линии в соответствии с функциональным назначением. Результат округлить до тысяч.

Варианты ответа:

А) 470 000;

Б) 750 000;

В) 488 000;

Г) 452 000.

13. Производительность технологической линии составляет 5 000 деталей в год, но последние 5 лет линия выпускала в среднем по 4 000 деталей в год, предпосылки для изменения объема выпуска в будущем отсутствуют. Масса линии составляет 52 тонны. Ожидается, что в ближайший год: средняя цена одной детали будет на уровне 1 000 руб., переменные расходы составят в среднем 500 руб. за единицу продукции, постоянные расходы на выпуск продукции ожидаются на уровне 1 500 000 руб. в год. Нормативный срок службы оценивается в 20 лет, хронологический возраст линии составляет 10 лет, при этом оставшийся срок службы по оценке технических экспертов определен на уровне 3 года. Ставка дисконтирования составляет 15%. По истечении срока службы линию планируется продать на утилизацию. Цена оборудования при сдаче на утилизацию составит 343 980 руб. в ценах на дату утилизации. Определите рыночную стоимость технологической линии методом дисконтирования денежных потоков исходя из следующих предпосылок: Среднегодовой темп роста цен на ближайшие 5 лет составляет 5%. Наиболее эффективное использование - продолжение эксплуатации линии в соответствии с функциональным назначением. Дисконтирование осуществляется на середину периода.

Варианты ответа:

А) 1 280 652 руб.

Б) 1 523 195 руб.

В) 1 420 386 руб.

Г) 1 506 824 руб.