



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

ИНЖЕНЕРНАЯ ШКОЛА

«СОГЛАСОВАНО»

Руководитель ОП

В.М. Каморный

(подпись) (Ф.И.О. рук. ОП)

« 22 » июля 2019 г.

«УТВЕРЖДАЮ»

Заведующий (ая) кафедрой
геодезии, землеустройства и кадастра
(название кафедры)

Н.В. Шестаков

(подпись) (Ф.И.О. зав. каф.)

« 22 » июля 2019 г.

Рабочая учебная программа дисциплины

Оценка недвижимости

Специальность 21.05.01 Прикладная геодезия
специализация Инженерная геодезия

Форма подготовки очная

курс 5 семестр 10

лекции 18 час.

практические занятия 36 час.

лабораторные работы не предусмотрены

всего часов аудиторной нагрузки 54 час.

в том числе с использованием МАО лек. 0/пр. 18/лаб. 0 час.

самостоятельная работа 90 час.

в том числе на подготовку к экзамену

контрольные работы: одна

курсовая работа / курсовой проект не предусмотрен

зачет 10 семестр

экзамен не предусмотрен

Рабочая программа составлена в соответствии с требованиями федерального государственного образовательного стандарта высшего образования, утвержденного приказом Министерства образования и науки РФ от 07 июня 2016 года № 674

Рабочая программа обсуждена на заседании кафедры геодезии, землеустройства и кадастра, № 10 от « 22 » июля 2019 г.

Заведующий кафедрой к.э.н., проф. Терещенко Н.С.

Составитель: к.э.н., доцент Тупикова О.А.

Оборотная сторона титульного листа РПУД

I. Рабочая программа пересмотрена на заседании кафедры:

Протокол от «14» июня 2015 г. №8

Заведующий кафедрой _____ — Н.С. Терещенко
(подпись) (И.О. Фамилия)

II. Рабочая программа пересмотрена на заседании кафедры:

(подпись) (И.О. фамилия)
Протокол от «01» июля 2016 г. № 10

Заведующий кафедрой *Шей* — Н.В. Шестаков

Аннотация дисциплины «Оценка недвижимости»

Дисциплина «Оценка недвижимости» разработана для студентов специальности 21.05.01 «Прикладная геодезия», специализация «Инженерная геодезия», является дисциплиной по выбору вариативной части блока 1 Дисциплины (модули) учебного плана (Б1.В.ДВ.01.01).

Общая трудоемкость дисциплины 4 зачётные единицы или 144 часа. Учебным планом предусмотрены лекционные занятия (18 часов), практические занятия (36 часов), самостоятельная работа (90 часов). Дисциплина реализуется в 10 семестре. Форма контроля – зачет.

Логически и содержательно данная дисциплина связана с дисциплинами: «Земельное право» и «Землеустройство и кадастры».

Цель освоения дисциплины – изучение государственной кадастровой оценки земель, как основы рационального и эффективного управления земельными ресурсами страны и регионов.

Задачи дисциплины:

- характеристика нормативно-правовой базы в области оценки недвижимости;
- рассмотрение методик оценки различных объектов недвижимости.

Для успешного изучения дисциплины «Оценка недвижимости» у обучающихся должны быть сформированы следующие предварительные компетенции (элементы компетенций):

- способность использовать обще правовые знания в различных сферах деятельности (ОК-8);

- готовность к выполнению работ по топографо-геодезическому и картографическому обеспечению, городского хозяйства, технической инвентаризации, кадастра объектов недвижимости и землеустройства, созданию оригиналов инвентаризационных и кадастровых карт и планов, других графических материалов (ПК-3);

- способность планировать и выполнять топографо-геодезические и картографические работы при инженерно-геодезических и других

видах изысканий объектов строительства и изучении природных ресурсов (ПК-11).

Планируемые результаты обучения по данной дисциплине (знания, умения, владения), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы, характеризуют этапы формирования следующих компетенций:

Код и формулировка компетенции	Этапы формирования компетенции	
ПК-3 - готовность к выполнению работ по топографо-геодезическому и картографическому обеспечению, городского хозяйства, технической инвентаризации, кадастра объектов недвижимости и землеустройства, созданию оригиналов инвентаризационных и кадастровых карт и планов, других графических материалов	Знает	нормативно-правовую базу кадастровой оценки объектов недвижимости
	Умеет	проводить сбор и анализ информации, требуемой для проведения оценки недвижимости
	Владеет	методиками определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

Для формирования вышеуказанных компетенций в рамках дисциплины «Оценка недвижимости» применяется метод активного/интерактивного обучения – метод анализа конкретных ситуаций.

I. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ТЕОРЕТИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ДИСЦИПЛИНЫ

(18 часов)

Введение. Назначение, предмет, цель, задачи и содержание курса, его место в ООП, методы освоения, информационные источники, краткий исторический очерк

Раздел 1. Экономические основы оценки недвижимости

Тема 1.1. Экономические и правовые основы оценки недвижимости
(2 час).

Понятие недвижимости. Определяющие факторы недвижимого имущества. Особенности стоимостной оценки недвижимости в соответствии с видом использования. Юридическое понятие недвижимости. Целевое назначение и разрешенное использование земельного участка. Право собственности, субъекты права собственности. Государственная регистрация прав на недвижимость (право, виды сделок). Понятие обременения (ограничения) и сервитута. Исторический и международный опыт правового регулирования недвижимости.

Тема 1.2 Основные разновидности объектов недвижимости(2 час.)

Виды недвижимости как часть национального богатства, ценность и распределение национального богатства. Ценность, количество и качество разных видов недвижимости. Объекты жилой недвижимости. Производственные, коммерческие и служебные здания. Объекты инфраструктуры. Сооружения различного назначения. Лесные, водные объекты, недра. Имущественный комплекс как особый вид недвижимости.

Раздел 2 Общая методология оценки объектов недвижимости

Тема 2.1 Нормативная база и стандарты оценочной деятельности
(2 час.)

Закон об оценочной деятельности. Система стандартов, используемых в оценке: Международные стандарты по оценке собственности; стандарты,

утверждаемые правительством РФ и ведомствами; стандарты Российского общества оценщиков. Требования к договорам на проведение оценочных работ. Порядок оформления результатов оценочных работ. Регулирование оценочной деятельности. Саморегулируемые организации оценщиков, порядок вступления оценщика в саморегулируемую организацию.

Стандарты и виды стоимости, применяемые при оценке объектов недвижимости. Понятие стоимость, затраты, цена. Стоимость в обмене (виды). Стоимость в пользовании (виды). Понятия рыночной, инвестиционной, ликвидационной, залоговой и иных видов стоимости. Балансовая и кадастровая стоимость недвижимости как база для налогообложения

Организация работ по оценке объектов недвижимости. Основные этапы процесса оценки при различных подходах. Состав и порядок сбора исходных данных необходимых для оценки. Взаимоотношения оценщика и заказчика. Порядок и форма договора на оценку. Требования к содержанию отчета об оценке.

Тема 2.2 Методологические основы оценки недвижимости (2 час.)

Система принципов оценки недвижимости. Взаимосвязь принципов оценки и теорий стоимости. Принципы оценивания, основанные на представлениях покупателя (инвестора). Принципы, основанные на свойствах собственности. Принципы, связанные с рыночной средой. Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования собственности.

Подходы к оценке недвижимости: затратный, доходный и сравнительный подходы, достоинства, недостатки, основные направления их целесообразного использования. Основные методы, используемые при оценке недвижимости. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка как свободного. Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями. Процедура поиска вариантов ННЭИ. Последовательность выполнения анализа ННЭИ.

Раздел 3 Подходы и методы оценки различных видов объектов недвижимости

Тема 3.1 Затратный подход к оценке недвижимости (2 часов).

Основные этапы затратного подхода. Цели применения затратного подхода. Восстановительная стоимость, стоимость замещения и воспроизводства. Структура полной восстановительной стоимости (стоимость строительства). Методы определения восстановительной стоимости. Сметная стоимость строительства, индексы изменения сметной стоимости. Понятие и виды износа зданий и сооружений. Общее определение жизненного цикла недвижимости. Основные фазы жизненного цикла строения. Затраты в течение жизненного цикла.

Физический, функциональный и экономический износы, причины их возникновения. Устранимый и неустрашимый износ, накопленный износ. Основные методологические подходы к определению износов.

Тема 3.2 Сравнительный подход к оценке недвижимости (2 часа).

Понятие, характеристика и особенности рынка недвижимости. Виды и сегментирование рынков недвижимости. Спрос и предложение на рынке недвижимости. Эластичность спроса и предложения по цене и по доходу потенциальных покупателей. Международный рынок недвижимости. Рынок аренды, методы и особенности расчета арендной платы. Виды операций на рынке недвижимости.

Особенности применения сравнительного подхода. Основные этапы сравнительного подхода. Метод прямого сравнительного анализа продаж. Понятие сопоставимых объектов (объектов-аналогов). Единицы сравнения при сравнительном подходе. Виды поправок и корректировок. Методы расчета поправок и корректировок. Последовательность внесения поправок и корректировок. Метод оценки на основе валового рентного мультипликатора. Метод оценки на основе общего коэффициента капитализации.

Тема 3.3 Доходный подход к оценке недвижимости (2 часа).

Сущность доходного подхода. Формула и основные этапы метода прямой капитализации.

Понятие и методы расчета действительного и валового дохода. Понятие чистого операционного дохода. Операционные расходы, классификация и методы расчета. Методы расчета коэффициента капитализации. Формула и основные этапы метода дисконтированных денежных потоков. Методы расчета ставки дисконтирования. Методы определения остаточной стоимости или стоимости реверсии.

Тема 3.4 Методы оценки земельных участков (4 часа).

Правовая, нормативная и методическая база оценки земельных участков. Особенности земельной собственности как объекта оценки. Особенности оценки земельных участков городов и поселков. Подходы и методы оценки земельных участков. Значимость местоположения земельного участка в определении стоимости.

Определение земельного участка, особенности правового режима использования земельных участков. Метод капитализации дохода (земельной ренты). Метод остатка (техника остатка). Метод предполагаемого использования. Метод сравнения продаж. Метод распределения. Метод выделения (извлечения, изъятия).

II. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ПРАКТИЧЕСКОЙ ЧАСТИ ДИСЦИПЛИНЫ (36 ЧАС.)

Практические занятия проводятся в следующих формах:

– семинары, основанные на самостоятельном изучении студентами (по рекомендации преподавателя) законодательной, нормативной, фундаментальной и периодической литературы по актуальным проблемам оценки и коллективном обсуждении поставленных задач.

– практические работы, связанные с расчетом экономических показателей, характеризующих состояние и эффективность использования

недвижимости. Исходные данные и методические рекомендации по выполнению заданий выдаются студентам по вариантам в электронном виде.

- контрольные задания, которые выполняются студентом самостоятельно на примере конкретных объектов и связаны с экономическим анализом недвижимости.

Содержание практических занятий

Практическое занятие 1.Использование финансовых функций Excel для оценки недвижимости (4час.)

Цель:приобретение практических навыков использования Excel при выполнении финансовых расчетов.

Содержание: Выполнить задания по расчетам для оценки недвижимости с использованием финансовых функций Excel и сделать выводы. Подготовиться к защите и ответить на контрольные вопросы.

Практическое занятие 2. Определение сметной стоимости строительно-монтажных работ и восстановительной стоимости объекта недвижимости» (4 час.)

Цель: закрепление теории и приобретение практических навыков расчета затрат на создание новых, реконструкцию, ремонт, расширение, техническое обновление и модернизацию существующих зданий и сооружений.

Содержание:

1. Рассчитать сметную стоимость строительных работ ресурсным методом в текущих ценах и заполнить сметную документацию: локальную ресурсную ведомость и локальный ресурсный сметный расчет.
2. Рассчитать сметную стоимость строительных работ базисно-индексным методом в базисных и текущих ценах и заполнить локальный сметный расчет.
3. Выполнить расчет стоимости объекта непромышленного назначения на примере конкретного объекта с использованием укрупненных нормативов цены в строительстве (НЦС).

Практическое занятие 3. Расчет стоимости объектов недвижимости затратным подходом» (4 час.)

Цель: закрепление теории и приобретение практических навыков оценки стоимости недвижимости затратным подходом.

Содержание:

Задание 1 Решение задач по определению совокупного, физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Задание 2 Выполнить оценку жилого объекта недвижимости затратным подходом. Последовательность выполнения задания:

1. Рассчитать затраты на строительство жилого дома с использованием укрупненных нормативов цены в строительстве (НЦС).
2. Рассчитать прибыль предпринимателя и восстановительную стоимость объекта.
3. Рассчитать совокупный (общий износ).
4. Рассчитать стоимость объекта недвижимости затратным подходом.
5. Решить задачи и ответить на контрольные вопросы.

Семинар 1. Российский и международный рынок недвижимости: состояние, проблемы, перспективы» (4 час.)

Содержание:

1. Презентация по теме доклада (по вариантам)
2. Ответ на вопросы по теме семинара и обсуждение состояния рынка недвижимости.

Темы докладов:

1, 2,3,4,5 варианты: Рынок недвижимости России (жилая недвижимость, аренда жилья, офисная недвижимость, торговые объекты, земельные участки);

6,7, 8,9, 10 варианты: Рынок недвижимости Владивостока (жилая недвижимость, аренда жилья, офисная недвижимость, торговые объекты, земельные участки);

11 вариант Рынок недвижимости США;

- 12 вариант Рынок недвижимости Канады;
- 13 вариант Рынок недвижимости стран Европы;
- 14 вариант Рынок недвижимости Чешской Республики (Чехии);
- 15 вариант Рынок недвижимости Испании;
- 16 вариант Рынок недвижимости любой другой страны кроме перечисленных выше.

При подготовке доклада и презентации нужно обратить внимание на следующие вопросы:

- Состояние спроса и предложения на определенном сегменте рынка недвижимости (выделите виды недвижимости – жилье, офисы, гостиницы, торговые центры и др. и по уровню потребительских качеств, например жилье эконом-класса, комфорт-класса и др., по уровню дохода собственников или арендаторов и др.).
- Цены продажи и аренды по различным сегментам на рынке недвижимости.
- Тенденции развития рынка (растет или снижается спрос и предложение и как это повлияет на уровень цен в настоящее время и в будущем.
- Действующее законодательство и порядок оформления сделок с недвижимостью.
- Налогообложение операций с недвижимостью.
- Сделайте выводы какие факторы влияют на цены на недвижимость (расположение, уровень комфорта, класс, месторасположение и др.). Определите, какие факторы влияют на величину ставок сдачи в аренду (отделка, оборудование мебелью, наличие бытовой техники, место расположение, наличие и достаточность парковочных мест и другие).
- Сравните цены аренды и продаж в других странах с Россией и г. Владивостоком.

Практическое занятие 4. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом (4 час.)

Цель работы: закрепить теорию и приобрести практические навыки оценки объектов недвижимости сравнительным подходом.

Содержание работы: выполнить задание по расчету стоимости административного здания сравнительным подходом. Последовательность выполнения задания:

- 1) ознакомиться с характеристикой оцениваемого объекта и объектов-аналогов (табл. 1, 2);
- 2) выявить различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами и обосновать величину поправок;
- 3) выполнить корректировку цен объектов-аналогов с учетом рассчитанных поправок;
- 4) рассчитать стоимость объекта недвижимости на основе скорректированных цен объектов-аналогов;
- 5) Решить задачи и ответить на контрольные вопросы.

Практическое занятие 5. Расчет стоимости объекта недвижимости доходным подходом (4 час.)

Цель работы: закрепить теорию и приобрести практические навыки оценки объектов недвижимости доходным подходом

Содержание работы.

1. Выполнить задание по расчету стоимости жилого здания доходным подходом.
 - 1.1 Выполнить расчет годовой рыночной арендной платы.
 - 1.2 Выполнить расчет операционных затрат.
 - 1.3 Определить коэффициент капитализации.
 - 1.4 Рассчитать стоимость жилого здания доходным подходом, методом прямой капитализации.
2. Решить задачи.
3. Подготовить ответы на контрольные вопросы и тесты.

Практическое занятие 6. Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости» (4 час.)

Цель: закрепление теории и приобретение практических навыков анализа и выбора варианта наиболее эффективного использования земельного участка (НЭИ).

Содержание.

1. Решите задачи по анализу наиболее эффективного использования земельного участка.
2. Изучите раздел НЭИ отчета по определению рыночной стоимости объектанедвижимости. Определите, соответствует ли содержание раздела предъявляемым требованиям. Составьте алгоритм анализа НЭИ. Выполните необходимые расчеты, подтверждающие сделанные оценщиком выводы.
3. Изучите тему по лекционному материалу и ответьте на контрольные вопросы.

Практическое занятие 7. Определение рыночной стоимости земельных участков. (8 час.)

Цель работы: Закрепить теорию и приобрести практические навыки оценки земельных участков на основе применения сравнительного, доходного и затратного подходов.

Содержание работы.

1. Оценка земли методами сравнительного подхода.
2. Оценка земли на основе использования методов доходного подхода.
3. Подготовьте ответы на контрольные вопросы.

III. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ

Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся по дисциплине «Оценка недвижимости» включает в себя:

- план-график выполнения самостоятельной работы по дисциплине, в том числе примерные нормы времени на выполнение по каждому заданию;
- характеристику 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

Степень достижения целей курса устанавливается посредством текущего контроля успеваемости и промежуточной семестровой аттестации. .
 Формы текущего и промежуточного контроля по дисциплине «Оценка недвижимости».

Код и формулировка компетенции	Этапы формирования компетенции	
ПК 3 готовностью к выполнению работ по топографо-геодезическому и картографическому обеспечению, городского хозяйства, технической инвентаризации, кадастра объектов недвижимости и землеустройства, созданию оригиналов инвентаризационных и кадастровых карт и планов, других графических материалов	знает	Законодательные и методические основы оценочной деятельности, принципы и стандарты оценки
	умеет	Определять и анализировать информацию необходимую для оценки, оценивать объекты недвижимости в соответствии со стандартом стоимости затратным, доходным и сравнительным подходами.
	владеет	методикой расчёта рыночной, инвестиционной и других стандартов стоимости объектов недвижимости, в т.ч. земельных участков

№ п/п	Контролируемые модули/разделы / темы дисциплины	Коды и этапы формирования компетенций	Оценочные средства – наименование	
			текущий контроль	промежуточная аттестация
1	Раздел 1. Экономические основы оценки недвижимости	ПК-3	Знает методы получения, обработки и использования рыночной и кадастровой информации, различные методы идентификации объектов недвижимости Умеет самостоятельно изучать и применять нормативно-правовые акты в области оценки объектов недвижимости; систематизировать данные об объектах недвижимости; анализировать и применять рыночную и кадастровую	УО1 Собеседование УО3 доклады и сообщения Зачет (устный опрос)

№ п/п	Контролируемые модули/ разделы / темы дисциплины	Коды и этапы формирования компетенций	Оценочные средства – наименование		
			текущий контроль	промежу точная аттестаци я	
			информацию для целей оценки		
			Владеет навыками описания, идентификации объектов недвижимости и анализа кадастровой рыночной информации, для целей оценки.		
2	Раздел 2 Общая методология оценки объектов недвижимости	ПК3	Знает принципы, показатели и методы экономической оценки объектов недвижимости. Умеет самостоятельно изучать и применять нормативно-правовые акты и методическую базу в области экономической оценки объектов недвижимости; Владеет навыками определения и использования необходимых федеральных и других стандартов для оценки.	УО1- собеседование ПР1 тесты ПР2 контрольные работы	Зачет (устный опрос)
3	Раздел 3 Подходы и методы оценки различных видов объектов недвижимости	ПК3	Знает принципы, показатели и методы экономической оценки застроенных и незастроенных земельных участков и других объектов недвижимости. Умеет определить и проанализировать необходимую для оценки исходную информацию и применять нормативно-правовые акты и методическую базу для оценки земельных участков и других объектов недвижимости на основе принципов наиболее эффективного использования Владеет навыками определения рыночной, инвестиционной и других стандартов стоимости земельных участков и других объектов недвижимости на основе использования методов затратного, доходного и сравнительного подходов.	УО1- Собеседование УО3- Доклады и сообщения ПР1 – тесты ПР-2 Контрольные работы	Экзамен (устный опрос)

V. СПИСОК УЧЕБНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИОННО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Основная литература

(электронные и печатные издания)

1. Ершова С.А. Оценка собственности: Учебное пособие для студентов инженерных, инженерно-экономических, экономических, строительных и архитектурных специальностей. - СПб.:СПбГАСУ, 2011. - 232 с.
<http://window.edu.ru/resource/179/67179><http://www.top-ocenka.com/ocenka-book1.html>

2. Тупикова О.А.; Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие / ДВФУ ИШ. Владивосток: Изд-во ДВФУ, 2016, 209 с. <http://elib.dvfu.ru/vital/access/manager/Repository/fefu:2521>

Дополнительная литература

(электронные и печатные издания)

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости : учебник для вузов . М : Изд-во Ассоциации строительных вузов, 2009. 383с. (10 экз.)

<http://lib.dvfu.ru:8080/lib/item?id=chamo:393083&theme=FEFU>

Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Л. Н. Тэпман ; под ред. В. А. Швандара. М :Юнити-Дана, 2010, 303с.(7 экз.)

<http://lib.dvfu.ru:8080/lib/item?id=chamo:392115&theme=FEFU>

Севостьянов А.В. Экономическая оценка недвижимости и инвестиции : учебник. М : Академия, 2008, 304 с. (8 экз.)

<http://lib.dvfu.ru:8080/lib/item?id=chamo:380932&theme=FEFU>

Горемыкин В.А. Экономика недвижимости : учебник по экономическим специальностям и направлениям. Москва :Юрайт, : ИД Юрайт, 2011. 883с. (12 экз)

<http://lib.dvfu.ru:8080/lib/item?id=chamo:358865&theme=FEFU>

5. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., - М.: "Дело Лтд", - 461с.(7

экз)<http://lib.dvfu.ru:8080/lib/item?id=chamo:18704&theme=FEFU>

6. www.ndvl.ru – интернет-газета о недвижимости во Владивостоке и Приморском крае
7. <http://www.ocenchik.ru/> - Портал для специалистов в области оценки
8. www.farpost.basa.ru – база объявлений Владивостока
9. Кадастровый вестник России
http://www.twirpx.com/files/geologic/periodic/kadastry_vestnik/
10. Землеустройство, кадастр и мониторинг <http://www.panor.ru/journals/kadastr>
11. Российский экономический журнал <http://www.re-j.ru/>
12. Имущественные отношения в Российской Федерации <http://www.iovrf.ru>

Нормативная и методическая литература

1. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 15-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
2. Закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.97 № 122-ФЗ (ред. от 11.04.2002 г.).
3. Международные стандарты оценки (МСО-2000, МСО-2001), (МКСО) - International Valuation Standards Committee (IVSC).
4. Европейские стандарты оценки (ЕСО -2000).
5. Международные стандарты оценки МСО 1 – 4. Режим доступа:
<http://www.ocenchik.ru/docs/467.html>
6. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р.;
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утверждено распоряжением Минимущества России от 26.11.2003 г. № 1102).
8. Налоговый кодекс Российской Федерации (текущая редакция)
<http://base.garant.ru/10900200/>
9. Свод стандартов Российского общества оценщиков (СОО РОО) режим доступа: www.srooo.ru/index.php

10. Стандарты и Правила оценочной деятельности некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» Протокол № 7 от 24 октября 2006г. режим доступа: http://www.expertgroup.ru/ru/smao_ocenke_nedvigimosti.html
11. Федеральные стандарты оценки ФСО №1 – ФСО №13
<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=126896&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.5759375839968577#09049639019431346>

Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

Научная электронная библиотека

НЭБ <http://elibrary.ru/querybox.asp?scope=newquery>

Электронно-библиотечная система издательства

«Лань» <http://e.lanbook.com/>

ЭБС «Консультант студента» <http://www.studentlibrary.ru/>

ЭБС znanium.com НИЦ «ИНФРА-М» <http://znanium.com/>

Научная библиотека ДВФУ публичный онлайн каталог <http://lib.dvfu.ru:8080/search/query?theme=FEFU>

Информационная система ЕДИНОЕ ОКНО доступа к образовательным ресурсам <http://window.edu.ru/resource>

Журнал «Вестник Росреестра» -

http://www.twirpx.com/files/geologic/periodic/kadaastrovyy_vestnik/

Журнал – «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель»

http://www.panor.ru/journals/kadastr/new/index.php?ELEMENT_ID=73555&IBL_OCK_ID=44

Журнал – «Имущественные отношения в Российской Федерации»

<http://www.iovrf.ru>

Журнал – «Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти» <http://www.jurizdat.ru/editions/official/bnafoiv>

Интернет-ресурсы, информационно-справочные и поисковые системы:

www.gisa.ru, www.rosreestr.ru, www.mnr.gov.ru, www.mcx.ru,
www.consultant.ru, www.appraiser.ru, www.ras.ru, www.rsl.ru,
www.agroacadem.ru, www.meteorf.ru/rgm2.aspx, www.cdml.ru

Перечень информационных технологий и программного обеспечения

Не предусмотрено.

VI. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Студентам при освоении дисциплины «Оценка недвижимости» необходимо ознакомиться: с содержанием рабочей учебной программы дисциплины (далее - РПУД), с целями и задачами дисциплины, ее связями с другими дисциплинами образовательной программы, методическими разработками по данной дисциплине, имеющимся на образовательном портале и сайте кафедры, с графиком консультаций преподавателей кафедры.

Рекомендации по подготовке к лекционным занятиям

(теоретический курс)

Изучение дисциплины требует систематического и последовательного накопления знаний, следовательно, пропуски отдельных тем не позволяют глубоко освоить предмет. Студентам необходимо перед каждой лекцией просматривать рабочую программу дисциплины, что позволит сэкономить время на записывание темы лекции, ее основных вопросов, рекомендуемой литературы.

Данный материал будет охарактеризован, прокомментирован, дополнен непосредственно на лекции, перед очередной лекцией необходимо просмотреть по конспекту материал предыдущей лекции. При затруднениях в восприятии материала следует обратиться к основным литературным

источникам. Если разобраться в материале не удалось, то обратитесь к лектору (по графику его консультаций).

Рекомендации по подготовке к практическим занятиям

Студентам следует приносить с собой рекомендованную преподавателем литературу к конкретному занятию, до очередного практического занятия по рекомендованным литературным источникам проработать теоретический материал, соответствующей темы занятия, при подготовке к практическим занятиям следует обязательно использовать не только лекции, учебную литературу, но и нормативно – правовые акты и материалы правоприменительной практики.

Теоретический материал следует соотносить с правовыми нормами, так как в них могут быть внесены изменения, дополнения, которые не всегда отражены в учебной литературе. В начале занятий можно задать преподавателю вопросы по материалу, вызвавшему затруднения в его понимании и освоении при решении задач, заданных для самостоятельного решения. В ходе занятия давать конкретные, четкие ответы по существу вопросов, на занятии доводить каждую задачу до окончательного решения, демонстрировать понимание проведенных расчетов (анализов, ситуаций), в случае затруднений обращаться к преподавателю. Студенты, не отчитавшиеся по каждой не проработанной ими на занятиях теме к началу зачетной сессии, упускают возможность получить положенные баллы за работу в соответствующем семестре.

Методические рекомендации по выполнению разных форм самостоятельных домашних заданий

Самостоятельная работа студентов включает в себя выполнение различного рода заданий, которые ориентированы на более глубокое усвоение материала изучаемой дисциплины. По каждой теме учебной дисциплины студентам предлагается перечень заданий для самостоятельной работы. К выполнению заданий для самостоятельной работы предъявляются

следующие требования: задания должны исполняться самостоятельно и представляться в установленный срок, а также соответствовать установленным требованиям по оформлению.

Студентам следует руководствоваться графиком самостоятельной работы, определенным РПУД, выполнять все плановые задания, выдаваемые преподавателем для самостоятельного выполнения, и разбирать на консультациях неясные вопросы.

Презентации к докладам должны быть выполнены в программе PowerPoint. Первый слайд обязательно содержит выходные сведения: ФИО автора, ФИО руководителя, название профильной кафедры, тему доклада, год, место создания, все слайды (кроме титульного) должны быть пронумерованы.

Доклады, рефераты предоставляются в письменном виде, плагиат запрещен. Работа должна быть выполнена самостоятельно, оригинальность текста не менее 70 %.

VII. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Для реализации дисциплины «Оценка объектов недвижимости» требуется аудитория, оборудованная компьютерами типа Lenovo C360G-i34164G500UDK с лицензионными программами MicrosoftOffice 2010 и аудио-визуальными средствами проектор Panasonic DLPPProjectorPT-D2110XE, плазма LG FLATRON M4716CCBAM4716CJ. Мультимедийная аудитория состоит из интегрированных инженерных систем с единой системой управления, оснащенная современными средствами воспроизведения и визуализации любой видео и аудио информации, получения и передачи электронных документов. Типовая комплектация мультимедийной аудитории состоит из: мультимедийного проектора, автоматизированного проекционного экрана, акустической системы, а также

интерактивной трибуны преподавателя, включающей тачскрин монитор с диагональю не менее 22 дюймов, персональный компьютер (с техническими характеристиками не ниже IntelCorei3-2100, DDR3 4096Mb, 500Gb), , интерфейсы подключения: USB, audio, HDMI.

<p>Наименование оборудованных учебных кабинетов, объектов для проведения занятий с перечнем основного оборудования и помещений для самостоятельной работы</p>	<p>Адрес (местоположение) учебных кабинетов, объектов для проведения практических занятий, объектов физической культуры и спорта</p>
<p>Компьютерный класс: 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: матричный коммутатор DVI DXP 44 DVI Pro Extron; удлинитель DVI по витой паре DVI 201 Tx/Rx Extron; Подсистема аудиокоммутации и звукоусиления; акустическая система для потолочного монтажа SI 3CT LP Extron; цифровой аудиопроцессор DMP 44 LC Extron; расширение для контроллера управления IPL T CR48 Моноблок Lenovo C360G-i34164G500UDK (16 шт.)</p>	<p>г. Владивосток, о. Русский, п. Аякс д.10, корпус Е</p>
<p>Моноблок HP ProOne 400 All-in-One 19,5 (1600x900), Core i3-4150T, 4GB DDR3-1600 (1x4GB), 1TB HDD 7200 SATA, DVD+/-RW,GigEth,Wi-Fi,BT,usbkbd/mse,Win7Pro (64-bit)+Win8.1 Pro (64-bit), 1-1-1 Wty. Скорость доступа в Интернет 500 Мбит/сек. Рабочие места для людей с ограниченными возможностями здоровья оснащены дисплеями и принтерами Брайля; оборудованы: портативными устройствами для чтения плоскочечатных текстов, сканирующими и читающими машинами видеоувеличителем с возможностью регуляции цветовых спектров; увеличивающими электронными лупами и ультразвуковыми маркировщиками.</p>	<p>г. Владивосток, о. Русский, п. Аякс д.10, корпус А, уровень 10. Читальные залы Научной библиотеки ДВФУ с открытым доступом к фонду</p>

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



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

ИНЖЕНЕРНАЯ ШКОЛА

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ
РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ
ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

«Оценка недвижимости»

**Специальность 21.05.01 Прикладная геодезия
специализация «Инженерная геодезия»
Форма подготовки очная**

Владивосток

2019

План-график выполнения самостоятельной работы по дисциплине

№ п/п	Дата/сроки выполнения	Вид самостоятельной работы	Примерные нормы времени на выполнение	Форма контроля
1	В течение семестра	Работа с теоретическими материалами	18 часов	УО 1 Устный опрос, ПР1 - тесты
		Выполнение и подготовка к защите практических заданий	36 час.	УО 1, ПР2
		Подготовка презентаций, докладов при проведении семинаров,	10 часов	УО 1, УО 3
		Выполнение контрольной работы	10 час.	УО 1, ПР 2
2	Январь	Подготовка к зачету	16 час	Зачет

Самостоятельная работа студентов состоит из подготовки к тестированию, к практическим занятиям, к экзамену, подготовка презентаций и докладов по темам семинаров.

При организации самостоятельной работы преподаватель должен учитывать уровень подготовки каждого студента и предвидеть трудности, которые могут возникнуть при выполнении самостоятельной работы. Преподаватель дает каждому студенту индивидуальные и дифференцированные задания. Некоторые из них могут осуществляться в группе (например, подготовка доклада и презентации по одной теме могут делать несколько студентов с разделением своих обязанностей – один готовит научно-теоретическую часть, а второй проводит анализ практики).

Требования к представлению и оформлению результатов самостоятельной работы

Подготовка к докладам и презентациям

Презентации к докладам должны быть выполнены в программе PowerPoint. Первый слайд обязательно содержит выходные сведения: ФИО автора, ФИО руководителя, название профильной кафедры, тему доклада, год, место создания, все слайды (кроме титульного) должны быть пронумерованы.

Последовательность подготовки презентации:

Четко сформулировать цель презентации: вы хотите свою аудиторию мотивировать, убедить, заразить какой-то идеей или просто формально отчитаться.

2. Определить каков будет формат презентации: живое выступление (тогда, сколько будет его продолжительность) или электронная рассылка (каков будет контекст презентации).

3. Отобрать всю содержательную часть для презентации и выстроить логическую цепочку представления.

4. Определить ключевые моменты в содержании текста и выделить их.

5. Определить виды визуализации (картинки) для отображения их на слайдах в соответствии с логикой, целью и спецификой материала.

6. Подобрать дизайн и форматировать слайды (количество картинок и текста, их расположение, цвет и размер).

7. Проверить визуальное восприятие презентации.

К видам визуализации относятся иллюстрации, образы, диаграммы, таблицы. Иллюстрация – представление реально существующего зрительного ряда. Образы – в отличие от иллюстраций – метафора. Их назначение – вызвать эмоцию и создать отношение к ней, воздействовать на аудиторию. С помощью хорошо продуманных и представляемых образов, информация может надолго остаться в памяти человека. Диаграмма – визуализация количественных и качественных связей. Их используют для убедительной демонстрации данных, для пространственного мышления в дополнение к логическому. Таблица – конкретный, наглядный и точный показ данных. Ее основное назначение – структурировать информацию, что порой облегчает восприятие данных аудиторией.

Практические советы по подготовке презентации:

готовьте отдельно: печатный текст + слайды + раздаточный материал;

слайды – визуальная подача информации, которая должна содержать

минимум текста, максимум изображений, несущих смысловую нагрузку, выглядеть наглядно и просто;

текстовое содержание презентации – устная речь или чтение, которая должна включать аргументы, факты, доказательства и эмоции;

рекомендуемое число слайдов 14-17;

обязательная информация для презентации: тема, фамилия и инициалы выступающего; план сообщения; краткие выводы из всего сказанного; список использованных источников;

Подготовка к тестированию

Студентам предлагается самостоятельно подготовиться к тестированию. При подготовке необходимо использовать конспект лекций, презентации лекций, которые передаются преподавателем студентам, рекомендуемую литературу.

Самостоятельная работа по подготовке к тестированию считается выполненной и зачтенной в случае более 60% правильных ответов на вопросы тестов (10-6 баллов).

Подготовка к практическим занятиям

Студентам предлагается самостоятельно подготовиться к выполненным практически занятиям. Для этого студент должен проработать теоретическую основу практической работы и методику ее выполнения. Самостоятельная работа по подготовке к практическому занятию считается выполненной и зачтенной в случае аргументированного обоснования результата практической работы при ее защите. Все практические работы, контрольные задания и работы, семинары включены в подготовленное и представленное к изданию учебное пособие «Оценка недвижимости», подготовленное автором Тупиковой О.А. -12п.л. Каждое практическое или контрольное задание включает краткие методические указания, задания для решения, контрольные вопросы для подготовки и защиты. По основным разделам приведены тесты. При выполнении сложных самостоятельных

заданий приведены примеры выполнения. Студенты могут скачать пособие на сайте ДВФУ.

Выполнение контрольной работы

Студенту для приобретения практических навыков оценки объекта недвижимости и составления отчета об оценке предлагается выполнить контрольную работу. Студент самостоятельно выбирает объект оценки и в течение семестра выполняет контрольные задания на примере этого объекта: выполняет описание, идентификацию и классификацию объекта, оценивает коммерческую привлекательность локального земельного участка на котором расположен объект капитального строительства, составляет отчет об оценке в соответствии с действующими стандартами оценки. Делает презентацию и доклад перед группой и защищает преподавателю.

Подготовка к зачету

Студент должен самостоятельно проработать информацию, используя все лекции, глоссарий, рекомендованную учебно-методическую литературу и информацию из иных источников для ответов по контрольным вопросам к экзамену.

Таким образом, в общей совокупности при выполнении всей самостоятельной работы студент готовится к практическим занятиям, тестированию, защите рефератов и, в конечном счете – к зачету

Примерный перечень вопросов к зачету по дисциплине

«Оценка недвижимости»

Раздел 1 Экономические основы оценки недвижимости

1. Понятие и характеристика объектов недвижимости. Экономическое и юридическое понятия недвижимости. В чем заключаются различия между ними?
2. Специфические особенности недвижимости. Каковы определяющие родовые, функциональные и видовые признаки недвижимости?

3. Классификация объектов недвижимости. Подходы, признаки, методы классификации недвижимости.
4. Земля как особый вид недвижимости. Понятие земельного участка. Регистрация земельных участков.
5. Земельная рента и оценка кадастровой стоимости земельных участков
6. Дайте характеристику стандартов стоимости, используемых в оценке (рыночная (инвестиционная, залоговая, страховая, кадастровая, ликвидационная, утилизационная).
7. Понятие рынка недвижимости, его структура и сегментация, основные участники и виды деятельности.
8. Сущность принципа временной стоимости денег и его использование в оценке. Финансовые функции и их использование в оценке недвижимости.

Раздел 2 Раздел 2 Общая методология оценки объектов недвижимости

9. Законодательные и методические основы и основные понятия оценочной деятельности (виды стандартов). Основные требования к отчету об оценке собственности.
10. Организация оценочной деятельности. Договорное регулирование оценочных работ Саморегулируемые организации оценщиков. Каковы их задачи, функции, права?
11. Какие стандарты стоимости, используются при оценке недвижимости? Дайте их характеристику.
12. Что такое принципы оценки, дайте их классификацию и характеристику.
13. Дайте характеристику процесса оценки недвижимости. Какие документы и информация необходимы для оценки?
14. Как выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка? Для чего используются полученные результаты?

15. Дайте общую характеристику подходов и методов оценки недвижимости? Как осуществляется их выбор?

16. Определение итоговой стоимости и порядок согласования результатов оценки.

Раздел 3 Подходы и методы оценки разных видов объектов недвижимости

17. Затратный подход. Последовательность и содержание основных этапов оценки недвижимости. Методы определения восстановительной стоимости зданий и сооружений используются в оценке недвижимости?

18. Что понимается под физическим, функциональным и экономическим износом? Какие методы применяются для расчета износа?

19. Сравнительный подход. Последовательность и содержание этапов оценки недвижимости методом прямого сравнительного анализа продаж.

20. Сравнительный подход. Какие виды поправок применяются при сравнительном подходе и какими методами они могут быть рассчитаны?

21. Как осуществляется выбор объектов - аналогов и корректировка их цен. Порядок расчетов и внесения корректировок. Определение стоимости недвижимости на основе скорректированных цен объектов-аналогов.

22. Как определяется стоимость на основе соотношения дохода и цены продажи (методы валового рентного мультипликатора и коэффициента капитализации)?

23. Доходный подход. Как оценить недвижимость методом прямой капитализации? В каком случае он используется, последовательность расчетов?

24. Доходный подход. Сущность метода дисконтирования и область его применения. Какие методы используются при расчете ставки дисконтирования?

25. Определение стоимости земельных участков на основе использования принципа наиболее эффективного использования земли.
26. Затратный подход к оценке стоимости земельных участков. Какие методы используются в оценке?
27. Доходный подход к оценке земельных участков. Какие методы используются в оценке?
28. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Какие методы используются для оценки земельных участков?
29. Метод сравнения продаж. Область применения последовательность и содержание расчетов.
30. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Метод выделения и распределения. Область применения последовательность и содержание расчетов.
31. Доходный подход в оценке земли. Метод прямой капитализации земельной ренты и метод остатка. Область применения последовательность и содержание расчетов
32. Доходный подход в оценке земли. Метод предполагаемого использования и метод разбиения на участки. Область применения последовательность и содержание расчетов
33. Затратный подход в оценке земли. Содержание расчетов. Область применения

Критерии оценки выполнения самостоятельной работы:

1. Критерии оценки (письменного/устного доклада, реферата, сообщения, эссе, в том числе выполненных в форме презентаций):

- 100-86 баллов выставляется студенту, если студент выразил своё 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.

Критерии оценки презентации доклада:

Оценка	50-60баллов (неудовлетворительно)	61-75 баллов (удовлетворительно)	76-85 баллов (хорошо)	86-100 баллов (отлично)
Критерии	Содержание критериев			

Раскрытие проблемы	Проблема не раскрыта. Отсутствуют выводы	Проблема раскрыта не полностью. Выводы не сделаны и/или выводы не обоснованы	Проблема раскрыта. Проведен анализ проблемы без привлечения дополнительной литературы. Не все выводы сделаны и/или обоснованы	Проблема раскрыта полностью. Проведен анализ проблемы с привлечением дополнительной литературы. Выводы обоснованы
Представление	Представляемая информация логически не связана. Не использованы профессиональные термины	Представляемая информация не систематизирована и/или не последовательна. Использовано 1-2 профессиональных термина	Представляемая информация не систематизирована и последовательна. Использовано более 2 профессиональных терминов	Представляемая информация систематизирована, последовательна и логически связана. Использовано более 5 профессиональных терминов
Оформление	Не использованы технологии PowerPoint. Больше 4 ошибок в представляемой информации	Использованы технологии PowerPoint частично. 3-4 ошибки в представляемой информации	Использованы технологии PowerPoint. Не более 2 ошибок в представляемой информации	Широко использованы технологии (PowerPoint и др.). Отсутствуют ошибки в представляемой информации
Ответы на вопросы	Нет ответов на вопросы	Только ответы на элементарные вопросы	Ответы на вопросы полные и/или частично полные	Ответы на вопросы полные, с приведением примеров и/или пояснений

Критерии оценки (устный ответ)

100-85 баллов выставляется студенту, если ответ показывает прочные знания основных процессов изучаемой предметной области, отличается глубиной и полнотой раскрытия темы; владение терминологическим аппаратом; умение объяснять сущность, явлений, процессов, событий, делать выводы и обобщения, давать аргументированные ответы, приводить примеры; свободное владение монологической речью, логичность и последовательность ответа; умение приводить примеры современных проблем изучаемой области.

85-76 - баллов - ответ, обнаруживающий прочные знания основных процессов изучаемой предметной области, отличается глубиной и полнотой раскрытия темы; владение терминологическим аппаратом; умение объяснять сущность, явлений, процессов, событий, делать выводы и обобщения, давать аргументированные ответы, приводить примеры; свободное владение монологической речью, логичность и последовательность ответа. Однако допускается одна - две неточности в ответе.

75-61 - балл – оценивается ответ, свидетельствующий в основном о знании процессов изучаемой предметной области, отличающийся недостаточной глубиной и полнотой раскрытия темы; знанием основных вопросов теории; слабо сформированными навыками анализа явлений, процессов, недостаточным умением давать аргументированные ответы и приводить примеры; недостаточно свободным владением монологической речью, логичностью и последовательностью ответа. Допускается несколько ошибок в содержании ответа; неумение привести пример развития ситуации, провести связь с другими аспектами изучаемой области.

60-50 баллов – ответ, обнаруживающий незнание процессов изучаемой предметной области, отличающийся неглубоким раскрытием темы; незнанием основных вопросов теории, несформированными навыками анализа явлений, процессов; неумением давать аргументированные ответы, слабым владением монологической речью, отсутствием логичности и последовательности. Допускаются серьезные ошибки в содержании ответа; незнание современной проблематики изучаемой области.



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

ИНЖЕНЕРНАЯ ШКОЛА

ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ
по дисциплине «Оценка недвижимости»
Специальность 21.05.01 Прикладная геодезия
специализация «Инженерная геодезия»
Форма подготовки очная

Владивосток
2019

**Паспорт
фонда оценочных средств
по дисциплине «Оценка недвижимости»**

Код и формулировка компетенции	Этапы формирования компетенции	
ПК 3 готовностью к выполнению работ по топографо-геодезическому и картографическому обеспечению, городского хозяйства, технической инвентаризации, кадастра объектов недвижимости и землеустройства, созданию оригиналов инвентаризационных и кадастровых карт и планов, других графических материалов	знает	Законодательные и методические основы оценочной деятельности, принципы и стандарты оценки
	умеет	Определять и анализировать информацию необходимую для оценки, оценивать объекты недвижимости в соответствии со стандартом стоимости затратным, доходным и сравнительным подходами.
	владеет	методикой расчёта рыночной, инвестиционной и других стандартов стоимости объектов недвижимости, в т.ч. земельных участков

**Формы текущего и промежуточного контроля по дисциплине
«Оценка недвижимости»**

№ п/п	Контролируемые модули/разделы / темы дисциплины	Коды и этапы формирования компетенций	Оценочные средства – наименование		
			текущий контроль	промежуточная аттестация	
	Раздел 1. Экономические основы оценки недвижимости	ПК-3	Знает методы получения, обработки и использования рыночной и кадастровой информации, различные методы идентификации объектов недвижимости	УО1 Собеседование УО3 доклады и сообщения	Зачет (устный опрос)
Умеет самостоятельно изучать и применять нормативно-правовые акты в области оценки объектов недвижимости; систематизировать данные об объектах недвижимости; анализировать и применять рыночную и кадастровую информацию для целей оценки					
Владеет навыками описания, идентификации объектов недвижимости и анализа кадастровой и рыночной информации, для целей оценки.					
	Раздел 2 Общая методология оценки	ПК3	Знает принципы, показатели и методы экономической оценки объектов недвижимости.	УО1-собеседование ПР1 тесты	Зачет (устный опрос)
			Умеет самостоятельно изучать и		

№ п/п	Контролируемые модули/ разделы / темы дисциплины	Коды и этапы формирования компетенций	Оценочные средства – наименование		
			текущий контроль	промежу точная аттестация	
	объектов недвижимост и		применять нормативно-правовые акты и методическую базу в области экономической оценки объектов недвижимости; Владеет навыками определения и использования необходимых федеральных и других стандартов для оценки.	ПР2 контрольные работы	
	Раздел 3 Подходы и методы оценки различных видов объектов недвижимост и	ПК3	Знает принципы, показатели и методы экономической оценки застроенных и незастроенных земельных участков и других объектов недвижимости. Умеет определить и проанализировать необходимую для оценки исходную информацию и применять нормативно-правовые акты и методическую базу для оценки земельных участков и других объектов недвижимости на основе принципов наиболее эффективного использования Владеет навыками определения рыночной, инвестиционной и других стандартов стоимости земельных участков и других объектов недвижимости на основе использования методов затратного, доходного и сравнительного подходов.	УО1- Собеседование УО3- Доклады и сообщения ПР1 – тесты ПР-2 Контрольные работы	Экзамен (устный опрос)

Шкала оценивания уровня сформированности компетенции

Код и формулировка компетенции	Этапы формирования компетенции		критерии	показатели	баллы
	знает (пороговый уровень)	Законотательные и методические основы оценочной деятельности, принципы и стандарты оценки			
ПК 3 готовность к выполнению работ по топографо-геодезическому и картографическому обеспечению, городского хозяйства, технической инвентаризации, кадастра объектов недвижимости и землеустройства, созданию оригиналов инвентаризационных и кадастровых карт и планов, других графических материалов	знает (пороговый уровень)	Законотательные и методические основы оценочной деятельности, принципы и стандарты оценки	знание законодательных основ оценочной деятельности и основных положений стандартов оценки	способность перечислить законодательные документы, основополагающие принципы оценки и методические подходы к оценке	61-75 баллов
	умеет (продвинутый)	Определять и анализировать информацию необходимую для оценки, оценивать объекты недвижимости в соответствии со стандартом стоимости затратным, доходным и сравнительным подходами.	Умение собирать необходимую информацию и основываясь на нормативно-методических материалах рассчитывать рыночную стоимость объектов недвижимости,	способность рассчитать стоимость объектов недвижимости, опираясь на базу нормативных документов	76-85 баллов
	владеет (высокий)	методикой расчёта рыночной, инвестиционной и других стандартов стоимости объектов недвижимости, в т.ч. земельных участков	владение методикой расчёта рыночной, инвестиционной и других стандартов стоимости объектов недвижимости, в т.ч. земельных участков	способность выполнить расчёт стоимости земельных участков и других объектов недвижимости, пользуясь действующими методиками расчёта	86-100 баллов

Шкала измерения уровня сформированности компетенций

Итоговый балл	1-60	61-75	76-85	86-100
Оценка (пятибалльная шкала)	2 неудовлетворительно	3 удовлетворительно	4 хорошо	5 отлично
Уровень сформированности компетенций	отсутствует	пороговый (базовый)	продвинутый	высокий (креативный)

**Содержание методических рекомендаций,
определяющих процедуры оценивания результатов освоения
дисциплины «Оценка недвижимости»**

Текущая аттестация студентов. Текущая аттестация студентов по дисциплине «Оценка недвижимости» проводится в соответствии с локальными нормативными актами ДВФУ и является обязательной.

Текущая аттестация по дисциплине «Оценка объектов недвижимости» проводится в форме контрольных мероприятий (*устного опроса (собеседования УО-1)*) и по оцениванию фактических результатов обучения студентов и осуществляется ведущим преподавателем.

Объектами оценивания выступают:

- учебная дисциплина (активность на занятиях, своевременность выполнения различных видов заданий, посещаемость всех видов занятий по аттестуемой дисциплине);
- степень усвоения теоретических знаний;
- уровень овладения практическими умениями и навыками по всем видам учебной работы;
- результаты самостоятельной работы.

Оценка освоения учебной дисциплины «Оценка объектов недвижимости» является комплексным мероприятием, которое в обязательном порядке учитывается и фиксируется ведущим преподавателем. Такие показатели этой оценки, как посещаемость всех видов занятий и своевременность выполнения практических работ и контрольных заданий фиксируется в журнале посещения занятий.

Степень усвоения теоретических знаний оценивается такими контрольными мероприятиями как устный опрос.

Уровень овладения практическими навыками и умениями, результаты самостоятельной работы оцениваются выполнением практических работ, контрольных заданий и завершающей контрольной работы.

Промежуточная аттестация студентов. Промежуточная аттестация студентов по дисциплине «Оценка недвижимости» проводится в соответствии с локальными нормативными актами ДВФУ и является обязательной.

В соответствии с рабочим учебным планом видами промежуточной аттестации студентов в процессе изучения дисциплины «Оценка недвижимости» являются зачет (10 семестр).

Зачет проводится в виде устного опроса в форме ответов на вопросы или ответов на тесты

Перечень оценочных средств (ОС) по дисциплине «Оценка недвижимости»

№ п/п	Код ОС	Наименование оценочного средства	Краткая характеристика оценочного средства	Представление оценочного средства в фонде
1	УО-1	Собеседование	Средство контроля, организованное как специальная беседа преподавателя с обучающимся на темы, связанные с изучаемой дисциплиной, и рассчитанное на выяснение объема знаний, обучающегося по определенному разделу, теме, проблеме и т.п.	Вопросы по темам/разделам дисциплины
2	УО-3	Доклады, сообщения	Продукт самостоятельной работы обучающегося, представляющий собой публичное выступление по представлению полученных результатов решения определенной учебно-практической, учебно-исследовательской или научной темы	Темы докладов, сообщений
3	ПР -2	Контрольная работа	Средство проверки умений применять полученные знания для решения задач определенного типа по теме или разделу	Комплект контрольных заданий по вариантам
4	ПР-11	Кейс-задача	Проблемное задание, в котором обучающемуся предлагается осмыслить реальную профессионально-ориентированную ситуацию, необходимую для решения данной проблемы.	Задания для решения кейс-задачи

Вопросы для устного опроса

Раздел 1. Экономические основы оценки недвижимости

1. Основные различия между экономическим и юридическим определением недвижимости.
2. Основные свойства объектов недвижимости.
3. Недвижимость как имущественный комплекс.
4. Недвижимость как финансовый актив.
5. Основные фазы жизненного цикла недвижимости, особенности их формирования.
6. Особенности определения физического, функционального и экономического износов недвижимости.
7. Рыночная стоимость недвижимости.
8. Виды стоимости, отличные от рыночной (инвестиционная, залоговая, застрахованная, для целей налогообложения, ликвидационная, утилизационная).
9. Влияние местоположения на стоимость объекта недвижимости.
10. Особенности оценки недвижимости как потребительского блага и источника дохода.
11. Недвижимость как фактор производства. Особенности оценки недвижимости как фактора производства.
12. Рынок недвижимости как составная часть финансового рынка.
13. Особенности функционирования рынка недвижимости как несовершенного рынка.
14. Спрос и предложение на рынке недвижимости
15. Методы исследования рынка недвижимости.
16. Особенности проведения операций на рынке недвижимости.
17. Особенности продаж на первичном рынке недвижимости.
18. Правовое обеспечение сделок с объектами недвижимости.
19. Мировой рынок недвижимости, его влияние на национальный и региональный рынки недвижимости

Раздел 2 Общая методология оценки объектов собственности

20. Отличие между экономическим и юридическим определением собственности.
21. Право собственности.
22. Право владения и оперативного управления.
23. Движимые и недвижимые вещи, особенности их описания.
24. Нематериальные активы как объекты интеллектуальной собственности.
25. Определение стоимости с точки зрения рыночных отношений.
26. Цена как денежное выражение стоимости.
27. Что означает оценить стоимость?
28. Объективная рыночная стоимость.
29. Стоимости, отличные от рыночной стоимости.
30. Трудовая теория стоимости.
31. Теория ренты.
32. Теория предельного анализа (теория спроса и предложения).
33. Принципы, основанные на представлениях покупателя,
34. Принципы, связанные с собственностью.
35. Принципы, связанные с рыночной средой.
36. Принципы наилучшего и наиболее эффективного использования собственности.
37. Чем отличаются между собой понятия «подход», «метод», и «техника счета»?
38. Затратный подход, достоинства, недостатки.
39. Доходный подход, достоинства, недостатки.
40. Сравнительный подход, достоинства, недостатки.
41. Основное содержание закона об оценочной деятельности.
42. Основные требования к отчету об оценке собственности.
43. Что регулируют стандарты оценочной деятельности?

44. Какие стандарты, регулирующие оценочную деятельность, применяются на территории РФ, в чем их принципиальные различия?

Раздел 3 Особенности оценки объектов собственности

45. Какие методы определения восстановительной стоимости зданий и сооружений?

46. Какие методы оценки физического, функционального и экономического износов?

47. Какие основные принципы используются при оценке недвижимости с использованием затратного, доходного и сравнительного подходов?

48. Доходный, затратный, сравнительный подходы к оценке стоимости недвижимости, их достоинства, недостатки и область целесообразного применения.

49. Метод сравнительного анализа продаж, достоинства, недостатки, область целесообразного использования. Метод парных продаж, корректировки на независимой и кумулятивной основе. Метод валового рентного мультипликатора.

50. Метод прямой капитализации и метод дисконтирования, область их целесообразного применения. Методы расчета коэффициента капитализации и ставки дисконтирования.

51. Потенциальный, действительный и чистый операционный доходы, методы их определения.

52. Классификация земельной собственности.

53. Понятия рыночной, нормативной, кадастровой стоимости земли.

54. Затратный подход к оценке стоимости земельных участков. Оценка стоимости земли, отводимой под застройку.

55. Доходный подход к оценке земельных участков. Методы оценки: прямой капитализации земельной ренты, метод остатка, метод текущего использования.

56. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Методы оценки: сравнения продаж, выделения и распределения.
57. Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка
58. Понятия: бизнес, предприятие, фирма, имущественный комплекс предприятия.
59. Виды оцениваемой стоимости предприятия: рыночная, инвестиционная, залоговая, ликвидационная, внутренняя (фундаментальная).
60. Методы финансового анализа, как действующего предприятия, так и предприятия, находящегося в стадии банкротства.
61. Затратный подход к оценке стоимости предприятия. Метод чистых активов. Особенности определения рыночной стоимости прав требований.
62. Доходный подход к оценке действующего предприятия. Метод прямой капитализации и метод дисконтирования. Методы определения ставки дисконтирования для денежного потока для собственного капитала и бездолгового денежного потока.
63. Методы определения остаточной стоимости предприятия.
64. Внесение поправок к рассчитанной рыночной стоимости компании.
65. Сравнительный подход к оценке стоимости предприятия. Метод компании аналога-аналога, метод сделок, метод рынка капитала. Метод отраслевой оценки.
66. Методы определения надбавок, скидок на неконтрольный (контрольный) пакет акций оцениваемых компаний и низкую ликвидность продаваемых на рынке капитала акций.

Вопросы к зачету

1. Понятие и характеристика объектов недвижимости. Экономическое и юридическое понятия недвижимости. В чем заключаются различия между ними?
2. Специфические особенности недвижимости. Каковы определяющие родовые, функциональные и видовые признаки недвижимости?
3. Классификация объектов недвижимости. Подходы, признаки, методы классификации недвижимости.
4. Земля как особый вид недвижимости. Понятие земельного участка. Регистрация земельных участков.
5. Земельная рента и оценка кадастровой стоимости земельных участков
6. Дайте характеристику стандартов стоимости, используемых в оценке (рыночная (инвестиционная, залоговая, страховая, кадастровая, ликвидационная, утилизационная).
7. Понятие рынка недвижимости, его структура и сегментация, основные участники и виды деятельности.
8. Сущность принципа временной стоимости денег и его использование в оценке Финансовые функции и их использование в оценке недвижимости.
9. Законодательные и методические основы и основные понятия оценочной деятельности (виды стандартов). Основные требования к отчету об оценке собственности.
10. Организация оценочной деятельности. Договорное регулирование оценочных работ Саморегулируемые организации оценщиков. Каковы их задачи, функции, права?
11. Какие стандарты стоимости, используются при оценке недвижимости? Дайте их характеристику.
12. Что такое принципы оценки, дайте их классификацию и характеристику.
13. Дайте характеристику процесса оценки недвижимости. Какие документы и информация необходимы для оценки?

14. Как выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка? Для чего используются полученные результаты?
15. Дайте общую характеристику подходов и методов оценки недвижимости? Как осуществляется их выбор?
16. Определение итоговой стоимости и порядок согласования результатов оценки.
17. Затратный подход. Последовательность и содержание основных этапов оценки недвижимости. Методы определения восстановительной стоимости зданий и сооружений используются в оценке недвижимости?
18. Что понимается под физическим, функциональным и экономическим износом? Какие методы применяются для расчета износа?
19. Сравнительный подход. Последовательность и содержание этапов оценки недвижимости методом прямого сравнительного анализа продаж.
20. Сравнительный подход. Какие виды поправок применяются при сравнительном подходе и какими методами они могут быть рассчитаны?
21. Как осуществляется выбор объектов - аналогов и корректировка их цен. Порядок расчетов и внесения корректировок. Определение стоимости недвижимости на основе скорректированных цен объектов-аналогов.
22. Как определяется стоимость на основе соотношения дохода и цены продажи (методы валового рентного мультипликатора и коэффициента капитализации)?
23. Доходный подход. Как оценить недвижимость методом прямой капитализации? В каком случае он используется, последовательность расчетов?

24. Доходный подход. Сущность метода дисконтирования и область его применения. Какие методы используются при расчете ставки дисконтирования?
25. Определение стоимости земельных участков на основе использования принципа наиболее эффективного использования земли.
26. Затратный подход к оценке стоимости земельных участков. Какие методы используются в оценке?
27. Доходный подход к оценке земельных участков. Какие методы используются в оценке?
28. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Какие методы используются для оценки земельных участков?
29. Метод сравнения продаж. Область применения последовательность и содержание расчетов.
30. Сравнительный подход к оценке земельных участков. Метод выделения и распределения. Область применения последовательность и содержание расчетов.
31. Доходный подход в оценке земли. Метод прямой капитализации земельной ренты и метод остатка. Область применения последовательность и содержание расчетов
32. Доходный подход в оценке земли. Метод предполагаемого использования и метод разбиения на участки. Область применения последовательность и содержание расчетов
33. Затратный подход в оценке земли. Содержание расчетов. Область применения

**Критерии оценки знаний студента на зачете
по дисциплине «Оценка недвижимости»**

Баллы (рейтингов ой оценки)	Оценка зачета/ экзамена (стандартная)	Требования к сформированным компетенциям
-----------------------------------	--	--

61-100	«зачтено»	выставляется студенту, если он глубоко и прочно усвоил программный материал, исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно его излагает, умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний, правильно обосновывает принятое решение, владеет навыками и приемами выполнения практических задач.
Менее 61 балла	«не зачтено»	выставляется студенту, если он не имеет знания основного материала, допускает неточности, недостаточно правильные формулировки, допускает нарушения логической последовательности в изложении программного материала, испытывает затруднения при выполнении практических и контрольных работ не владеет навыками и методами выполнения предусмотренных программой форм самостоятельной работы в планируемые сроки.

Методы активного обучения

В рамках заданных в ООП видов учебной работы, достижение поставленных целей и задач предполагается следующими интерактивными методами и технологиями:

- проблемно-установочные, визуализированные лекции с их компьютерной поддержкой и использованием раздаточного материала;
- самостоятельная проработка студентом материала аудиторных занятий с привлечением источников учебно-методического и информационно-технологического обеспечения, рекомендованных в РПУД;
- подготовка к контрольным опросам, контрольным заданиям, тестированию, консультациям;
- анализ конкретных ситуаций, решение кейс-задач, проведение деловых игр, разбор типовых методик деятельности, стандартизированных алгоритмов подготовки и принятия решений, методических примеров экономических расчетов на практических занятиях;
- встречи с преподавателями российских и зарубежных компаний, государственных и общественных организаций, мастер-классы экспертов и специалистов в рамках СРС по дисциплине в сочетании с общими мероприятиями Инженерной школы и ее строительного кластера.

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

ИНЖЕНЕРНАЯ ШКОЛА

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
по дисциплине «Оценка недвижимости»
Специальность 21.05.01 Прикладная геодезия
специализация Инженерная геодезия
Форма подготовки очная

Владивосток
2014

Для закрепления теоретических знаний, приобретения необходимых практических навыков и компетенций по дисциплине «Оценка недвижимости» разработаны дополнительные материалы, включающие комплекты заданий по основным темам, деловые ситуации и кейсы.

Комплект заданий для подготовки докладов, сообщений в форме презентаций (УО-3)

Тема: « Понятие недвижимости и правовые основы оценочной деятельности и оценки недвижимости»

Темы докладов:

Порядок оформления и документы, необходимые для регистрации права собственности на объекты недвижимости:

1. Построенное и введенное в эксплуатацию здание
2. Купля-продажа недвижимости (здания договор и форма договора продажи недвижимости, государственная регистрация и др. (глава 30 ГК, параграф7).
3. Купля-продажа квартиры Особенности продажи жилой недвижимости: купля-продажа жилого дома, квартиры (глава 30 ГК, параграф7, ст. 558) Понятие общей собственности и купля-продажа доли в праве общей собственности жилого дома, квартиры (глава 16 ГК ст. 251)
4. Купля-продажа земельного участка
5. Аренда объекта недвижимости (форма договора, государственная регистрация, объекты аренды права и обязанности сторон, договор субаренды, выкуп арендованного имущества (глава 34 ГК, § 1.).
6. Передача земельного участка в бессрочное пользование
7. Сервитут
8. Доверительное управление (траст)
9. Право хозяйственного ведения,
- 10.Право оперативного управления
- 11.Ипотека (залог)

12. Дарение, договор дарения и форма договора, ограничения, правопреемство, пожертвования Особенности договора дарения жилых помещений (дома, квартиры, доли в праве общей собственности) (глава 32 ГК, ст. 574, ст. 251)
13. Мена: Договор мены, особенности договора мены жилых помещений, переход права собственности (Глава 31 ГК, ст. 251)
14. Купля-продажа предприятия: договор и форма и государственная регистрация, права, передача предприятия и переход права собственности и др. (глава 30 ГК § 8.)
15. Рента и пожизненное содержание. Характеристика постоянной ренты (глава 33 ГК § 2). Рента и пожизненное содержание. Характеристика пожизненной ренты (глава 33 ГК § 3). Пожизненное содержание с иждивением (глава 33 § 4.).
16. Финансовая аренда (лизинг) (глава 34 ГК, § 6)
17. Аренда: Наем жилого помещения: форма и содержание договора найма, объект договора, обязанности нанимателя и наймодателя и др. (глава 35 ГК).

Тема: «Российский и международный рынок недвижимости: состояние, проблемы, перспективы»

Темы докладов:

1. Анализ рынка жилой недвижимости в России
2. Анализ рынка коммерческой недвижимости в России
3. Анализ рынка земли в России
4. Анализ рынка аренды жилья в России
5. Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости в России
6. Анализ рынка жилой недвижимости в Приморском крае и г. Владивостоке
7. Анализ рынка коммерческой недвижимости в Приморском крае и г. Владивостоке
8. Анализ рынка аренды жилой недвижимости в Приморском крае и г. Владивостоке
9. Анализ рынка аренды коммерческой недвижимости в Приморском крае и г.

Владивостоке.

10. Анализ рынка недвижимости США.

11. Анализ рынка недвижимости Канады.

12. Анализ рынка недвижимости стран Европы (можно выбрать любую страну: Чехии, Испании, Италии и др.).

13. Анализ рынка недвижимости стран Азии (можно выбрать любую страну: Китай, Япония, Корея, Таиланд и др.).

Критерии оценки презентации доклада

Оценка	50-60 баллов (неудовлетворительно)	61-75 баллов (удовлетворительно)	76-85 баллов (хорошо)	86-100 баллов (отлично)
Критерии	Содержание критериев			
Раскрытие проблемы	Проблема не раскрыта. Отсутствуют выводы	Проблема раскрыта полностью. Выводы сделаны и/или выводы обоснованы	Проблема раскрыта. Проведен анализ проблемы привлечения дополнительной литературы. Не все выводы сделаны и/или обоснованы	Проблема раскрыта полностью. Проведен анализ проблемы с привлечением дополнительной литературы. Выводы обоснованы
Представление	Представляемая информация логически не связана. Не использованы профессиональные термины	Представляемая информация не систематизирована и/или не последовательна. Использовано 1-2 профессиональных термина	Представляемая информация не систематизирована и не последовательна. Использовано более 2 профессиональных терминов	Представляемая информация систематизирована, последовательна и логически связана. Использовано более 5 профессиональных терминов
Оформление	Не использованы технологии PowerPoint. Больше 4 ошибок в представляемой информации	Использованы технологии PowerPoint частично. 3-4 ошибки в представляемой информации	Использованы технологии PowerPoint. Не более 2 ошибок в представляемой информации	Широко использованы технологии (PowerPoint и др.). Отсутствуют ошибки в представляемой информации
Ответы на вопросы	Нет ответов на вопросы	Только ответы на элементарные вопросы	Ответы на вопросы полные и/или частично полные	Ответы на вопросы полные, с приведением примеров и/или пояснений

Кейс-задача «Организация предпринимательской деятельности по оценке объектов недвижимости» (ПР-11)

Вы решили заняться оценочной деятельностью в г. Владивостоке.

1. Определите первоочередные задачи, которые Вам необходимо для этого выполнить.
2. Определите с какими проблемами Вы можете столкнуться?
3. Сформулируйте ответы на нижеследующие вопросы и составьте план действий по организации оценочного бизнеса.

Проблемные вопросы

- ✓ Какие требования предъявляются к оценщику? Какое необходимо иметь образование и квалификацию?
- ✓ Как стать членом саморегулируемой организации оценщиков?
- ✓ Какие саморегулируемые организации оценщиков действуют в Приморском крае?
- ✓ Как можно зарегистрироваться в качестве индивидуального предпринимателя?
- ✓ Как можно зарегистрироваться в качестве юридического лица? Какие учредительные документы необходимы для регистрации ?
- ✓ Как осуществляется взаимодействие заказчика и оценщика? Какие могут возникнуть проблемы? Содержание договора об оценке?
- ✓ Как определяется и от чего зависит стоимость оценочных услуг?
- ✓ Какие законодательные документы регулируют оценочную деятельность?
- ✓ Какими федеральными стандартами должен руководствоваться оценщик в своей деятельности?
- ✓ В каком случае оценщик должен руководствоваться международными стандартами в своей деятельности? Какими методическими документами оценщик руководствуется при оценке земли?
- ✓ Что должен содержать отчет об оценке и каким требованиям он должен отвечать?
- ✓ Что такое деловая этика и как она связана с понятием «независимый оценщик»?