

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Мусьял Александр Вячеславович
Должность: Ректор
Дата подписания: 14.03.2024 09:28:28
Уникальный программный ключ:
297fef716e5ece559822a256fefc4d8a43d0c1

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования «Курский государственный аграрный университет
имени И. И. Иванова»
(Курский ГАУ)**

Принято
решением Ученого совета
Курского ГАУ
от «28» июня 2023 г.
протокол № 8

Утверждаю
Ректор Курского ГАУ
_____ А.В. Мусьял
«28» июня 2023 г.

**Дополнительная профессиональная
программа повышения квалификации**

**ПРАКТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОСТИ**

Курск - 2023

Разработчики (составители):

Бабкина Елена Владимировна.

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1. Общая характеристика программы	4
1.1. Цель реализации программы	4
1.2. Нормативная правовая база	4
1.3. Планируемые результаты обучения	6
1.4. Категория слушателей	8
1.5. Форма обучения	8
1.6. Срок освоения программы, режим занятий	8
1.7. Документ о квалификации	8
Раздел 2. Содержание программы ПК	9
2.1. Учебный план.....	9
2.2. Календарный учебный график.....	10
2.3. Содержание программы по темам	11
Раздел 3. Методические указания по самостоятельной работе слушателей	17
Раздел 4. Организационно-педагогические условия реализации программы ПК	19
4.1. Учебно-методическое и информационное обеспечение программы..	19
4.2. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы.....	21
4.3. Оценка качества освоения программы	24
4.4. Материально-техническое обеспечение программы	30

Раздел 1. Общая характеристика программы

1.1 Цель реализации программы

Совершенствование имеющихся компетенций, необходимых для профессиональной деятельности, и повышение профессионального уровня в рамках имеющейся квалификации (с учетом потребностей государственного органа, органа местного самоуправления, муниципального органа, должностных лиц, по инициативе которых осуществляется повышение квалификации).

1.2. Нормативная правовая база

Программа повышения квалификации **«Практические основы оценки стоимости недвижимости»** разработана на основе следующих нормативных правовых актов:

1. Федеральный закон от 29.12.2012 N 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» (с изм. и доп.)
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 августа 2013 г. № 706 «Об утверждении Правил оказания платных образовательных услуг»;
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 26 августа 2013 г. № 729 «О федеральной информационной системе «Федеральный реестр сведений о документах об образовании и (или) о квалификации, документах об обучении»»;
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 28 октября 2013 г. № 966 «Об утверждении Положения о лицензировании образовательной деятельности»;
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 10 июля 2013 г. № 582 «Об утверждении правил размещения на официальном сайте образовательной организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и обновления информации об образовательной организации»;

6. Приказ Минобрнауки России от 1 июля 2013 г. № 499 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным профессиональным программам»;

7. Приказ Минобрнауки России от 15 ноября 2013 г. № 1244 «О внесении изменений в порядок организации и осуществления образовательной деятельности по дополнительным профессиональным программам, утвержденный приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от 1 июля 2013 г. № 499»;

8. Приказ Минобрнауки России от 25 октября 2013 г. № 1185 «Об утверждении примерной формы договора об образовании на обучение по дополнительным образовательным программам»;

9. Приказ Минобрнауки РФ от 23 августа 2014 г. № 816 «Об утверждении порядка применения организациями, осуществляющими образовательную деятельность, электронного обучения, дистанционных образовательных технологий при реализации образовательных программ»;

10. Приказ Минобрнауки России от 18 апреля 2013 г. № 292 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по основным программам профессионального обучения»;

11. Письмо Минобрнауки России от 2 сентября 2013 г. № АК-1879/06 «О документах о квалификации»;

12. Письмо Минобрнауки России от 9 октября 2013 г. № 06-735 (от 8 октября 2013 г. № 06-731) «О дополнительном профессиональном образовании»;

13. Письмо Минобрнауки России от 7 мая 2014 г. № АК-1261/06 «Об особенностях законодательного и нормативного правового обеспечения в сфере дополнительного профессионального образования»;

14. Письмо Минобрнауки России от 22 января 2015 г. № ДЛ-1/05вн «Методические рекомендации по разработке основных профессиональных программ и дополнительных профессиональных программ с учетом соответствующих профессиональных стандартов»;

15. Письмо Минобрнауки России от 12 марта 2015 г. № АК-608/06 «Методические рекомендации по разработке, порядку выдачи и учёту документов о квалификации в сфере дополнительного профессионального образования».

1.3. Планируемые результаты обучения

Определяются в соответствии с основной образовательной программой по специальности 21.02.05 Земельно-имущественные отношения.

Планируемые результаты обучения

Виды деятельности	Профессиональные компетенции	Знания	Умения	Практический опыт
Оценочная деятельность	<p>ПК 4.1. Осуществлять сбор и обработку необходимой и достаточной информации об объекте оценки и аналогичных объектах.</p> <p>ПК 4.2. Производить расчеты по оценке объекта оценки на основе применимых подходов и методов оценки.</p> <p>ПК 4.3. Обобщать результаты, полученные подходами, и давать обоснованное заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки.</p> <p>ПК 4.4. Рассчитывать сметную стоимость зданий и сооружений в соответствии с действующими нормативами и</p>	<p>Знать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основы гражданского законодательства РФ; - документы, регламентирующие оценочную деятельность; - основы оценочной деятельности; - принципы оценочной деятельности; - предмет, цели и задачи оценки недвижимости; - состав информационной базы для проведения аналитических расчетов в ходе оценки стоимости недвижимости; - основные подходы и методы оценки недвижимости, их преимущества и недостатки, область применения; 	<p>Уметь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки; стандартами и правилами оценочной деятельности; - применять на практике теоретические знания в части особенности сбора и обработки информации для проведения аналитических расчетов; - применять на практике основные приемы и методы оценки 	<p>Владеть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - навыками поиска и группировки необходимой информации для проведения оценки стоимости недвижимости; - навыками проведения оценки стоимости недвижимости доходным, сравнительным и затратным подходами, определения итогового значения стоимости недвижимости; - навыками составления отчета о результатах оценки.

	<p>применяемыми методиками. ПК 4.5. Классифицировать здания и сооружения в соответствии с принятой типологией. ПК 4.6. Оформлять оценочную документацию в соответствии с требованиями нормативных актов, регулирующих правоотношения в этой области.</p>	<p>- технологию оценки недвижимости.</p>	<p>стоимости недвижимости в соответствии с целями оценки - составлять отчеты об оценке объектов недвижимости в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности РФ, федеральных стандартов оценки.</p>	
--	--	--	---	--

1.4. Категория слушателей

- лица, имеющие среднее профессиональное и (или) высшее образование.

1.5. Форма обучения

- очно-заочная с использованием дистанционных образовательных технологий.

Количество академических часов, выделенных на контактную работу с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу слушателей:

по очно-заочной форме обучения с применением ДОТ:

- лекции – 10 а. ч.,
- практические занятия – 24 а. ч.,
- самостоятельная работа – 36 ч.
- итоговая аттестация - 2 ч.

1.6. Срок освоения программы, режим занятий

Общая трудоемкость программы повышения квалификации составляет 72 часа.

Период обучения – 2-4 недели.

Режим аудиторных занятий – 2-6 часов.

Доступ к образовательной среде Университета осуществляется круглосуточно.

1.7. Документ о квалификации

По результатам успешного освоения программы повышения квалификации слушателям выдается удостоверение о повышении квалификации Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Курский государственный аграрный университет им. И. И. Иванова».

Раздел 2. Содержание программы ПК

2.1. Учебный план

№ п/п	Название модулей (разделов) и тем	Всего часов (трудоемкость)	Аудиторные учебные занятия, учебная работа		Внеаудиторная работа	Форма контроля
			Лекции	Практические занятия		
1.	Правовое обеспечение оценочной деятельности	6	2		4	
2.	Методология оценки стоимости имущества	6	2		4	
3.	Особенности функционирования рынка недвижимости	8	2	2	4	практика с разбором конкретных ситуаций
4.	Оценка стоимости объектов недвижимости	6	2		4	
5.	Практика оценки стоимости недвижимости	32		16	16	практика с разбором конкретных ситуаций
6.	Методология и практика оценки стоимости земельных участков	6	2	2	2	практика с разбором конкретных ситуаций
7.	Составление отчета об оценке недвижимости	6		4	2	практика с разбором конкретных ситуаций
	Итоговая аттестация	2				Тестирование/2
	Итого	72	10	24	36	2

2.2. Календарный учебный график

№ п/п	Наименование модулей, разделов модулей и вид работ, в том числе:	1 учебная неделя (дни)						2 учебная неделя (дни)						3 учебная неделя (дни)						4 учебная неделя (дни)					
		1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
1	Правовое обеспечение оценочной деятельности	2																							
2	Методология оценки стоимости имущества	2																							
3	Особенности функционирования рынка недвижимости		2																						
4	Оценка стоимости объектов недвижимости			2																					
5	Практика оценки стоимости недвижимости			2	4	4		4	2																
6	Методология и практика оценки стоимости земельных участков								2	2															
7	Составление отчета об оценке недвижимости									2	2														
	Итоговая аттестация										2														

2.3. Содержание программы по темам

№ п/п название	Виды учебных занятий, учебных работ	Содержание
<p>Тема 1. Правовое обеспечение оценочной деятельности</p>	<p>Лекция (2 час.) Практическое занятие (-) Самостоятельная работа (4 час.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Правовое обеспечение оценки стоимости имущества. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - основа всей системы законодательных и правовых нормативных документов, регулирующих оценку стоимости имущества. Федеральные стандарты оценки. Взаимосвязь и взаимозависимость экономической стоимостной оценки стоимости имущества с действующей системой законодательных и нормативно-правовых документов РФ. • Актуальность и необходимость участия специалистов по оценке стоимости имущества при рассмотрении экономических споров в судах. • Структура и основные положения договора Оценщика с Заказчиком, представление определений, понятий, предмета оценки и ограничивающих условий. Практика проведения переговоров и заключения договоров на проведение оценочных работ. • Нравственно-этические нормы в сфере профессиональной оценочной деятельности. Кодекс профессиональной этики оценщика.
<p>Тема 2. Методология оценки стоимости имущества</p>	<p>Лекция (2 час.) Практическое занятие (-) Самостоятельная работа (4 час.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Характеристики, классификации и способы описания всех видов имущества как объектов оценки. Назначение оценки, направления и специализации оценочной деятельности, области применения результатов оценки. • Определения понятий затрат, цены и стоимости; характеристики объекта и параметры среды его функционирования как ценообразующие факторы. • Определения понятий,

		<p>сравнительный анализ и сферы применения различных видов стоимости.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Принципы оценки как основа аналитической деятельности оценщика. основополагающая роль принципа наилучшего и наиболее эффективного использования в оценке объекта. • Основные подходы и методы в оценке рыночной стоимости объектов, особенности применения методов для оценки разных типов имущества. • Основные этапы и процедуры оценки. Определение проблемы и планирование процедур. • Сбор и обработка данных, анализ рыночной информации, описание и анализ характеристик объекта. • Алгоритм анализа наилучшего и наиболее эффективного использования, применение подходов и методов оценки, согласование результатов, составление отчета об оценке.
<p>Тема 3. Особенности функционирования рынка недвижимости</p>	<p>Лекция (2 час.) Практическое занятие (2 час.) Самостоятельная работа (4 час.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Анализ физической, правовой, экономической и социальной среды функционирования объекта, использование технической документации и результатов освидетельствования строения и коммуникаций. • Характеристики рынка недвижимости, методы обработки данных о сделках.
<p>Тема 4. Оценка стоимости объектов недвижимости</p>	<p>Лекция (2 час.) Практическое занятие (-) Самостоятельная работа (4 час.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. Определение стоимости земли в составе объекта, расчет восстановительной и замещающей стоимости улучшений на основе показателей восстановительной стоимости и базисной стоимости по видам работ. Определение накопленного износа, особенности оценки исправимого и неисправимого физического износа, функционального и внешнего

		<p>устаревания.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом. Сбор и обработка рыночной информации, выбор объектов-аналогов, элементов сравнения и единиц сравнения. Определение величин корректирующих поправок, порядок и техника выполнения корректировок цен продаж сравнимых объектов, согласование результатов. Компьютерная практика построения и использования корректировочных таблиц. • Оценка стоимости недвижимости доходным подходом. Анализ рисков при оценке недвижимости. Классификация типов рисков по факторам, влияющим на величину и точность определения всех видов доходов, а также на расчетные значения норм прибыли и ставки капитализации. • Метод прямой капитализации и метод капитализации по норме отдачи. Ставка капитализации как интегрированная норма дохода на капитал и возврата капитала, методы определения норм отдачи и ставок капитализации. • Алгоритм и особенности расчета доходов и расходов для недвижимости, прогноз доходов и расходов в долгосрочном периоде. • Использование результатов анализа в оценке рыночной стоимости доходных объектов. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта. Критерии, процедуры и примеры последовательного отбора вариантов, юридически разрешенных и социально допустимых, физически осуществимых, экономически целесообразных, финансово реализуемых и наиболее продуктивных способов
--	--	---

		<p>использования объекта. Компьютерная практика расчетов вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Особенности оценки стоимости объектов коммерческой и жилой недвижимости. Примеры оценки для разных типов недвижимости, выбор итоговой величины рыночной стоимости недвижимости, составление отчета.
<p>Тема 5. Практика оценки стоимости недвижимости</p>	<p>Лекция (-) Практическое занятие (16 час.) Самостоятельная работа (16 час.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Создание, редактирование и использование базы данных, анализ ценообразующих характеристик объекта оценки и среды его обитания. • Технология анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта с использованием элементов инвестиционного анализа, примеры и компьютерная практика анализа. • Реализация затратного подхода, способы учета вклада стоимости земельного участка, расчет стоимости замещения, воспроизводства, износа и устаревания улучшений на основе технической экспертизы зданий и сооружений, техника расчета прибыли предпринимателя. • Реализация сравнительного подхода, практика работы с базами данных при отборе объектов-аналогов, определение и внесение корректировок. Практика построения и использования корректировочных таблиц. • Практика оценки рыночной стоимости недвижимости на основе доходного подхода. Оптимистический, пессимистический и наиболее вероятный сценарии изменения характеристик доходности объекта как основа для анализа рисков определения рыночной стоимости недвижимости. • Типы инструментов финансирования инвестиций в недвижимость и влияние выбора

		<p>инструмента на расчетную стоимость объекта. Метод прямой капитализации. Метод дисконтированных денежных потоков при меняющихся во времени доходности и стоимости объекта, схема расчета рыночной стоимости недвижимости дисконтированием денежных потоков. Методы определения ставки капитализации и ставки дисконтирования, практика анализа и учета рисков.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Практика оценки стоимости недвижимости в случае залога, вноса в уставный капитал, банкротства предприятия. • Практика оценки офисной, производственной, складской, жилой недвижимости. • Порядок формирования отчетов об оценке недвижимости. Типичные ошибки отчетов об оценке.
<p>Тема 6. Методология и практика оценки стоимости земельных участков</p>	<p>Лекция (2 час.) Практическое занятие (2 час.) Самостоятельная работа (2 час.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Рынок земли, структура, функции, объекты и субъекты, виды сделок с землей и сегментация рынка, основы рыночного ценообразования, факторы, определяющие спрос и предложение. Земельная рента как форма дохода в оценке стоимости участка. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования участка. • Особенности методов оценки земельных участков под застройку: сравнительного анализа продаж, качественного сравнительного анализа продаж, распределения и выделения, разбивки на участки. Особенности применения техники остатка для оценки земельных участков в городе, в том числе с учетом продолжительности строительства. Особенности оценки прав аренды участка под застройку. • Оценка сельскохозяйственных земель методом капитализации земельной ренты. • Ценообразование и

		<p>себестоимость земель лесных ресурсов и оценка лесных ресурсов.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Практика оценки стоимости земельных участков различного назначения: для индивидуального жилищного строительства, для строительства производственных комплексов, сельскохозяйственного назначения. • Порядок формирования отчетов об оценке земельных участков. Типичные ошибки отчетов об оценке.
<p>Тема 7. Составление отчета об оценке недвижимости</p>	<p>Лекция (-) Практическое занятие (4 час.) Самостоятельная работа (2 час.)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Основные требования Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартов оценки к составлению отчета об оценке. • Оформление отчета об оценке недвижимости.

Раздел 3. Методические указания по самостоятельной работе слушателей

В рамках программы повышения квалификации предусмотрено 36 часов самостоятельной (внеаудиторной) работы слушателя.

В процессе выполнения самостоятельной работы слушателям рекомендуется руководствоваться учебной, периодической, научно-технической и справочной литературой, содержащейся в библиотеке института, рекомендуемыми Интернет-ресурсами.

При выполнении самостоятельной работы слушателям необходимо обратить особое внимание на самостоятельное изучение рекомендованной учебно-методической (а также научной и популярной) литературы. Самостоятельная работа с учебниками, учебными пособиями, научной, справочной и популярной литературой, материалами периодических изданий и Интернета, статистическими данными является наиболее эффективным методом получения знаний, позволяет значительно активизировать процесс овладения информацией, способствует более глубокому усвоению изучаемого материала, формирует у слушателей свое отношение к конкретной проблеме.

Более глубокому раскрытию вопросов способствует знакомство с дополнительной литературой, рекомендованной преподавателем по каждой теме практического занятия, что позволяет слушателям проявить свою индивидуальность в рамках выступления на данных занятиях, выявить широкий спектр мнений по изучаемой проблеме.

К каждой теме дисциплины желательно подобрать актуальные тексты нормативных правовых актов, для этого целесообразно использовать справочные правовые системы «КонсультантПлюс», «КонсультантПлюс: Региональное законодательство», «Гарант». Учитывайте непрерывное изменение нормативных правовых актов.

Самоконтроль является обязательным элементом самостоятельной работы.

Формы самоконтроля могут быть следующими:

- проработка пройденных лекционных материалов по конспекту лекций, учебникам и пособиям на основании вопросов, подготовленных преподавателем;

- проработка дополнительных тем, не вошедших в лекционный материал, но обязательных согласно учебной программе.

Вопросы для самостоятельного изучения включены в фонд оценочных средств для промежуточной аттестации.

Раздел 4. Организационно-педагогические условия реализации программы ПК

4.1. Учебно-методическое и информационное обеспечение программы

Изучение программы повышения квалификации начинается с ознакомления с рабочей программой, а также учебным планом (курсом лекций), размещенным в ЭИОС. Рекомендуется последовательное изучение тем, что позволяет сформировать системное представление о содержании дисциплины.

Методические указания по подготовке к устному (письменному) опросу

Подготовка к опросу проводится в ходе самостоятельной работы слушателей и включает в себя повторение пройденного материала по вопросам предстоящего опроса. Помимо основного материала слушатель должен изучить дополнительную рекомендованную литературу и информацию по теме, в том числе с использованием Интернет-ресурсов.

Методические указания по решению тестовых заданий

Тест – это объективное стандартизированное измерение, поддающееся количественной оценке, статистической обработке и сравнительному анализу.

Итоговая аттестация по программе проводится в форме итогового тестирования или выполнения письменного контрольного задания.

При освоении тем программы повышения квалификации, а также для подготовки к итоговой аттестации рекомендуется использовать следующие источники:

Основная литература

1. Касьяненко Т. Г. Оценка недвижимого имущества: учеб. / Т. Г. Касьяненко. – Москва: КноРус, 2022. – 397 с. – (СПО). – ISBN 978-5- 406-09763-2. – URL: <https://book.ru/book/>– Режим доступа: ЭБС «Book.ru»; по подписке. – Текст: электронный.

2. Коланьков, С. В. Оценка недвижимости: учебник / С. В. Коланьков. — Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 444 с. — ISBN 978-5-4486-0475-1. — Текст: электронный // Электронный ресурс цифровой образовательной среды СПО PROФобразование: [сайт]. — URL: <https://profspo.ru/books/78734>. — Режим доступа: для авторизир. Пользователей.

Дополнительная литература

1. Милкова, О. И. Экономика недвижимости: учебное пособие / О. И. Милкова. — Йошкар-Ола: ПГТУ, 2021. — 94 с. — ISBN 978-5-8158-2228-3. — Текст: электронный // Лань: электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/174049>. — Режим доступа: для авториз. пользователей.

2. Экономика недвижимости : учебное пособие / О. П. Кузнецова, Д. Ю. Смирнов, С. В. Кузнецова [и др.]. — Омск : ОмГТУ, 2020. — 256 с. — ISBN 978-5-8149-3070-5. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/186949>. — Режим доступа: для авториз. пользователей.

3. Милкова, О. И. Экономика недвижимости : учебное пособие / О. И. Милкова. — Йошкар-Ола : ПГТУ, 2021. — 94 с. — ISBN 978-5-8158-2228-3. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/174049>. — Режим доступа: для авториз. пользователей.

4.2. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы

1. Репетитор оценщика : специализированный сайт для студентов-оценщиков. – URL: <http://dom-khv.ucoz.ru> – Режим доступа: свободный. – Текст : электронный.

2. . Землянухина, И. В. Оценка недвижимого имущества. Практикум / И. В. Землянухина ; Сост.: Землянухина И. В.. — 4-е изд., стер. — Санкт-Петербург : Лань, 2023. — 104 с. — ISBN 978-5-507-46769-3. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/319433>. — Режим доступа: для авториз. пользователей.

3. Галиуллина, Е. Ю. Практикум по дисциплине «Оценка земель и иных объектов недвижимости в городах» для обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры направленность (профиль) Городской кадастр : учебное пособие / Е. Ю. Галиуллина. — Волгоград : Волгоградский ГАУ, 2021. — 84 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/247484>. — Режим доступа: для авториз. пользователей.

Нормативные правовые документы

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) 30 ноября 1994 года N 51-ФЗ (Принят Государственной Думой 21 октября 1994 года).

3. Федеральный Закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных

стандартах оценки (ФСО I)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022.

5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022.

6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022.

7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022.

8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022.

9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022.

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Интернет-ресурсы

1. <http://www.kremlin.ru/> - официальный сайт Президента Российской Федерации

2. <http://gov.ru/> - сервер органов государственной власти

3. <http://government.ru/> - официальный сайт Правительства Российской Федерации

4. <http://council.gov.ru/> - официальный сайт Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации

5. <http://duma.gov.ru/> - официальный сайт Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации

6. <http://pravo.gov.ru/> - официальный интернет-портал правовой информации

7. <https://www.economy.gov.ru/> - официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации

8. <https://economy.kursk.ru/> - официальный сайт Министерства экономического развития Курской области
9. <https://rosstat.gov.ru/> - официальный сайт Федеральной службы государственной статистики
10. <https://46.rosstat.gov.ru/> - Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Курской области
11. <https://kursk.ru/> - официальный сайт Губернатора и Правительства Курской области
12. <https://kurskoblinvest.ru/> - Инвестиционный портал Курской области
13. <https://cbr.ru/> - официальный сайт Центрального банка Российской Федерации | Банк России
14. <https://realty.rbc.ru/> - РБК Недвижимость | Новости рынка недвижимости на сегодня
15. <https://дом.рф/> - «ДОМ.РФ» — финансовый институт развития в жилищной сфере
16. <https://www.restate.ru/> - Новости рынка недвижимости России, газета и статьи по недвижимости
17. <https://www.mirkvartir.ru/> - Недвижимость. Аналитика
18. Научная библиотека МГУ им. М.В.Ломоносова – www.nbmggu.ru
19. Научная библиотека Санкт-Петербургского государственного университета - www.lib.spbu.ru
20. Центральная библиотека образовательных ресурсов.
Режим доступа: <http://www.edulib.ru/>
21. Сводный каталог электронных библиотек. Режим доступа: <http://www.lib.msu.ru/journal/Unilib/main.htm>
22. Базы данных ИНИОН. Режим доступа: <http://www.inion.ru/product/db.htm>
23. Библиотека федерального портала «Российское образование». Режим доступа: <http://www.edu.ru/>

4.3. Оценка качества освоения программы

Оценка сформированности компетенций проводится по определенным показателям и критериям. В качестве критериев оценивания выступают структурные компоненты компетенции, а в качестве показателей – их поведенческие индикаторы.

Текущий контроль успеваемости проводится по мере освоения отдельных тем в форме разбора конкретных ситуаций.

Примерные ситуационные задачи

Задача 1

Склад может быть сдан по цене, обеспечивающей владельцам 75 тыс. ден. ед. чистого дохода в год. Владельцы задумали часть складских помещений превратить в офисные и соответственно поднять арендные платежи. Затраты на реконструкцию составят приблизительно 125 тыс. ден. ед. и, вероятно, повысят рыночную стоимость объекта, которая сейчас составляет 600 тыс. ден. ед. Оценщик рассчитал, что с офисными помещениями годовая арендная плата может быть повышена до 85 тыс. ден. ед., хотя площадь складских помещений и уменьшится. Определите НЭИ объекта. Расчеты представьте в виде таблицы.

Задача 2

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

Задача 3

Определить годовой потенциальный валовый 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.

Задача 4

Оценить одноэтажное административно-бытовое здание с износом в 20%. Цена Объекта-аналога №1 – 7 040 000 руб., износ 25%; Объекта-аналога №2 – 2 568 000 руб., износ 85%; Объекта-аналога №3 – 6 560 000 руб., износ 30%.

Задача 5

Рассчитать стоимость 1 кв. м бизнес-центра класса В (находится в центре, отделка евростандарт, данные характеристики типичны для данного класса). Аналог - класс С, 50 000 руб./кв. м (находится на окраине, простая отделка, данные характеристики типичны для данного класса). Класс С дешевле В на 25%, евроотделка лучше простой на 16%, центр лучше окраины на 14%. Определение класса включает в себя характеристики отделки и местоположения.

Задача 6

Определить рыночную стоимость затратным подходом. Стоимость земельного участка 28 млн. руб.; затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя ПП 90 млн. руб. Совокупный износ здания 20%.

Задача 7

Собственник сдает помещение в аренду и рассматривает три варианта получения арендной платы при заключении договора:

- Один раз в конце года в сумме 600 000 руб.
- В конце каждого квартала – 145 000 руб.
- В начале каждого месяца – 45 000 руб.

Срок сдачи в аренду примите по варианту, ставка доходности – 15%. Какой вариант будет наиболее выгоден для арендодателя и арендатора?

Задача 8

Достаточно ли положить на счет 85 000 руб. для оплаты обучения в ВУЗе через 5 лет стоимостью 160 000 руб.? Банк начисляет проценты ежеквартально, годовая ставка 12%.

Задача 9

Вы положили в Банк 100 тыс. руб. на 3 года при ежеквартальном начислении процентов по 10 % -й годовой ставке. Сколько денег вы снимете со счета через 3 года?

Задача 10

Оценить стоимость объекта недвижимости методом дисконтирования потоков денежных средств.

Ожидается, что объект недвижимости принесет чистый операционный доход в размере 120 000 руб. за 1 год, после чего он будет возрастать на 5%. Период владения составляет 3 года вплоть до момента продажи объекта на рынке за 1 500 000 руб. по завершении 3-го года. Какова стоимость объекта при условии ставки дисконтирования 23%?

В качестве оценочных средств применяются вопросы и задания из фонда оценочных средств по модулям, позволяющие оценить приобретенные знания, умения и навыки.

При *промежуточной аттестации* для оценки сформированной компетенций используется следующая шкала.

Шкала оценки сформированности компетенций для промежуточной аттестации

Зачет	Критерии оценки
Не зачтено (0-59 баллов)	Компетенции, предусмотренные программой повышения квалификации, не сформированы. Недостаточный уровень усвоения понятийного аппарата и наличие фрагментарных знаний по модулю. Отсутствие минимально допустимого уровня в самостоятельном решении практических задач. Практические навыки профессиональной деятельности не сформированы.
Зачтено (60-100 баллов)	Компетенции, предусмотренные программой повышения квалификации сформированы. Демонстрирует допустимый уровень усвоения знаний в области государственного и муниципального управления. Проявляет умение самостоятельно решать практические задачи. Практические навыки профессиональной деятельности сформированы.

Типовые оценочные средства: Практические основы оценки стоимости недвижимости

Итоговая аттестация слушателей проводится по завершении обучения в форме тестирования. Вопросы тем программы равномерно распределены в тестовых заданиях по степени сложности, в ответах слушатель должен показать знания и умения по основным профессиональным компетенциям.

Оценочные материалы для проведения итогового тестирования

1. Какой из нижеприведенных видов стоимости является синонимом понятия «стоимость в обмене»:

- а) собственная стоимость;
- б) стоимость для конкретного производства;
- в) ликвидационная стоимость;
- г) рыночная стоимость.

2. Выбор методов оценки недвижимости зависит:

- а) характера достоверной информации,
- б) от профессионализма оценщика;
- в) вида (назначения) оцениваемого объекта недвижимости;
- г) от требований руководства оценочной фирмы.

3. Дата оценки и дата осмотра объекта недвижимости совпадают:

- а) никогда;
- б) всегда;
- в) при определенных обстоятельствах.

4. Зафиксированная в отчете об оценке рыночная стоимость недвижимости является:

- а) фактической рыночной стоимостью объекта;
- б) обоснованным мнением оценщика;
- в) суммой, по которой будет осуществлена сделка.

5. Если аналог лучше оцениваемого объекта, поправка в цену объекта-аналога вносится со знаком:

- а) плюс;
- б) минус.

6. Итоговая величина стоимости недвижимости, зафиксированная в отчете об оценке, должна быть выражена:

- а) возможно и то, и другое,
- б) только в иностранной валюте;
- в) только в рублях.

7. Какой подход к оценке недвижимости основан на экономическом принципе

ожидания:

- а) затратный;
- б) сравнительный;
- в) доходный.

8. Какой из подходов к оценке требует отдельной оценки стоимости земли:

- а) рыночный;
- б) затратный;
- в) доходный;
- г) все перечисленные.

9. Существуют следующие виды износа:

- а) физическое устаревание, функциональное устаревание, ускоренный износ;
- б) физическое устаревание, функциональное устаревание, внешний износ;
- в) устаревание окружающей среды, неустранимое устаревание, физическое устаревание, долгосрочный износ.

10. Какой подход предпочтительнее использовать при оценке уникальных и специализированных объектов недвижимости:

- а) доходный;
- б) затратный;
- в) сравнительный.

11. Отчет об оценке не должен включать;

- а) ограничивающие условия оценки;
- б) величину стоимости, установленную продавцом;
- в) дату определения стоимости;
- г) описание физических характеристик объекта оценки.

12. Оценка недвижимости — это расчет рыночной стоимости:

- а) остаточной стоимости зданий;
- б) износа зданий;
- в) земельного участка и выполненных на нем улучшений;
- г) зданий;
- д) земельного участка.

13. Правильной последовательностью этапов оценки недвижимости является:

а) определение задания на оценку, сбор информации, анализ наиболее эффективного варианта использования, оценка методами доходного, затратного и сравнительного подходов, выведение итоговой стоимости;

б) определение задания на оценку, сбор информации, оценка методами доходного, затратного и сравнительного подходов, анализ наиболее эффективного варианта использования, выведение итоговой стоимости.

14. Критерий в оценке недвижимости:

а) элемент маркетинговых исследований рынка недвижимости;

б) признак оценки;

в) признак, обозначающий предмет оценки.

15. Недвижимость - это:

а) вид строительного объекта, в котором размещаются помещения, объекты, огражденные от внешней среды;

б) земельные участки, здания сооружения, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей;

в) здания и сооружения.

16. Уникальным называется объект недвижимости:

а) расположенный в зоне исторической застройки,

б) представляющий определенную архитектурную школу;

в) расположенный в определенной местности;

г) единственный в своем роде;

д) построенный по индивидуальному заказу инвестора.

17. Ликвидность недвижимости, по сравнению с другими товарами:

а) более высокая;

б) более низкая;

в) равна ликвидности других товаров.

18. Что показывает стоимость замещения:

а) рыночную стоимость;

б) расходы в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле, с использованием современных проектных нормативов и прогрессивных материалов и конструкций, а также современного оборудования;

в) издержки в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта в его «новом» состоянии (без учета износа), с использованием таких же архитектурных решений, строительных конструкций и материалов, с тем же качеством строительно - монтажных работ.

19. Товар на рынке недвижимости:

- а) уникален;
- б) стандартизирован.

20. Сегменты рынка недвижимости бывают:

- а) жилой, промышленной, земельной, офисной, коммерческой;
- б) промышленной, земельной, торговой;
- в) жилой, коммерческой, промышленной, земельной.

Шкала оценки сформированности компетенций на итоговой аттестации

Зачет	Критерии оценки
Не зачтено (0-59 баллов)	Компетенции, предусмотренные программой повышения квалификации, не сформированы. Недостаточный уровень усвоения понятийного аппарата и наличие фрагментарных знаний по модулю. Отсутствие минимально допустимого уровня в самостоятельном решении практических задач. Практические навыки профессиональной деятельности не сформированы.
Зачтено (60-100 баллов)	Компетенции, предусмотренные программой повышения квалификации, сформированы. Демонстрирует допустимый уровень усвоения знаний в области государственного и муниципального управления. Проявляет умение самостоятельно решать практические задачи. Практические навыки профессиональной деятельности сформированы.

4.4. Материально-техническое обеспечение программы

Наименование специальной аудитории, кабинета	Вид занятий	Наименование оборудования, программного обеспечения
Учебная аудитория	Лекции	ноутбук, проектор, экран Курского ГАУ
Компьютерный класс	Практические занятия	компьютеры с доступом в Интернет, ЭИОС Курского ГАУ