

**ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
ПО ДИСЦИПЛИНЕ**

Теория и практика оценки стоимости недвижимости

Код модуля
1157321

Модуль
Теория и практика оценки стоимости активов

Екатеринбург

Оценочные материалы составлены автором(ами):

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Ученая степень, ученое звание	Должность	Подразделение
1	Ларионова Виола Анатольевна	кандидат физико-математических наук, доцент	Доцент	экономики и управления строительством и рынком недвижимости
2	Юрасова Инна Игоревна	без ученой степени, без ученого звания	Старший преподаватель	экономики и управления строительством и рынком недвижимости

Согласовано:

Управление образовательных программ

И.Ю. Русакова

Авторы:

- Ларионова Виола Анатольевна, Доцент, экономики и управления строительством и рынком недвижимости
- Юрасова Инна Игоревна, Старший преподаватель, экономики и управления строительством и рынком недвижимости

1. СТРУКТУРА И ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ Теория и практика оценки стоимости недвижимости

1.	Объем дисциплины в зачетных единицах	3	
2.	Виды аудиторных занятий	Лекции Практические/семинарские занятия	
3.	Промежуточная аттестация	Экзамен	
4.	Текущая аттестация	Контрольная работа	1
		Домашняя работа	1

2. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ (ИНДИКАТОРЫ) ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ Теория и практика оценки стоимости недвижимости

Индикатор – это признак / сигнал/ маркер, который показывает, на каком уровне обучающийся должен освоить результаты обучения и их предъявление должно подтвердить факт освоения предметного содержания данной дисциплины, указанного в табл. 1.3 РПМ-РПД.

Таблица 1

Код и наименование компетенции	Планируемые результаты обучения (индикаторы)	Контрольно-оценочные средства для оценивания достижения результата обучения по дисциплине
1	2	3
ПК-8 -Способен оценивать стоимость на основе затратного, доходного, сравнительного подходов имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса	3-1 - Характеризовать экономическое и юридическое содержание и сущность основных понятий оценки имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса 3-2 - Интерпретировать стандарты и правила оценки имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса и подходы к их проведению	Домашняя работа Контрольная работа Лекции Практические/семинарские занятия Экзамен

	<p>П-1 - Иметь навыки анализа информации о состоянии имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса</p> <p>П-2 - Иметь практический опыт проведения расчетов на основе затратного, доходного, сравнительного подходов для определения стоимости имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса</p> <p>У-1 - Выявлять основные особенности (характеристики) и ценообразующие факторы имущественных комплексов организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса</p> <p>У-2 - Выбирать подходы и формулы для проведения оценки в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения</p>	
--	---	--

3. ПРОЦЕДУРЫ КОНТРОЛЯ И ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ В РАМКАХ ТЕКУЩЕЙ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ В БАЛЬНО-РЕЙТИНГОВОЙ СИСТЕМЕ (ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ КАРТА БРС)

3.1. Процедуры текущей и промежуточной аттестации по дисциплине

1. Лекции: коэффициент значимости совокупных результатов лекционных занятий – 0.5		
Текущая аттестация на лекциях	Сроки – семестр, учебная неделя	Максимальная оценка в баллах
<i>контрольная работа</i>	8	100
Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по лекциям – 0.5		
Промежуточная аттестация по лекциям – экзамен		
Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по лекциям – 0.5		
2. Практические/семинарские занятия: коэффициент значимости совокупных результатов практических/семинарских занятий – 0.5		

Текущая аттестация на практических/семинарских занятиях	Сроки – семестр, учебная неделя	Максимальная оценка в баллах
<i>домашняя работа</i>	15	100
Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по практическим/семинарским занятиям– 1		
Промежуточная аттестация по практическим/семинарским занятиям–нет		
Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по практическим/семинарским занятиям– не предусмотрено		
3. Лабораторные занятия: коэффициент значимости совокупных результатов лабораторных занятий –не предусмотрено		
Текущая аттестация на лабораторных занятиях	Сроки – семестр, учебная неделя	Максимальная оценка в баллах
Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по лабораторным занятиям -не предусмотрено		
Промежуточная аттестация по лабораторным занятиям –нет		
Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по лабораторным занятиям – не предусмотрено		
4. Онлайн-занятия: коэффициент значимости совокупных результатов онлайн-занятий –		
Текущая аттестация на онлайн-занятиях	Сроки – семестр, учебная неделя	Максимальная оценка в баллах
Весовой коэффициент значимости результатов текущей аттестации по онлайн-занятиям -		
Промежуточная аттестация по онлайн-занятиям –		
Весовой коэффициент значимости результатов промежуточной аттестации по онлайн-занятиям –		

3.2. Процедуры текущей и промежуточной аттестации курсовой работы/проекта

Текущая аттестация выполнения курсовой работы/проекта	Сроки – семестр, учебная неделя	Максимальная оценка в баллах
Весовой коэффициент текущей аттестации выполнения курсовой работы/проекта– не предусмотрено		
Весовой коэффициент промежуточной аттестации выполнения курсовой работы/проекта– защиты – не предусмотрено		

4. КРИТЕРИИ И УРОВНИ ОЦЕНИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ

4.1. В рамках БРС применяются утвержденные на кафедре/институте критерии (признаки) оценивания достижений студентов по дисциплине модуля (табл. 4) в рамках контрольно-оценочных мероприятий на соответствие указанным в табл.1 результатам обучения (индикаторам).

Критерии оценивания учебных достижений обучающихся

Результаты обучения	Критерии оценивания учебных достижений, обучающихся на соответствие результатам обучения/индикаторам
Знания	Студент демонстрирует знания и понимание в области изучения на уровне указанных индикаторов и необходимые для продолжения обучения и/или выполнения трудовых функций и действий, связанных с профессиональной деятельностью.
Умения	Студент может применять свои знания и понимание в контекстах, представленных в оценочных заданиях, демонстрирует освоение умений на уровне указанных индикаторов и необходимых для продолжения обучения и/или выполнения трудовых функций и действий, связанных с профессиональной деятельностью.
Опыт /владение	Студент демонстрирует опыт в области изучения на уровне указанных индикаторов.
Другие результаты	Студент демонстрирует ответственность в освоении результатов обучения на уровне запланированных индикаторов. Студент способен выносить суждения, делать оценки и формулировать выводы в области изучения. Студент может сообщать преподавателю и коллегам своего уровня собственное понимание и умения в области изучения.

4.2 Для оценивания уровня выполнения критериев (уровня достижений обучающихся при проведении контрольно-оценочных мероприятий по дисциплине модуля) используется универсальная шкала (табл. 5).

Шкала оценивания достижения результатов обучения (индикаторов) по уровням

Характеристика уровней достижения результатов обучения (индикаторов)				
№ п/п	Содержание уровня выполнения критерия оценивания результатов обучения (выполненное оценочное задание)	Шкала оценивания		
		Традиционная характеристика уровня		Качественная характеристика уровня
1.	Результаты обучения (индикаторы) достигнуты в полном объеме, замечаний нет	Отлично (80-100 баллов)	Зачтено	Высокий (В)
2.	Результаты обучения (индикаторы) в целом достигнуты, имеются замечания, которые не требуют обязательного устранения	Хорошо (60-79 баллов)		Средний (С)
3.	Результаты обучения (индикаторы) достигнуты не в полной мере, есть замечания	Удовлетворительно (40-59 баллов)		Пороговый (П)
4.	Освоение результатов обучения не соответствует индикаторам,	Неудовлетворительно	Не зачтено	Недостаточный (Н)

	имеются существенные ошибки и замечания, требуется доработка	(менее 40 баллов)		
5.	Результат обучения не достигнут, задание не выполнено	Недостаточно свидетельств для оценивания		Нет результата

5. СОДЕРЖАНИЕ КОНТРОЛЬНО-ОЦЕНОЧНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ДИСЦИПЛИНЕ МОДУЛЯ

5.1. Описание аудиторных контрольно-оценочных мероприятий по дисциплине модуля

5.1.1. Лекции

Самостоятельное изучение теоретического материала по темам/разделам лекций в соответствии с содержанием дисциплины (п. 1.2. РПД)

5.1.2. Практические/семинарские занятия

Примерный перечень тем

1. Методы математической статистики в оценке недвижимости.
2. Оценка стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.
3. Оценка стоимости объекта недвижимости доходным подходом.
4. Затратный подход оценки стоимости недвижимости.
5. Согласование результатов оценки и составление общих разделов отчета об оценке.

LMS-платформа

1. https://learn.urfu.ru/subject/index/card/subject_id/262

5.2. Описание внеаудиторных контрольно-оценочных мероприятий и средств текущего контроля по дисциплине модуля

Разноуровневое (дифференцированное) обучение.

Базовый

5.2.1. Контрольная работа

Примерный перечень тем

1. Метод попарного сравнения продаж. Корректировочные таблицы.
2. Определение износа объекта недвижимости.
3. Практические приемы метода капитализации дохода.
4. Практические приемы метода дисконтирования денежных потоков в оценке

недвижимости.

5. Концепция доходности и риска в оценке недвижимости.

Примерные задания

Задача 1. Владелец бензоколонки предполагает в течение 5-ти лет получать ежегодный доход в сумме 3 000 000 руб. В конце 5-го года он планирует продать бензоколонку за 10 000 000 руб. Ставка дисконтирования для прогнозирования доходов от эксплуатации объекта составляет 10%, для прогнозирования цены продажи равна 15%. Определить рыночную стоимость бензоколонки.

Задача 2. В здании общей площадью 10 000 м², подлежащих аренде, из которых 400 м² свободны, а остальные сданы в аренду за 12 у. ед. / м², операционные расходы составляют 45% от потенциального валового дохода. Определить:

- величину потенциального валового дохода;
- величину действительного валового дохода;
- величину чистого операционного дохода;
- стоимость здания, если ставка капитализации равна 10%.

Задача 3. ЧОД, приносимый объектом недвижимости, составляет 900 тыс. руб. Затраты на создание улучшений – 4000 тыс. руб. Коэффициент капитализации улучшений – 19%, коэффициент капитализации земли – 13%. Определите стоимость земельного участка, долю земли в стоимости объекта и общий коэффициент капитализации.

Задача 4. Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 20 000 000 руб., физический износ составляет 10%, а функциональное устаревание составляет 5%. Стоимость оцениваемого объекта рассчитана на уровне 18 000 000 руб. Чему равна рыночная стоимость земельного участка?

Задача 5. Рассчитайте валовый рентный мультипликатор для объекта недвижимости, если он был продан за 0.8 млн руб., полностью сдан в аренду и арендный доход составляет 200 тыс. руб., чистый операционный доход -150 тыс. руб., чистая прибыль -100 тыс. руб. Результат округлить до десятых.

LMS-платформа

1. https://learn.urfu.ru/subject/index/card/subject_id/262

5.2.2. Домашняя работа

Примерный перечень тем

1. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости (на примере конкретного объекта).
2. Рынок недвижимости. Основные сегментообразующие факторы, их иерархия и влияние на ценообразование
3. Экономический цикл объекта недвижимости и его влияние на оценку объекта недвижимости.
4. Принципы согласования и выбор предпочтений при определении результата оценки.
5. Методы распределения дохода между земельным участком и находящимися на нем улучшениями.

Примерные задания

1. Необходимо прописать основные понятия принципа наилучшего и наиболее эффективного использования. Согласно пунктам выполнить анализ рынка на дату оценки, определенную самостоятельно. Для корректного выполнения анализа и дальнейшего выбора аналогов необходимо изучить размещенный теоретический материал и текущие предложения на рынке (urp.ru, e1.ru и др.).

2. Сделать подборку документов по предложенным темам. Задание выполняется в отдельном текстовом файле в виде списка документов отдельно по каждой заданной теме. Необходимо также указать последнюю действующую редакцию каждого документа.

Нормативные документы, регламентирующие процедуру оценки и документы, необходимые для проведения оценки - в целом и отдельно по:

- недвижимому имуществу;

- оборудованию, машинам и транспортным средствам;
- нематериальным активам и интеллектуальной собственности;
- предприятию (бизнесу).

LMS-платформа

1. https://learn.urfu.ru/subject/index/card/subject_id/262

5.3. Описание контрольно-оценочных мероприятий промежуточного контроля по дисциплине модуля

5.3.1. Экзамен

Список примерных вопросов

1. Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности в России.
2. Федеральный закон об оценочной деятельности: структура, основные положения.
3. Федеральные стандарты оценки: состав, основные положения.
4. Принципы составления отчета об оценке.
5. Отчет об оценке как результат деятельности оценщика.
6. Методы обоснования величина затрат на замещение и воспроизводство.
7. Износы и устаревания: виды и методы обоснования величины.
8. Методы оценки стоимости прав на земельный участок.
9. Сравнительный анализ методов обоснования величин корректировок объектов-аналогов.
10. Методы обоснования ставки дисконтирования.
11. Операционные расходы: определение, структура и методы обоснования.
12. Метод наилучшего и наиболее эффективного использования при оценке имущественных комплексов.
13. Сравнительный анализ трех методологических подходов к оценке недвижимости.
14. Специфика применения трех методологических подходов к оценке стоимости активов в период кризиса и на неразвитых рынках.
15. Согласование результатов расчета стоимости недвижимости по различным подходам и методам оценки.

LMS-платформа

1. https://learn.urfu.ru/subject/index/card/subject_id/262

5.4 Содержание контрольно-оценочных мероприятий по направлениям воспитательной деятельности

Направления воспитательной деятельности сопрягаются со всеми результатами обучения компетенций по образовательной программе, их освоение обеспечивается содержанием всех дисциплин модулей.