

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Хоружий Людмила Ивановна
Должность: Директор института экономики и управления АПК
Дата подписания: 09.01.2023 10:14
Уникальный программный ключ:
1e90b132d9b04dce67583180001a0df2cb1e6a9



МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ –
МСХА имени К.А. ТИМИРЯЗЕВА»
(ФГБОУВОРГАУ–МСХА имени К.А. Тимирязева)

Институт Экономики и управления АПК
Кафедра бухгалтерского учета, финансов и налогообложения

УТВЕРЖДАЮ:
Директор института экономики и
управления АПК
д.э.н., профессор Хоружий Л.И.

“ 09 ” 2023г.



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.08 Оценка земли, недвижимости

для подготовки магистров

ФГОС ВО

Программа 38.04.01 Экономика

Направленность: Оценка бизнеса, корпоративный учет и финансы в цифровой экономике

Курс 1, 2

Семестр 2, 3

Форма обучения: заочная

Год начала подготовки 2023

Москва, 2023

Разработчики: Костина Р.В., к.э.н., доцент

Р.В. Костина
«16» 06 2023 г.

Хежев А.М., к.э.н., доцент

А.М. Хежев
«16» 06 2023 г.

Рецензент: Бабанская А.С., к.э.н., доцент

А.С. Бабанская
«14» 06 2023 г.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 38.04.01 Экономика, профессиональных стандартов и учебного плана 2023 года начала подготовки

Программа обсуждена на заседании кафедры бухгалтерского учета, финансов и налогообложения
протокол №13 от «30» июля 2023г.

И.о. зав. кафедрой Постникова Л.В., к.э.н., доцент

Л.В. Постникова
«30» июля 2023г.

Согласовано:

Председатель учебно-методической комиссии института экономики и управления АПК Гупалова Т.Н., к.э.н., доцент
протокол №14 от «19» 06 20 г. «13» 06 2023г.

И. о. зав. выпускающей кафедрой бухгалтерского учета, финансов и налогообложения Постникова Л.В., к.э.н., доцент

Л.В. Постникова
«19» 06 2023г.

Зав.отделом комплектования ЦНБ

А.В. Егоров

Содержание

1 ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	5
2 МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В УЧЕБНОМ ПРОЦЕССЕ	5
3 ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ	5
4 СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ	10
4.1 РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ТРУДОЁМКОСТИ ДИСЦИПЛИНЫ ПО ВИДАМ РАБОТ ПО СЕМЕСТРАМ	10
4.2 СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ	10
4.3 ЛЕКЦИИ, ПРАКТИЧЕСКИЕ ЗАНЯТИЯ	12
4.4 ПЕРЕЧЕНЬ ВОПРОСОВ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ИЗУЧЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	12
5 ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ	13
6. ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ УСПЕВАЕМОСТИ И ПРОМЕЖУТЗОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	13
6.1 ТИПОВЫЕ КОНТРОЛЬНЫЕ ЗАДАНИЯ ИЛИ ИНЫЕ МАТЕРИАЛЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЗНАНИЙ, УМЕНИЙ И НАВЫКОВ И (ИЛИ) ОПЫТА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
Перечень вопросов и задач, выносимых на промежуточную аттестацию (экзамен)	17
6.2 ОПИСАНИЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ И КРИТЕРИЕВ КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ОПИСАНИЕ ШКАЛ ОЦЕНИВАНИЯ	25
7 УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ	26
7.1. ОСНОВНАЯ ЛИТЕРАТУРА	26
7.2. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА	27
7.3. НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ	27
7.4. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ, РЕКОМЕНДАЦИИ И ДРУГИЕ МАТЕРИАЛЫ К ЗАНЯТИЯМ	29
8 ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ», НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ	29
9 ПЕРЕЧЕНЬ ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫХ СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ	30
10 ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ	31
11 МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ СТУДЕНТАМ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ	32
Виды и формы отработки пропущенных занятий	34
12 МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПРЕПОДАВАТЕЛЯМ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ	34

Аннотация
рабочей программы учебной дисциплины Б1.В.08
«Оценка земли, недвижимости»
для подготовки магистра по программе 38.04.01 Экономика
направленности Оценка бизнеса, корпоративный учет и финансы в
цифровой экономике

Цель освоения дисциплины: является освоение студентами теоретических и практических знаний и приобретение умений и навыков в области оценки земли, недвижимости с помощью различных подходов и методов, управлении стоимостью земли, недвижимости на основании различных моделей и методов с использованием цифровых систем, для обеспечения эффективности инвестиций в объекты недвижимости аграрного сектора экономики в цифровой экономике.

Место учебной дисциплины в учебном плане: дисциплина включена в часть, формируемую участниками образовательных отношений учебного плана по программе **38.04.01 Экономика**, дисциплина осваивается во 2 и 3 семестрах

Требования к результатам освоения дисциплины: в результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции (индикаторы): ПКос-1 (ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3), ПКос-2 (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3).

Краткое содержание дисциплины: Разделы дисциплины в комплексе содержат изучение теоретических основ оценки земли, недвижимости. Рассматриваются этапы оценки земли, недвижимости от изучения рынка земли и недвижимости, до выбора подходов и методов оценки для объекта земли, недвижимости в условиях цифровой трансформации. Рассматриваются различные методы оценки земли, недвижимости, проводятся расчеты рыночной стоимости бизнеса земли, недвижимости с использованием цифровых систем. Раскрывается сущность управления стоимостью земли, недвижимости на основе различных моделей в цифровой экономике.

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы или 108 часов, в том числе 2 часа практической подготовки.

Промежуточный контроль: защита курсовой работы, экзамен.

1 ЦЕЛЬ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Целью освоения дисциплины «**Оценка земли, недвижимости**» является освоение студентами теоретических и практических знаний и приобретение умений и навыков в области оценки земли, недвижимости с помощью различных подходов и методов, управлении стоимостью земли, недвижимости на основании различных моделей и методов с использованием цифровых систем, для обеспечения эффективности инвестиций в объекты недвижимости аграрного сектора экономики в цифровой экономике.

2 МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В УЧЕБНОМ ПРОЦЕССЕ

Дисциплина «Оценка земли, недвижимости» дисциплина включена в часть, формируемую участниками образовательных отношений учебного плана. Дисциплина «Оценка земли, недвижимости» реализуется в соответствии с требованиями ФГОС ВО, профессиональных стандартов и Учебного плана по программе **38.04.01 Экономика**.

Предшествующими курсами, на которых непосредственно базируется дисциплина «Оценка земли, недвижимости», являются дисциплины: «Оценка стоимости бизнеса (продвинутый курс)», «Цифровизация оценочной деятельности».

Дисциплина «Оценка земли, недвижимости» является основополагающей для изучения дисциплин «Моделирование стоимости компании в цифровой экономике».

Знания и навыки, полученные в процессе изучения дисциплины «Оценка земли, недвижимости» могут быть использованы студентами при написании выпускной квалификационной (магистерской) работы.

Особенностью дисциплины является прикладная направленность, что позволяет применять полученные знания при оценке земли, недвижимости, а также грамотно принимать управленческие решения на основе объективной оценки земли, имущественного комплекса, анализировать денежные потоки будущих периодов от сельскохозяйственных объектов имущественного комплекса. Развитие цифровых навыков у магистров экономики гарантирует их высокую востребованность на рынке труда.

Рабочая программа дисциплины «**Оценка земли, недвижимости**» для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья разрабатывается индивидуально с учётом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся.

3 ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ, СООТНЕСЕННЫХ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Изучение данной учебной дисциплины направлено на формирование у обучающихся компетенций, представленных в таблице 1.

Таблица 1

Требования к результатам освоения учебной дисциплины

№ п/п	Индекс компетенции	Содержание компетенции (или её части)	Индикаторы компетенций	В результате изучения учебной дисциплины обучающиеся должны:		
				Знать	Уметь	Владеть
1.	<i>ПКос-1</i>	Способен проводить самостоятельные исследования в области экономики, в том числе с применением цифровых средств и технологий	ПКос-1.1 Знает современные тенденции развития экономики, финансов, бухгалтерского учета; методологию проведения научных исследований и требования к структуре и содержанию публикаций научных изданий, стандартов к оформлению отчетов, обзоров, статей; цифровые средства и технологии для проведения исследований в области профессиональной деятельности	Современные тенденции развития экономики, финансов, бухгалтерского учета, налогообложения и аудита; методологию проведения научных исследований и требования к структуре и содержанию публикаций научных изданий, стандартов к оформлению отчетов, обзоров, статей; цифровые средства и технологии для проведения исследований в области профессиональной деятельности		
			ПКос-1.2 Умеет формулировать цель и задачи, определять объект и предмет исследования; применять методы к проводимому научному исследованию, анализировать, прогнозировать, оценивать качество, обобщать полученные результаты и делать выводы, цифровые средства и технологии для проведения исследований в области про-		Разработать и обосновать варианты стратегических решений в области экономической политики, формулировать цель и задачи, определять объект и предмет исследования; применять методы к проводимому научному исследованию, анализировать, прогнозировать, оценивать качество, обобщать полученные результаты и де-	

			фессиональной деятельности		лать выводы, цифровые средства и технологии для проведения исследований в области профессиональной деятельности	
			ПКос-1.3 Владеет методологией проведения экономических исследований в соответствии с разработанной программой, применяя цифровые средства и технологии			Навыками проведения экономических исследований в соответствии с разработанной программой, применяя цифровые средства и технологии
2.	ПКос-2	Способен аналитически использовать современные концепции корпоративных финансов и стоимости бизнеса для моделирования финансовой стратегии роста в цифровой экономике	ПКос-2.1 Знает нормативно-правовое законодательство в сфере корпоративных финансов и оценки бизнеса, способы и методы сбора, анализа и обработки информации для разработки финансовой стратегии с использованием цифровых систем и технологий	нормативно-правовое законодательство в сфере оценки земли, недвижимости, способы и методы сбора, анализа и обработки информации для проведения оценки с использованием цифровых систем и технологий (Консультант Плюс http://www.consultant.ru/ , Гарант http://www.garant.ru/) Онлайн-доски Jamboard, Miro, Conceptboard и др.) программные средства, реализующие методы оптимизации такие, как MS Excel «Поиск решения», XA и GAMS		
			ПКос-2.2 Умеет применять передовые концепции, технологии, модели и подходы		применять передовые концепции, технологии, модели и подходы оценки	

			<p>оценки стоимости бизнеса для обоснования стратегии корпоративного роста</p>		<p>стоимости земли, недвижимости для управления стоимостью земли, недвижимости на основе различных моделей в цифровой экономике (Консультант Плюс http://www.consultant.ru/, Гарант http://www.garant.ru/) Онлайн-доски Jamboard, Miro, Conceptboard и др.), программные средства, реализующие методы оптимизации такие, как MS Excel «Поиск решения», XA и GAMS Платформа «1С: Предприятие 8.3» Конфигурация 1С:ERP</p>	
			<p>ПКос-2.3 Владеет методологией и методами формирования финансовой модели бизнеса и его оценки с использованием цифровых технологий</p>			<p>методологией и методами оценки различными подходами и методами с использованием цифровых технологий (Консультант Плюс http://www.consultant.ru/, Гарант http://www.garant.ru/) Онлайн-доски Jamboard, Miro, Conceptboard и др.), программные средства, реализующие методы</p>

						<p>оптимизации такие, как MS Excel «Поиск решения», XA и GAMS</p> <p>Платформа «1С: Предприятие 8.3»</p> <p>Конфигурация 1С:ERP Управление предприятием 2 (1С:Предприятие)</p>
--	--	--	--	--	--	--

4 СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1 Распределение трудоёмкости дисциплины по видам работ по семестрам

Общая трудоёмкость дисциплины составляет 3 зачётные единицы (108 часов), их распределение по видам работ (семестрам) представлено в таблице 2.

Таблица 2

Распределение трудоёмкости дисциплины по видам работ по семестрам

Вид учебной работы	Трудоёмкость		
	час., всего/*	в т.ч. по семестрам	
		№2	№3/*
Общая трудоёмкость дисциплины по учебному плану	108/2	36	72/2
1. Контактная работа:	18,4/2	2	16,4/2
Аудиторная работа	18,4/2	2	16,4/4
в том числе:			
лекции (Л)	6	2	4
практические занятия (ПЗ)	10/2		10/2
курсовая работа (КР) (консультация, защита)	2		2
контактная работа на промежуточном контроле (КРА)	0,4		0,4
2. Самостоятельная работа (СРС)	89,6	34	55,6
самостоятельное изучение разделов, самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала и материала учебников и учебных пособий, подготовка к практическим занятиям, научным дискуссиям и т.д.)	81	34	47
подготовка к экзамену (контроль)	8,6		8,6
Вид промежуточного контроля:	Экзамен/защита КР		

* в том числе практическая подготовка.

4.2 Содержание дисциплины

Таблица 3

Тематический план учебной дисциплины

Наименование разделов и тем дисциплин	Всего/*	Аудиторная работа			Внеаудиторная работа (СР)
		Л	ПЗ/*	ПКР	
Тема 1 Особенности функционирования рынка земли, недвижимости	36	2	-	-	34
Всего за 2 семестр	36	2	-	-	34
Тема 2 Сравнительный подход к оценке земли, недвижимости	19	-	2		17
Тема 3. Доходный подход к оценке земли, недвижимости	21	2	4		15
Тема 4. Затратный подход к оценке земли, недвижимости	21/2	2	4/2		15
курсовая работа (КР) (консультация, защита)	2			2	

Наименование разделов и тем дисциплин	Всего/*	Аудиторная работа			Внеаудиторная работа (СР)
		Л	ПЗ/*	ПКР	
Контактная работа на промежуточном контроле (КРА)	0,4			0,4	
Подготовка к экзамену	8,6				8,6
Всего за 3 семестр	72/2	4	10/2	2,4	55,6
Итого по дисциплине	108/2	6	10/2	2,4	62,6

* в том числе практическая подготовка

Содержание разделов дисциплины

Тема 1. Особенности функционирования рынка недвижимости

Характеристика рынка недвижимости: структура рынка недвижимости, факторы спроса и предложения на рынке недвижимости.

Емкость рынка недвижимости: этапы определения емкости рынка недвижимости, уровень риска на рынке недвижимости, связь рынка недвижимости с рынком капитала.

Тема 2. Сравнительный подход к оценке земли, недвижимости

Особенность применения сравнительного подхода: преимущества и недостатки подхода, необходимые условия применения, принципы сравнительного подхода, основные этапы использования сравнительного подхода, срок экспозиции, критерии выбора сопоставимых объектов.

Процентные поправки, стоимостные поправки, методы расчета поправок, метод парных продаж, экспертные методы расчета и внесения поправок, статистические методы расчета поправок.

Оценка на основе соотношения дохода и цены продаж: валовой рентный мультипликатор, общий коэффициент капитализации, анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта.

Тема 3. Доходный подход к оценке земли, недвижимости

Экономическая сущность и закономерности доходного подхода к оценке различных объектов собственности. Место доходного подхода в системе стоимостной оценки. Условия, диапазон применения, система абстрагирования и допусков в рамках доходного подхода. Факторы стоимости, учитываемые при оценке с позиций доходного подхода. Виды стоимости и принципы доходного подхода к оценке стоимости недвижимости. Методы доходного подхода. Метод дисконтированных денежных потоков. Метод капитализации доходов. Выбор финансовой базы. Основные этапы и способы расчета стоимости. Сравнительная характеристика методов доходного подхода.

Тема 4. Затратный подход к оценке земли, недвижимости

Экономическое содержание методов затратного подхода. Особенности затратного подхода к оценке недвижимости. Методологические закономерности и принципы затратного подхода к оценке стоимости недвижимости. Условия применения методов затратного подхода. Метод стоимости чистых активов, особенности его применения для оценки недвижимости. Метод ликвидационной стоимости. Понятие ликвидационной стоимости, ее виды. Условия применения метода. Основные этапы метода. Определение затрат, связанных с лик-

видацией недвижимости. Расчет ликвидационной стоимости как остаточной стоимости недвижимости.

4.3 Лекции, практические занятия

Таблица 4

Содержание лекций, практических занятий и контрольные мероприятия

№ п/п	№ раздела	№ и название лекций и практических занятий	Формируемые компетенции (индикаторы)	Вид контрольного мероприятия	Кол-во часов/в том числе практическая подготовка
1	Тема 1 Особенности функционирование рынка недвижимости	Лекция № 1. Особенности функционирование рынка недвижимости	ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3		2
2	Тема 2 Сравнительный подход к оценке земли, недвижимости	Практическое занятие № 2. Сравнительный подход к оценке земли, недвижимости	ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3	Решение ситуационных задач	2
3	Тема 3. Доходный подход к оценке земли, недвижимости	Лекция № 2. Доходный подход к оценке земли, недвижимости	ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3		2
		Практическое занятие № 3. Доходный подход к оценке земли, недвижимости	ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3	Решение ситуационных задач Научная дискуссия	4/2
4	Тема 4. Затратный подход к оценке земли, недвижимости	Лекция № 3. Затратный подход к оценке земли, недвижимости	ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3		2
		Практическое занятие № 4. Затратный подход к оценке земли, недвижимости	ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3	Тестирование Научная дискуссия	4

4.4 Перечень вопросов для самостоятельного изучения дисциплины

Таблица 5

Перечень вопросов для самостоятельного изучения дисциплины

№ раздела и темы	Перечень рассматриваемых вопросов для самостоятельного изучения	Формируемые компетенции (индикаторы)
Тема 1 Особенности функционирования рынка недвижимости	Емкость рынка недвижимости: этапы определения емкости рынка недвижимости, уровень риска на рынке недвижимости, связь рынка недвижимости с рынком капитала	ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3
Тема 2 Сравнительный подход к оценке земли, недвижимости	Оценка на основе соотношения дохода и цены продаж: валовой рентный мультипликатор, общий коэффициент капитализации, анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта	ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3
Тема 3. Доходный подход к оценке земли, недвижимости	Метод капитализации доходов. Выбор финансовой базы. Основные этапы и способы расчета стоимости. Сравнительная характеристика методов доходного подхода.	ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3
Тема 4. Затратный подход к оценке земли, недвижимости	Основные этапы метода. Определение затрат, связанных с ликвидацией недвижимости. Расчет ликвидационной стоимости как остаточной стоимости недвижимости.	ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3

5 ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Таблица 6

Применение активных и интерактивных образовательных технологий

№ п/п	Тема и форма занятия	Наименование используемых активных и интерактивных образовательных технологий
2.	Тема 2 Сравнительный подход к оценке земли, недвижимости	ПЗ Технология проблемного обучения (Обсуждение дискуссионных вопросов в малых группах: решение ситуационных задач)
3.	Тема 3. Доходный подход к оценке земли, недвижимости	ПЗ Технология проблемного обучения (Обсуждение дискуссионных вопросов в малых группах: решение ситуационных задач) Технология проблемного обучения (Обсуждение дискуссионных вопросов в малых группах)
4.	Тема 4. Затратный подход к оценке земли, недвижимости	ПЗ Технология проблемного обучения (Обсуждение дискуссионных вопросов в малых группах: решение ситуационных задач)

6. ТЕКУЩИЙ КОНТРОЛЬ УСПЕВАЕМОСТИ И ПРОМЕЖУТЗАОЧНАЯ АТТЕСТАЦИЯ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

6.1 Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений и навыков и (или) опыта деятельности

Научные дискуссии (примерные)

Тема 3. Доходный подход к оценке земли, недвижимости

Вопросы для научной дискуссии:

1. Экономическая сущность и закономерности доходного подхода к оценке различных объектов собственности.
2. Место доходного подхода в системе стоимостной оценки.
3. Условия, диапазон применения, система абстрагирования и допусков в рамках доходного подхода.
4. Факторы стоимости, учитываемые при оценке с позиций доходного подхода.
5. Виды стоимости и принципы доходного подхода к оценке стоимости недвижимости.
6. Методы доходного подхода.
7. Метод дисконтированных денежных потоков.
8. Метод капитализации доходов.
9. Выбор финансовой базы.
10. Основные этапы и способы расчета стоимости.
11. Сравнительная характеристика методов доходного подхода.

Ситуационные задачи (примерные)

Тема 2. Сравнительный подход к оценке земли, недвижимости Практическое занятие № 2

Ситуационное задание 1.

Владелец W сдает помещение для магазина арендатору V (на условиях полной ответственности арендатора V за ремонт и страхование; таким образом, арендная плата является чистой прибылью собственника W). Арендная плата фиксирована и составляет 25000 дол. за помещение в год.

Арендатор V хочет сдать помещение в субаренду. Площадь помещения: 15 x 6 м. Подобный, рядом расположенный магазин, площадью 16 x 5 м был недавно сдан в аренду (аналогично — на условиях полной ответственности арендатора за ремонт и страхование) за 32000 дол. в год.

1. Определить ожидаемую годовую прибыль арендатора V после сдачи магазина в субаренду.

2. Определить стоимость бизнеса A_w для собственника W и стоимость бизнеса A_v для арендатора V при условии, что известен показатель доходности от сдачи торговых помещений в аренду — 10%.

Решение

1. Согласно рыночной информации об объекте-аналоге (площадью 16 x 5 м) возможно рассчитывать на сдачу магазина в субаренду за следующую сумму:

$$(15 \times 6) / (16 \times 5) \times 32000 = 36000 \text{ дол.}$$

Тогда прибыль арендатора V составит: 36000 дол. - 25000 дол. = 11000 дол.

2. Капитализированная стоимость бизнеса составит (по результатам использования алгоритма капитализации прибыли):

для собственника W

$$A_w = 25000 \text{ дол.} / 0,1 = 250000 \text{ дол.}$$

для арендатора V

$$A_v = 11000 \text{ дол.} / 0,1 = 110000 \text{ дол.}$$

Ответ: ожидаемая годовая прибыль арендатора K составит 11000 дол.; стоимость бизнеса A_w для собственника W составит 250000 дол., бизнеса A_v для собственника V— 110000 дол.

Ситуационное задание 2.

Загородный дом был куплен 1,5 года назад за 68 500 тыс. руб. Какова нынешняя

рынзаочная стоимость этого дома, если цены в этом районе растут на 6 % в год?

1. Для каких объектов недвижимости в общем случае применим сравнительный

подход к оценке их стоимости?

а) офисное здание;

б) дворец спорта;

в) оба объекта недвижимости.

Ситуационное задание 3.

Поставлена задача оценить однокомнатную квартиру площадью 30 кв.м с балконом, расположенную недалеко от станции метро, на третьем этаже, без лифта. Известно, что средняя стоимость однокомнатной квартиры общей площадью 28 кв. м с лифтом, без балкона, находящейся на средних этажах (непервый и последний) и расположенной в 10 мин. ходьбы пешком до станции метро, составляет 15000 тыс. руб. Дополнительная площадь увеличивает стоимость квартиры на 300 тыс. руб. за 1 кв. м. Наличие лифта оценивается в 1000 тыс. руб., близость со станцией метро увеличивает стоимость на 10%, наличие балкона в 5000 тыс. руб.

Ситуационное задание 4.

Оценщик выделил три элемента сравнения: местоположение, динамику сделок на рынке (дата продажи) и условия продажи (чистота сделок). В какой последовательности он должен сделать корректировки сопоставимых объектов по этим трем элементам?

а) местоположение, динамика сделок на рынке, условия продажи;

б) условия продажи, динамика цен на рынке, местоположение;

в) динамика сделок на рынке, условия продажи, местоположение;

г) в любом порядке.

Ситуационное задание 5.

Оценить обоснованную рыночную стоимость закрытой компании, если известно, что:

• рынзаочная стоимость одной акции компании – ближайшего аналога – равна 13 руб., общее количество акций компании-аналога, указанное в ее опубликованном финансовом отчете, составляет 90 тыс. акций, из них 15 тыс. выкуплены

компанией и 6 тыс. ранее выпущенных акций приобретены, но еще не оплачены;

- доли заемного капитала оцениваемой компании и компании-аналога в балансовой стоимости их совокупного капитала сопоставимы;
- средние ставки процента по кредитам, которыми пользуются рассматриваемые фирмы, соответствую рыночным;
- компании находятся в одном регионе и пользуются одинаковыми налоговыми льготами;
- объявленная прибыль компании-аналога до процентов и налогов равна 0,6 млн. руб., процентные платежи этой компании в отчетном периоде составили 160 тыс. руб., уплаченные налоги с прибыли – 115 тыс. руб.;
- прибыль оцениваемой компании до процентов и налогов равна 0,8 млн. руб., процентные платежи компании в этом периоде составили 140 тыс. руб., уплаченные налоги с прибыли – 155 тыс. руб.

Тестовые задания примерные

Тема 4 Затратный подход к оценке земли, недвижимости

Тестовые задания к практическому занятию:

1. Ставку капитализации можно рассчитать, как:

- А. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи
- Б. Отношение потенциального валового дохода к цене продажи
- В. Отношение цены продажи к чистому операционному доходу
- Г. Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу

2. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

- А. Определение рыночной стоимости.
- Б. Совершение сделки купли-продажи
- В. А и Б.

3. Какой подход из нижеперечисленных является основополагающим при определении стоимости гостиницы?

- А. Доходный
- Б. Затратный
- В. Сравнительный

4. В сравнительном подходе объект корректируется на основе принципа:

- А. Ожидания;
- Б. Замещения;
- В. Вклада;
- Г. Наилучшего и наиболее эффективного использования.

5. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершеного строительством?

- А. Доходный

Б. Затратный

В. Сравнительный

6. Какой вид износа из перечисленных может быть устранимым?

А. Физический износ

Б. Функциональный износ.

В. Внешний износ

Г. А, Б и В.

Д. А и Б.

7. Ипотечная постоянная определяется как отношение:

А. Ипотечного кредита ко всему инвестируемому капиталу;

Б. Выплат по долгу к сумме ипотечного кредита;

В. Ежегодных выплат по обслуживанию долга ко всему инвестируемому капиталу

8. Ипотечным кредитом стоит воспользоваться в случае, если:

А. Ипотечная постоянная равна ставке капитализации;

Б. Ипотечная постоянная больше ставки капитализации;

В. Ипотечная постоянная меньше ставки капитализации.

9. Время от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до даты оценки - это:

А. Срок экономической жизни;

Б. Срок физической жизни;

В. Хронологический возраст;

Г. Эффективный возраст.

10. Верно ли утверждение, чем выше мультипликатор валовой ренты, тем выше стоимость объекта недвижимости?

А. Да

Б. Нет

Перечень вопросов и задач, выносимых на промежуточную аттестацию (экзамен)

Вопросы к экзамену

1. Понятие, цель и задачи оценки земли. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
2. Понятия оценка, процесс оценки, стоимость, объект оценки. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
3. Специфика земли как объекта оценки. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
4. Виды оценки земель. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
5. Исторический опыт проведения оценки земель в России. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
6. Оценочные работы в царский период развития России. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)

7. Оценочная деятельность в советский период развития России. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
8. Основные положения теории стоимости. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
9. Виды стоимости недвижимости. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
10. Стоимость в обмене. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
11. Стоимость в использовании. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
12. Земельная рента и ее учет при оценке земельных участков.
13. Виды земельной ренты. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
14. Классификация принципов оценки земельных участков. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
15. Принципы, основанные на представлениях потенциального собственника. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
16. Принципы, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
17. Принципы, обусловленные действием рыночной среды. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
18. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
19. Подходы и методы оценки земельных участков. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
20. Сравнительный подход к оценке и основные методы его проведения. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
21. Затратный подход к оценке и основные методы его проведения. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
22. Виды износа и их учет при определении стоимости. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
23. Доходный подход к оценке и основные методы его проведения. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
24. Предпосылки развития кадастровой оценки земель в России.
25. Формирование института кадастровой оценки земли (недвижимости) в современной России. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
26. Правовая основа проведения кадастровой оценки. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
27. Информационная основа кадастровой оценки. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
28. Порядок проведения государственной кадастровой оценки. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
29. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки и формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих госу-

- дарственной кадастровой оценке. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
30. Отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
31. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости (в том числе процедура ознакомления с проектом отчета об определении кадастровой стоимости). (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
32. Экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
33. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости и внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости). (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
34. Организация работ по государственной кадастровой оценке в системе ФГБУ ФКП Росреестра. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
35. Оспаривание результатов государственной кадастровой оценки. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
36. Ведение фонда данных государственной кадастровой оценки. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
37. Ведение автоматизированной информационной системы ведения фонда данных государственной кадастровой оценки. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
38. Значение кадастровой оценки в системе экономических отношений. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
39. Формирование платного землепользования. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
40. Земельный налог. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
41. Порядок расчета земельного налога. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
42. Арендная плата. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
43. Порядок расчета арендной платы. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
44. Применение данных кадастровой оценки для расчета налога. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
45. Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
46. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
47. Государственная кадастровая оценка земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)

48. Государственная кадастровая оценка земель ООПТ. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
49. Государственная кадастровая оценка земель лесного и водного фонда. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)
50. Опыт кадастровой оценки земли и иной недвижимости в зарубежных странах. (ПКос-2.1, ПКос-2.2, ПКос-2.3, ПКос-1.1, ПКос-1.2, ПКос-1.3)

Примерные задачи к экзамену

Задача 1

Определить рыночную стоимость оцениваемого затратным подходом объекта недвижимости, если рыночная стоимость участка земли составляет 28 млн. руб., затраты на создание здания с учетом прибыли предпринимателя равны 90 млн. руб., при этом совокупный износ здания оценивается в 20 %.

Задача 2

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

Оценщик нашел информацию по удельным весам конструктивных элементов аналогичного построенного здания:

- фундамент - 10%
- стены - 15%
- перекрытия - 20%
- крыша - 15%
- прочие элементы - 40%.

Определите удельный вес перекрытий в восстановительной стоимости объекта оценки.

Задача 3

Определить рыночную стоимость земельного участка под жилую застройку. Площадь участка 2 га, на нем можно построить 15 000 кв. м жилых площадей. Известна информация о следующих сделках (считать, что описанные ниже участки сопоставимы с оцениваемым по всем характеристикам кроме указанных в описании):

А. Участок площадью 0,5 га, под строительство офисного центра общей площадью 10 тыс. кв.м, цена продажи 10 млн. руб.

Б. Участок площадью 1 га под строительство 5 000 кв. м жилья, цена продажи 15 млн. руб.

В. Участок площадью 2 га под строительство гостиницы площадью 15 000 кв.м, цена продажи 30 млн. руб.

Г. Участок площадью 2,5 га под строительство 20 000 кв.м жилья, цена продажи 60 млн руб.

Задача 4

Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 100 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 500 000 руб., коэффициенты капи-

тализации для земли и улучшений составляют 10% и 12% соответственно. Рассчитать рыночную стоимость единого объекта недвижимости.

Задача 5

Рынзаочная ставка аренды для торгового помещения на начало 2003 года составляла 100 руб. Индекс изменения рыночных ставок аренды для соответствующего сегмента рынка недвижимости с начала 2001 года по начало 2017 года составил 3.54. Индекс изменения рыночных ставок аренды с начала 2001 года по начало 2003 года составил 1.18. Рассчитайте рыночную ставку аренды для этого помещения на начало 2017 года.

Задача 6

Определите рыночную стоимость здания площадью 100 кв. м. Цена здания-аналога на рынке составляет 50 000 руб./кв.м, среднерыночные цены на подобные объекты в районе расположения аналога на 20% выше, чем в районе расположения объекта и в отличие от оцениваемого здания в аналоге проведен ремонт (абсолютная корректировка по данному фактору от местоположения не зависит и составляет 5 000 руб./кв. м).

Задача 7

Определите рыночную стоимость здания, если потенциальный валовой доход составляет 100 000 руб. в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб./кв. м. в год, площадь здания – 100 кв. м., а рынзаочная ставка капитализации составляет 10%.

Задача 8

Определите рыночную ставку капитализации для офисного здания, если приносимый им чистый операционный доход составляет 5 млн. рублей, цена продажи 50 млн. рублей, а брокерская комиссия за продажу 5% от цены сделки. Результат округлить до сотых долей процента.

Задача 9

Определить рыночную стоимость застроенного земельного участка, если рынзаочная стоимость единого объекта недвижимости составляет 1 млн. рублей, а для аналогичных объектов вклад стоимости улучшений в стоимость единого объекта недвижимости составляет 70%.

Задача 10

Рассчитать рыночную стоимость земельного участка методом деления на участки, если участок предполагается разделить на 2 лота, которые, как прогнозируется, будут проданы через 1 и 2 года по ценам 1 и 2 млн. руб. соответственно. Затраты на продажу составят соответственно 200 тыс. руб. на дату оценки и 1 млн. руб. на конец первого года. Требуемая норма доходности аналогичных инвестиций 10%. Результат округлить до тысяч рублей.

Задача 11

Затраты на замещение для улучшений без учета износа и устареваний составляют 400 тыс. руб. Срок экономической жизни улучшений составляет 50 лет. Эффективный возраст улучшений составляет 15 лет. Сколько составляет величина износа, определенная методом эффективного возраста? Результат округлить до тысяч рублей.

Задача 12

Определить рыночную стоимость земельного участка, на котором расположено отдельно стоящее здание. Стоимость единого объекта недвижимости составляет 12 500 000 руб. Затраты на воспроизводство для здания без учета износов и устареваний составляют 10 000 000 руб., физический износ оценивается в 1 000 000 руб., функциональное устаревание - 500 000 руб. (других видов износов и устареваний не выявлено). Модель расчета совокупного износа и устареваний - аддитивная. Прибыль предпринимателя принять равной нулю. Рыночную стоимость земельного участка округлить до тысяч рублей.

Задача 13

Определить рыночную стоимость здания с дебаркадером площадью 1000 кв. (площадь дебаркадера не включена).

Цена аналога - здания без дебаркадера - 40 000 руб./кв.м. При прочих равных, объекты, состояние которых аналогично состоянию оцениваемого здания, на 25% дешевле объектов с состоянием, аналогичным состоянию аналога. Абсолютная корректировка на наличие дебаркадера - 50 000 руб. Для решения данной задачи первой вносится относительная корректировка. Внесение иных корректировок не требуется. Результат округлить до тысяч рублей.

Задача 14

Оценивается Объект - двухэтажное офисное здание площадью 1000 кв.м, требующее косметического ремонта. Имеется аналог – двухэтажное офисное здание площадью 800 кв. м, в котором проведён косметический ремонт. Аналог был продан за 600 000 руб. Для решения данной задачи предположить, что различие в площадях влияния на удельную стоимость не оказывает. Имеются также следующие данные по парным продажам для расчета абсолютной корректировки на состояние.

Объект	Состояние	Цена, руб.
Одноэтажное кирпичное офисное здание 300 кв.м	Требуется косметический ремонт	120 000
Одноэтажное кирпичное офисное здание 400 кв.м	Проведен косметический ремонт	260 000

Задача 15

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

периода). Среднерынзаочная ставка кредитования для аналогичных инвестиций составляет 18%. Результат округлить до тысяч рублей.

Задача 16

В период с 01.01.2005 по 31.12.2016 рыночные ставки аренды выросли на 123% и с 01.01.2010 по 31.12.2016 на 37%, какой была рынзаочная ставка аренды 01.01.2010, если 01.01.2005 она составляла 500 рублей. Результат округлить до целого.

Задача 17

Рассчитайте ставку капитализации, если объект недвижимости был продан за 1 млн. руб., потенциальный валовый доход составляет 200 тыс. руб. в год, действительный валовый доход – 180 тыс. руб. в год, чистый операционный доход - 150 тыс. руб. в год. Результат округлить до целых процентов.

Задача 18

Рассчитайте скидку на уторговывание при совершении сделок с объектами торговой недвижимости, расположенными на первых этажах зданий, если известны величины уторговывания по приведенным ниже сделкам. Для расчета корректировки используйте среднее арифметическое соответствующих значений по сделкам с сопоставимыми объектами. Результат округлить до десятых долей процента.

1. Офисное помещение на 2 этаже, запрашиваемая цена 1 млн. руб., цена продажи 930 тыс. руб.

2. Магазин на 1 этаже, запрашиваемая цена 2 млн. руб., цена продажи 1,6 млн. руб.

3. Фитнес-центр районного формата, запрашиваемая цена 20 млн. руб., цена продажи 19 млн. руб.

4. Торговое помещение на 1 этаже, запрашиваемая цена 600 тыс. руб., цена продажи 600 тыс. руб.

5. Помещение под супермаркет (1 этаж), запрашиваемая цена 2 млн. рублей, цена продажи 1,7 млн. руб.

Задача 19

Рассчитайте рыночную стоимость земельного участка методом остатка, если известно, что рынзаочная стоимость единого готового объекта недвижимости, который в соответствии с принципом НЭИ на нем целесообразно построить, составляет 2 000 000 руб., прямые затраты на строительство составляют 500 000 руб., косвенные издержки, в том числе проценты по кредитам - 20% от величины прямых затрат на строительство, сумма кредита составит 300 000 руб., среднерынзаочная прибыль девелопера при реализации подобных проектов - 25% от стоимости готового объекта. Результат округлить до тысяч рублей.

Задача 20

Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, что соответствует рыночным показателям, стабилизиро-

ванный коэффициент недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 1000 руб./ кв.м общей площади здания в год, общая площадь здания – 100 кв.м, среднерынзаочная ставка капитализации для подобных объектов - 10%, среднерынзаочная ставка кредитования для таких объектов - 12%.

Рассчитать рыночную стоимость объекта недвижимости. Результат округлить до тысяч рублей.

Задача 21

Четырехзвездзачная гостиница в центральной части города приносит годовой чистый операционный доход 1 300 000 руб. Известно, что гостиница 1 (4*) была продана за 8 400 000 руб. ее использование приносит чистый операционный доход в 1 000 000 руб. Гостиница 2 (3*) была продана за 8 000 000 руб. ее использование приносит чистый операционный доход в 1 200 000 руб. Гостиница 3 (3*) была продана за 11 550 000 руб., ее использование приносит чистый операционный доход в 1 500 000 руб. Какова стоимость объекта недвижимости?

Задача 22

Стоимость улучшений как новых составляет 1 млн. руб. Физический износ составляет 10%, функциональное устаревание составляет 15%, внешнее устаревание составляет 5%. Сколько составляет стоимость улучшений с учетом накопленного износа?

Задача 23

Влияние общей площади на стоимость квартиры описывается зависимостью $C = 500 - 2 \cdot S$. Площадь объекта оценки – 50 кв.м., площадь аналога 70 кв.м.

Определить величину корректировки на разницу в площади (в %, с учетом знака).

Задача 24

Вследствие ухудшения экологической ситуации в районе местоположения оцениваемого объекта, чистый операционный доход от объекта снизился с 500 до 400 д.е. с 1 кв. м арендопригодной площади в год.

Арендопригодная площадь объекта составляет 1 000 кв. м. Среднерынзаочная ставка капитализации для подобных объектов составляет 10%. Доля земельного участка в стоимости объекта составляет 30%. Предполагается, что негативное внешнее воздействие сохранится в течение неопределенно долгого периода времени.

Определить величину внешнего устаревания, относящуюся к зданию.

Задача 25

Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 300 000 руб. в год. Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 600 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 15% соответственно.

Рассчитать рыночную стоимость земельного участка.

6.2 Описание показателей и критериев контроля успеваемости, описание шкал оценивания

Для оценки знаний, умений, навыков и формирования компетенции по дисциплине применяется **балльно-рейтинговая** система контроля и оценки успеваемости студентов.

В основу балльно-рейтинговой системы (БРС) положены принципы, в соответствии с которыми формирование рейтинга студента осуществляется в ходе текущего, промежуточного контроля и промежуточной аттестации знаний.

Процесс оценки знаний студента состоит из **двух** этапов.

На первом этапе учитывается посещение студентом лекций и практических занятий, уровень его активности на этих занятиях. Для допуска к экзамену ему необходимо набрать не менее 60% потенциально возможных баллов. Балльная оценка первого этапа представлена ниже.

Посещение лекций (от 0 до 1): $\max — 1 \text{ балл} \times 3 = 3 \text{ баллов}$;

Посещение практических занятий (от 0 до 1) — $1 \text{ балл} \times 5 = 5 \text{ баллов}$;

Участие в научной дискуссии (от 0 до 5) — $5 \times 2 = 10 \text{ баллов}$

Защита ситуационных заданий на занятиях («3» – 1; «4» – 3; «5» – 5) — $5 \text{ баллов} \times 2 = 10 \text{ баллов}$;

Результаты тестирования на практических занятиях («2» – 0; «3» – 1; «4» – 3; «5» – 5) — $5 \text{ баллов} \times 1 = 5 \text{ баллов}$.

ВСЕГО — **33** баллов (минимальное число баллов для допуска к экзамену – **20**)

На втором этапе производится непосредственно оценка ответа студента на экзамене. Для оценивания полученных студентом знаний на экзамене ему предлагается два теоретических вопроса из произвольного раздела и задача (по выбору преподавателя).

Решение задачи оценивается в приоритетном порядке. Нерешённая задача автоматически снижает оценку до уровня «Удовлетворительно». При дальнейших неправильных ответах на оба теоретических вопроса студенту выставляется оценка «Неудовлетворительно» и назначается пересдача. При правильно решённой задаче ставится на экзамене оценка «Отлично» в случае полного ответа на оба теоретических вопроса. При правильно решённой задаче, но неполном ответе на один теоретический вопрос может быть задан дополнительный вопрос. В случае правильного ответа выставляется оценка «Хорошо».

При спорной ситуации с выставлением окончательной оценки учитывается полученный студентом итоговый балл на **первом этапе**.

Максимальная сумма баллов	Допуск к экзамену	Оценка удовлетворительно	Оценка хорошо	Оценка отлично
33	20	20-24	25- 29	30-33

Критерии оценки курсовой работы

Знания студентов, показанные ими на защите курсовой работы, оцениваются по следующим критериям:

оценка «отлично» (35 баллов) выставляется студенту, если он глубоко и прочно усвоил теоретические вопросы по теме курсовой работы, исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно его излагает, умеет увязывать теорию с практикой, свободно владеет законодательными и правовыми актами, регламентирующими деятельность по оценке стоимости бизнеса; хорошо владеет подходами и методами оценки организаций не затрудняется с ответами, правильно обосновывает принятые решения по управлению стоимостью компании, предлагает неординарные перспективные направления решения проблемных ситуаций, используя современные финансовые инструменты и технологии для управления стоимостью организации, оценка «хорошо» (30 баллов) выставляется студенту, если он твердо знает теоретический материал курсовой работы, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей в ответе на вопросы, хорошо ориентируется в финансово-экономическом состоянии организации, правильно обосновывает принятые решения по методам оценки стоимости организации и определения ее дальнейшего развития, предлагает рекомендации по увеличению стоимости компании и отвечает в основном на поставленные вопросы;

оценка «удовлетворительно» (25 баллов) выставляется студенту, если он показывает знания только основного материала курсовой работы, но не усвоил его деталей, допускает неточности, неправильные формулировки, нарушения логической последовательности в изложении проделанной работы, испытывает затруднения при ответах на вопросы;

оценка «неудовлетворительно» (0 баллов) выставляется студенту, который не знает значительной части материала курсовой работы, допускает существенные ошибки, не отвечает на поставленные по теме курсовой работы вопросы.

В случае не сданной курсовой работы магистр к экзамену не допускается.

Ликвидация магистрами текущих задолженностей производится в виде дополнительного тестирования и решения ситуационных задач.

Виды текущего контроля: научная дискуссия, защита ситуационных заданий, тестирование.

Вид промежуточного контроля: защита курсовой работы, экзамен.

7 УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

7.1. Основная литература

1. Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 522 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-07502-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/516748>.

2. Спиридонова, Е. А. Оценка стоимости бизнеса : учебник и практикум для вузов / Е. А. Спиридонова. — 2-е изд., перераб. и доп. —

Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 317 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-08022-3. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/511896>.

7.2. Дополнительная литература

1. Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. — Москва : Издательство Юрайт, 2023. — 522 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-07502-1. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: <https://urait.ru/bcode/516748>.

2. Зарук, Наталья Федоровна. Оценка стоимости бизнеса: учебное пособие / Н. Ф. Зарук, Р. В. Костина, М. Е. Уртянова; Российский государственный аграрный университет - МСХА имени К. А. Тимирязева (Москва). — Электрон. текстовые дан. — Москва: РГАУ-МСХА им. К. А. Тимирязева, 2018. — 177 с. — Коллекция: Учебная и учебно-методическая литература. — Режим доступа : <http://elib.timacad.ru/dl/local/umo231.pdf>.

3. Ибиев, Гани Закаевич. Теория и практика оценки земель сельскохозяйственного назначения: учебное пособие / Г. З. Ибиев; Российский государственный аграрный университет - МСХА имени К. А. Тимирязева (Москва). — Электрон. текстовые дан. — Грозный: ГУП "Книжное издательство", 2021. — 102 с.: табл. — Коллекция: Учебная и учебно-методическая литература. — Доступ по паролю из сети Интернет (чтение, печать, копирование). — Режим доступа : <http://elib.timacad.ru/dl/local/a27122021-1.pdf>.

7.3. Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс»[Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

2. Налоговый кодекс Российской Федерации Ч. 1 и Ч. 2 (часть первая от 31 июля 1998г.№146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000г.№117-ФЗ) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс»[Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

3. Федеральный закон РФ от 28.06.2013 № 134-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс»[Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

4. Федеральный закон РФ от 08.02.1998 №14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс»[Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

5. Федеральный закон РФ от 26.12.1995 г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах» // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297) // Справочно-правовая система

«Консультант Плюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 298) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

9. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. № 508) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

10. Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 4 июля 2011 г. № 328) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

11. Федеральный стандарт оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 7 ноября 2011 г. № 628) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

12. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

13. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. № 326) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

14. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. № 327).

15. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 1 июня 2015 г. № 328) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

16. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 22 июня 2015 г. № 385) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

17. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 17 нояб-

ря 2016 г. № 721) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

18. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)» (утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 17 ноября 2016 г. № 722) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

19. Приказ Минфина РФ N Юн, ФКЦБ РФ №03-6/пз от 29.01.2003 "Об утверждении порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 12.03.2003 №4252) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

7.4. Методические указания, рекомендации и другие материалы к занятиям

1. Финансовый менеджмент: учебное пособие / Н. Ф. Зарук [и др.]; Российский государственный аграрный университет - МСХА им. К. А. Тимирязева (Москва). - Москва: Росинформагротех, 2017. - 141 с. <http://elib.timacad.ru/dl/local/t253.pdf>.

2. Зарук, Н. Ф. Оценка финансового состояния организаций: учебное пособие / Н. Ф. Зарук, Р. В. Костина, С. П. Дмитриев; Российский государственный аграрный университет - МСХА им. К. А. Тимирязева (Москва). — Электрон.текстовые дан. — Москва: Росинформагротех, 2017. – 128 с.— Режим доступа: <http://elib.timacad.ru/dl/local/t257.pdf>.

3. Зарук Н.Ф. Инвестиции: учебное пособие / Н. Ф. Зарук, Р.В. Костина, О.В. Синельникова, М.Е. Уртянова.- Москва: Росинформагротех, 2017. - 137 с.– Режим доступа:<http://elib.timacad.ru/dl/local/t255.pdf>

8 ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ «ИНТЕРНЕТ», НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1. ЭБС «Национальный цифровой ресурс РУКОНТ», Электронная библиотека полнотекстовых документов ФГБОУ ВО «РГАУ – МСХА им. К.А. Тимирязева» // [http:// rucont.ru](http://rucont.ru). (открытый доступ)

2. Электронная библиотека ЦНСХБ Россельхозакадемии через удаленный терминал ЦНСХБ [Электрон. ресурс]. – Режим доступа : [http:// www.cnhb.ru](http://www.cnhb.ru). (открытый доступ)

3. Научная электронная библиотека [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: <http://elibrary.ru>. (открытый доступ)

4.Официальный сайт Министерства финансов Российской Федерации [Электрон. ресурс]. – Режим доступа : <http://www.minfin.ru>. (открытый доступ)

5. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации [Электрон. ресурс]. – Режим доступа : <http://www.cbr.ru>. (открытый доступ)

6. Официальный сайт РосБизнесКонсалтинг [Электрон. ресурс]. – Режим доступа : <http://www.rbc.ru>. (открытый доступ)

7. Официальный сайт Инвестиционные возможности России [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ivr.ru> (открытый доступ)
8. Официальный сайт Инвестиции в России [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: <http://www.investmentrussia.ru> (открытый доступ)
9. Официальный сайт журнала «Инвестиции в России» [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ivrv.ru> (открытый доступ)
10. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. – Электронные данные – М.: Федеральная служба государственной статистики – Режим доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru (открытый доступ)
11. Росстат [Электронный ресурс]. – Электрон. дан.– Режим доступа: <http://gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main> (открытый доступ)
12. Портал Бизнес-навигатора МСП [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://smbn.ru/> (открытый доступ)
13. Цифровая платформа МСП «Мой бизнес» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://мойбизнес.рф/> (открытый доступ)
14. Цифровые технологии в российской экономике [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://conf.hse.ru/mirror/pubs/share/462987994.pdf> (открытый доступ).
15. Цифровые технологии [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.fa.ru/fil/chelyabinsk/science/Documents/conferences_monographies_2018_05.pdf (открытый доступ).
16. Основные тренды развития цифровой экономики в финансовой сфере [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://duma.gov.ru/media/files/ONpz3AjFkualqgKS9lsgtqckucXiScBP.pdf> (открытый доступ).

9 ПЕРЕЧЕНЬ ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫХ СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ

1. Справочная правовая система «Консультант Плюс» [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
2. Справочная правовая система «Гарант» [Электрон. ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru>
3. Аналитическая платформа Loginom 6.4 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://loginom.com/blog/release-64> (открытый доступ)
4. Аналитическая платформа Vertica для анализа больших данных (Big data) в реальном времени [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.vertica.com/ru/> (открытый доступ)
5. Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности (ресурс БФО) [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://bo.nalog.ru/> (открытый доступ)
6. Электронная доска Miro [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://miro.com/signup/> (открытый доступ)
7. Гугл формы [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.google.com/intl/ru/forms/about/> (открытый доступ)

8. Аналитический ресурс «Ваш финансовый аналитик» [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://finmozg.ru/finan_demo/index.html? (открытый доступ)

Таблица 9

Перечень программного обеспечения

№ п/п	Наименование раздела учебной дисциплины	Наименование программы	Тип программы	Автор	Год разработки
1	Тема 1. Особенности функционирования рынка земли, недвижимости	MSOfficeEXCEL	расчётная	Microsoft	текущая версия
		MSOfficeWORD	текстовая	Microsoft	текущая версия
2	Тема 2. Сравнительный подход к оценке земли, недвижимости	MSOfficeEXCEL	расчётная	Microsoft	текущая версия
		MSOfficeWORD	текстовая	Microsoft	текущая версия
3	Тема 3. Доходный подход к оценке земли, недвижимости	MSOfficeEXCEL	расчётная	Microsoft	текущая версия
		MSOfficeWORD	текстовая	Microsoft	текущая версия
4	Тема 4. Затратный подход к оценке земли, недвижимости	MSOfficeEXCEL	расчётная	Microsoft	текущая версия
		MSOfficeWORD	текстовая	Microsoft	текущая версия

10 ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Для проведения лекций и практических занятий необходима аудитория, оснащённая оборудованием для демонстрации компьютерных презентаций. Компьютер должен быть оснащён пакетом прикладных программ Microsoft-Office, иметь доступ в Internet.

Таблица 10

Сведения об обеспеченности специализированными аудиториями, кабинетами, лабораториями

Наименование специальных помещений и помещений для самостоятельной работы (№ учебного корпуса, № аудитории)	Оснащённость специальных помещений и помещений для самостоятельной работы
1	2
учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, учебная аудитория для проведения практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации (Учебный корпус № 2, аудитория № 210)	Мультимедиа:экран настенный с электроприводом, системный блок – 1 шт. (Инв. номер 596704) Парты - 14 шт. Доска меловая – 1 шт.
учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, учебная аудитория для проведения занятий, групповых и индиви-	1. Интерактивная трибуна Альфабет инв. № 210126000000023

дуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации(Учебный корпус № 2, аудитория № 101)	2. Стулья-82 3. Столы-82 4. Экран
учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, учебная аудитория для проведения практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации (Учебный корпус № 2, аудитория № 102)	Мультимедиа: Проектор ACERX118 черный [mr.jpz 11.001], компьютер конфигурации: CelD-1800/512/80/DVD-R
учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, учебная аудитория для проведения занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации (Учебный корпус № 2, аудитория № 204)	1. Мультимедийная установка (экран настенный с электроприводом инв.№ 558761/2, компьютер Pentium IV инв.№ 557899, видеопроектор инв.№ 558760/2 2. Доска маркерная 3. Лавки - 20 4. Столы- 20
учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, учебная аудитория для проведения занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации (Учебный корпус № 2, аудитория № 107)	Электронная доска TRACE BOARD (Инв. номер 210138000003285) Проектор Panasonic (Инв. номер 210138000003286) Парты 12 шт. Стулья 24 шт.
учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации (Учебный корпус 2, аудитория 108)	1.Интерактивная доска – «iW board interactive whiteboard» 2. Мультимедийная установка (экран настенный с электроприводом, Компьютер Pentium IV, видеопроектор) 3. Стулья – 27 4. Столы – 13
Центральная научная библиотека имени Н.И. Железнова, читальный зал	
Общежитие, комнаты для самоподготовки	

11 МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ СТУДЕНТАМ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Согласно учебному плану, изучение дисциплины *«Оценка земли, недвижимости»* включает посещение лекций по курсу, самостоятельную работу студентов над учебным материалом, активность на всех практических занятиях. Успешное изучение дисциплины возможно лишь при условии самостоятельной систематической работы студента над учебным материалом, предусмотренным программой. При подготовке к практическим занятиям следует проработать вопросы темы, указанные в плане занятий, привлекая необходимые учебники, методические рекомендации и интернет-ресурсы по профилю изучаемого вопроса.

Комплексное изучение предлагаемой учебной дисциплины *«Оценка земли, недвижимости»* представляет собой общий курс лекций и практические занятия, также различные формы индивидуальной учебной и научно-исследовательской работы.

Методические рекомендации к лекционным занятиям. Основу дисциплины составляют лекции. Основной целью лекционных занятий является формирование у студентов системы знаний по основным теоретическим аспектам управления финансами организаций малого бизнеса и КФХ и их практическому применению.

В ходе лекционных занятий обучающимся рекомендуется выполнять следующие действия: вести конспектирование учебного материала; обращать внимание на категории, формулировки, раскрывающие содержание тех или иных явлений и процессов, научные выводы и практические рекомендации по их применению; задавать преподавателю уточняющие вопросы с целью уяснения теоретических положений, разрешения спорных ситуаций. Желательно оставить в рабочих конспектах поля, на которых во внеаудиторное время можно сделать пометки из рекомендованной литературы, дополняющие материал прослушанной лекции, а также подчеркивающие особую важность тех или иных теоретических положений.

Методические рекомендации к практическим занятиям. Изучение дисциплины «**Оценка земли, недвижимости**» требует наличия у обучающегося, наряду с учебной литературой, доступа к интернет-ресурсам. При подготовке к практическим занятиям, обучающимся необходимо изучить материалы лекции, соответствующий раздел основной литературы, ознакомиться с дополнительной литературой. В ходе подготовки к практическим занятиям необходимо освоить основные понятия, методик и расчета показателей. Для выполнения расчетов по теме занятия необходимы исходные данные, указанные в ситуационных заданиях и задачах. В течение практического занятия студенту необходимо выполнить задания, указанные преподавателем.

Методические рекомендации к научным дискуссиям. Научные дискуссии представляют собой активный метод обучения, в применении которого преобладает продуктивно-преобразовательная деятельность будущих магистров. Он призван развивать и закреплять у обучающихся навыки самостоятельной работы, умения составлять планы теоретических докладов, их тезисы, готовить развернутые сообщения и выступать с ними перед аудиторией, участвовать в дискуссии и обсуждении.

Цель научных дискуссий:

-углубить и закрепить знания, полученные на лекциях и в ходе самостоятельной работы;

-проверить эффективность и результативность самостоятельной работы обучающихся над учебным материалом;

-привить обучающимся навыки поиска, обобщения и изложения учебного материала в аудитории, развить навыки самостоятельной исследовательской деятельности;

-выработать умение формулировать, обосновывать и излагать собственное суждение по обсуждаемому вопросу, умение аргументировано отстаивать свои взгляды.

Планы научных дискуссий подготовлены в соответствии с программой лекционного курса. При подготовке к научным дискуссиям студенты должны освоить теоретический материал по блокам тем, выносимых на дискуссии.

Методические рекомендации по подготовке к экзамену. Готовясь к экзамену, студенту полезно повторять материал по вопросам. Прочитав вопрос, студент должен сначала вспомнить и обязательно кратко записать все, что он знает по этому вопросу, и лишь затем проверить себя по лекциям и учебнику. Важно уяснить подходы и методы оценки предприятия, активов компании, правильность расчета показателей оценки, следует уточнить источники информации для расчета основных показателей, обратить внимание на методы комплексной оценки, четко применять методы управления стоимостью бизнеса, четко знать методику расчета методом чистых активов, методом дисконтирования, методом мультипликаторов, уметь использовать эти методы в практических ситуациях.

Обязательно следует чередовать работу и отдых, например, 40 минут занятий, затем 10 минут – перерыв. В конце каждого дня подготовки следует проверить, как вы усвоили материал: вновь кратко запишите планы всех вопросов, которые были проработаны в этот день.

Виды и формы отработки пропущенных занятий

Студент, пропустивший занятия, обязан самостоятельно восполнить этот пробел и пройти на следующем практическом занятии дополнительный вопрос или решение ситуационной задачи по теме пропущенного занятия.

12 МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПРЕПОДАВАТЕЛЯМ ПО ОРГАНИЗАЦИИ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Лекции являются для обучающегося основной формой последовательного изучения учебного материала. Лекции освещают узловые вопросы курса. Основное их назначение — обеспечить изучение основного материала дисциплины, связать его в единое целое.

В начале лекции преподаватель называет тему лекции, основные вопросы, выносимые на лекцию, указывает литературу, главы и параграфы в ней, где изложен материал лекции. После каждого раздела делаются обобщающие выводы и даются указания по самостоятельной работе над материалом лекции. При чтении лекций по всем темам программы теоретический материал рекомендуется сопровождать примерами из практики, вовлекать студентов в дискуссии по обсуждаемым проблемам, что позволит существенно улучшить усвоение материала курса. При преподавании дисциплины целесообразно в каждом разделе дисциплины выделить наиболее важные моменты и акцентировать на них внимание обучающихся.

Контроль усвоения материала проводится в форме текущего контроля в виде научных дискуссий, защиты кейсовых и ситуационных заданий на практических занятиях, опросов, контрольных работ и оценки его знаний на зачете в качестве промежуточной аттестации. Преподавателю следует заблаговременно раздать студентам список вопросов, выносимых на зачет по изучаемой дисциплине.

Практические занятия имеют важнейшее значение для усвоения программного материала. На практических занятиях обучающиеся решают практические ситуационные задачи, участвуют в научных дискуссиях, проходят опро-

РЕЦЕНЗИЯ

на рабочую программу по учебной дисциплине Б1.В.08 Оценка земли, недвижимости

для подготовки магистров ОПОП ВО по программе 38.04.01 Экономика
направленность *Оценка бизнеса, корпоративный учет и финансы в цифровой
экономике*

(квалификация выпускника – магистр)

Бабанской Анастасией Сергеевной, кандидатом экономических наук, доцентом кафедры экономической безопасности и права ФГБОУ ВО «Российский государственный аграрный университет – МСХА имени К.А. Тимирязева», (далее по тексту рецензент) дана рецензия на рабочую программу по дисциплине *«Оценка земли, недвижимости»* для подготовки магистров по направленности (профилю) *«Оценка бизнеса, корпоративный учет и финансы в цифровой экономике»* ФГОС ВО по программе 38.04.01 Экономика (уровень магистр), разработанную Костиной Раисой Васильевной, кандидатом экономических наук, доцентом кафедры бухгалтерского учета, финансов и налогообложения ФГБОУ ВО «Российский государственный аграрный университет – МСХА имени К.А. Тимирязева» и Хежевым Ахмедом Мухабовичем, кандидатом экономических наук, доцентом кафедры бухгалтерского учета, финансов и налогообложения ФГБОУ ВО «Российский государственный аграрный университет – МСХА имени К.А. Тимирязева».

Рассмотрев представленные на рецензирование материалы, рецензент пришел к следующим выводам:

1. Предъявленная рабочая программа дисциплины *«Оценка земли, недвижимости»* (далее по тексту Программа) соответствует требованиям ФГОС ВО по программе 38.04.01 Экономика. Программа содержит все основные разделы, соответствует требованиям к нормативно-методическим документам.

2. Представленная в Программе актуальность учебной дисциплины в рамках реализации ОПОП ВО не подлежит сомнению – дисциплина относится к части, формируемой участниками образовательных отношений.

3. Представленные в Программе цели дисциплины соответствуют требованиям ФГОС ВО направления 38.04.01 Экономика.

4. В соответствии с Программой за дисциплиной «Оценка земли, недвижимости» закреплены 2 компетенции профессионального уровня (шесть индикаторов). Дисциплина «Оценка земли, недвижимости» и представленная Программа способна реализовать их в объявленных требованиях. Результаты обучения, представленные в Программе в категориях знать, уметь, владеть, соответствуют специфике и содержанию дисциплины и демонстрируют возможность получения заявленных результатов.

5. Общая трудоёмкость дисциплины *«Оценка земли, недвижимости»* составляет 3 зачётные единицы (108/из них 4 часа практическая подготовка часа).

6. Информация о взаимосвязи изучаемых дисциплин и вопросам исключения дублирования в содержании дисциплин соответствует действительности. Дисциплина «**Оценка земли, недвижимости**» взаимосвязана с другими дисциплинами ОПОП ВО и Учебного плана по направленности **Оценка бизнеса, корпоративный учет и финансы в цифровой экономике** направления 38.04.01 «Экономика», и возможность дублирования в содержании отсутствует.

7. Представленная Программа предполагает использование современных образовательных технологий при реализации различных видов учебной работы. Формы образовательных технологий соответствуют специфике дисциплины.

8. Программа дисциплины «**Оценка земли, недвижимости**» предполагает проведение занятий в интерактивной форме.

9. Виды, содержание и трудоёмкость самостоятельной работы студентов, представленные в Программе, соответствуют требованиям к подготовке выпускников, содержащимся во ФГОС ВО направления 38.04.01 Экономика.

10. Представленные и описанные в Программе формы *текущей* оценки знаний (дискуссии по проблемам, разбор конкретных ситуаций, написание тестов) соответствуют специфике дисциплины и требованиям к выпускникам.

Форма промежуточного контроля знаний студентов, предусмотренная Программой, осуществляется в форме зачета, что соответствует статусу дисциплины, как дисциплины части, формируемой участниками образовательных отношений (Б1.В.08) в соответствии с ФГОС ВО по программе 38.04.01 Экономика.

11. Формы оценки знаний, представленные в Программе, соответствуют специфике дисциплины и требованиям к выпускникам.

12. Учебно-методическое обеспечение дисциплины «**Оценка земли, недвижимости**» представлено: основной литературой – 2 источника (базовые учебники), дополнительной литературой – 3 наименования, нормативными правовыми актами – 19 наименований, методическими указаниями и рекомендациями – 3 наименования и соответствует требованиям ФГОС ВО направления 38.04.01 Экономика.


13. Материально-техническое обеспечение дисциплины соответствует специфике дисциплины «**Оценка земли, недвижимости**» и обеспечивает использование современных образовательных, в том числе интерактивных методов обучения.

14. Методические рекомендации студентам и методические рекомендации преподавателям по организации обучения дают представление о специфике обучения по дисциплине «**Оценка земли, недвижимости**».

ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

На основании проведенного рецензирования можно сделать заключение, что характер, структура и содержание рабочей программы дисциплины «*Оценка земли, недвижимости*» направленности «Оценка бизнеса, корпоративный учет и финансы в цифровой экономике» по программе 38.04.01 Экономика (квалификация выпускника – магистр), разработанная кандидатом экономических наук, доцентом кафедры бухгалтерского учета, финансов и налогообложения Костиной Р.В. и кандидатом экономических наук, доцентом кафедры бухгалтерского учета, финансов и налогообложения Хежевым А.М., соответствует требованиям ФГОС ВО, современным требованиям экономики, рынка труда и позволяет при её реализации успешно обеспечивать формирование заявленных компетенций.

Рецензент: Бабанская Анастасия Сергеевна, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономической безопасности и права ФГБОУ ВО «Российский государственный аграрный университет – МСХА имени К. А. Тимирязева».


_____ « 16 » 06 2023г.