**Министерство науки и высшего образования**

**Российской Федерации**

**Федеральное государственное автономное**

**образовательное учреждение высшего образования**

**«Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского»**

|  |
| --- |
| Юридический факультет |

(факультет / институт / филиал)

УТВЕРЖДЕНО

решением Ученого совета ННГУ

протокол от
«\_16\_»\_\_июня\_\_\_2021 г. №\_8\_\_.

**Рабочая программа дисциплины**

|  |
| --- |
| **Оценочная экспертиза** |

(наименование дисциплины (модуля))

*Уровень высшего образования*

|  |
| --- |
| *специалитет* |

*(бакалавриат / магистратура / специалитет)*

*Направление подготовки / специальность*

|  |
| --- |
| *Специальность 40.05.03 Судебная экспертиза* |

*(указывается код и наименование направления подготовки / специальности)*

*Направленность образовательной программы*

|  |
| --- |
| *Профиль: Экономические экспертизы* |

*(указывается профиль / магистерская программа / специализация)*

*Форма обучения*

|  |
| --- |
| *очная* |

*(очная / очно-заочная / заочная)*

Нижний Новгород

2021 год

1. **Место и цели дисциплины (модуля) в структуре ОП**

Дисциплина «Оценочная экспертиза» относится к части, формируемой участниками образовательных отношений.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ варианта** | **Место дисциплины в учебном плане образовательной программы** | **Стандартный текст для автоматического заполнения в конструкторе РПД** |
| 1 | Блок 1. Дисциплины (модули) Часть, формируемая участниками образовательных отношений | Дисциплина Б.1.В.ДВ.06.01 «Оценочная экспертиза» относится к части ООП по специальности 40.05.03 Судебная экспертиза, формируемой участниками образовательных отношений. |

Студенты к моменту освоения дисциплины «Оценочная экспертиза», согласно ФГОС ВО, ознакомлены с основными теоретическими понятиями и прикладными знаниями, полученными в рамках изучения дисциплин: Логика, Экономическая теория, Теория судебной экспертизы, Участие специалиста в процессуальных действиях, Правоохранительные органы.

**Цель освоения дисциплины (модуля)**

**Цель** изучения дисциплины «Оценочная экспертиза» состоит в получении студентами в сфере профессиональной деятельности комплексной специальности, состоящей из экспертно-оценочной и юридической компоненты, овладение комплексом междисциплинарных юридических знаний и навыков в области экспертизы стоимости объекта оценки, необходимых для эффективной работы в различных областях профессиональной деятельности, а также:

- формирование у обучаемых мировоззренческой позиции по методологическим вопросам науки об оценочной экспертизе и по актуальным проблемам экспертной практики;

- формирование представлений у студентов об истории возникновения и развития оценочной деятельности, ее задачах и методах, о видах экспертных методик и классификации оценочных экспертиз, об основах правовой регламентации оценочной экспертной деятельности в Российской Федерации, современных задачах и возможностях оценочной деятельности, особенностях проведения оценочных экспертиз в гражданском, уголовном и арбитражном судопроизводстве;

- формирование навыков самостоятельного анализа ситуаций, возникающих в процессе рассмотрения гражданских и расследования уголовных дел и требующих применения специальных познаний с целью определения оценочной стоимости в целях установления обстоятельств, имеющих значение для дела.

Основными **задачами дисциплины** «Оценочная экспертиза» являются:

- формирование у обучаемых глубоких теоретических знаний о закономерностях формирования института оценочной деятельности и истории его развития;

- формирование у студентов исходных теоретических знаний, общего системного представления об оценочной экспертизе, основных понятиях и категориях;

- фундаментальная подготовка обучаемых по вопросам методологии судебно-экспертного познания в области оценочной деятельности, логики экспертного мышления и познавательной деятельности судебного эксперта;

- системная подготовка обучаемых по общетеоретическим и научным основам судебно-экспертной деятельности в области оценки различных объектов.

1. **Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы (компетенциями и индикаторами достижения компетенций)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Формируемые компетенции** (код, содержание компетенции) | **Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), в соответствии с индикатором достижения компетенции**  | **Наименование оценочного средства** |
| **Индикатор достижения компетенции**\*(код, содержание индикатора) | **Результаты обучения** **по дисциплине** |
| ПК3-ЭЭ. Способен выполнять экономические судебные экспертизы в рамках гражданского, арбитражного, административного и уголовного судопроизводства, производства по делам об административных правонарушениях | ПК3.2-ЭЭ. Проводит анализ методического и технологического обеспечения экспертной деятельности в целях объективного и всестороннего установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, при подготовке и производстве судебных экспертиз | *Знать:*-организацию и приемы анализа методического и технологического обеспечения экспертной деятельности в целях объективного и всестороннего установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, при подготовке и производстве судебных экспертиз.*Уметь:*- проводить анализ методического и технологического обеспечения экспертной деятельности в целях объективного и всестороннего установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, при подготовке и производстве судебных экспертиз.*Владеть:*- навыками анализа методического и технологического обеспечения экспертной деятельности в целях объективного и всестороннего установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, при подготовке и производстве судебных экспертиз. | *Тесты (по темам дисциплины, итоговый тест, практические задания, ситуационные задания и задачи (кейсы), собеседование* *Тесты (по темам дисциплины, итоговый тест, практические задания, ситуационные задания и задачи (кейсы), собеседование* *Тесты (по темам дисциплины, итоговый тест, практические задания, ситуационные задания и задачи (кейсы), собеседование*  |
| ПК-5. Способен содействовать в обнаружении, закреплении и изъятии объектов для целей гражданского, арбитражного, административного и уголовного судопроизводства, производства по делам об административных правонарушениях | ПК-5.2. Анализирует и выбирает варианты эффективного применения специальных знаний в рамках конкретного вида судопроизводства и организационно обеспечивает их реализацию | *Знать:*- приемы анализа и выбора вариантов эффективного применения специальных знаний в рамках конкретного вида судопроизводства и организационного обеспечения их реализации.*Уметь:*- анализировать и выбирать варианты эффективного применения специальных знаний в рамках конкретного вида судопроизводства и организационно обеспечивать их реализацию.*Владеть:*- навыками анализа и выбора вариантов эффективного применения специальных знаний в рамках конкретного вида судопроизводства и организационного обеспечения их реализации. | *Тесты (по темам дисциплины, итоговый тест, практические задания, ситуационные задания и задачи (кейсы), собеседование* *Тесты (по темам дисциплины, итоговый тест, практические задания, ситуационные задания и задачи (кейсы), собеседование* *Тесты (по темам дисциплины, итоговый тест, практические задания, ситуационные задания и задачи (кейсы), собеседование*  |
| ПК-6. Способен правильно и полно отражать результаты профессиональной деятельности в процессуальной и служебной документации | ПК-6.1. Формирует отчеты своего участия в процессуальных и не процессуальных действиях | *Знать:*- порядок формирования отчетов о своем участии в процессуальных и не процессуальных действиях.*Уметь:*- формировать отчеты о своем участии в процессуальных и не процессуальных действиях.*Владеть:*- навыками формирования отчетов о своем участии в процессуальных и не процессуальных действиях..  | *Тесты (по темам дисциплины, итоговый тест, практические задания, ситуационные задания и задачи (кейсы), собеседование* *Тесты (по темам дисциплины, итоговый тест, практические задания, ситуационные задания и задачи (кейсы), собеседование* *Тесты (по темам дисциплины, итоговый тест, практические задания, ситуационные задания и задачи (кейсы), собеседование*  |

**3.Структура и содержание дисциплины «Оценочная экспертиза»**

**3.1 Трудоемкость дисциплины**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | очная формаобучения | очно-заочнаяформаобучения | заочная формаобучения |
| Общая трудоемкость | \_\_4\_\_ ЗЕТ | \_\_\_ ЗЕТ | \_\_\_ ЗЕТ |
| Часов по учебному плану | 144 |  |  |
| в том числе |  |  |  |
| аудиторные занятия (контактная работа):- занятия лекционного типа- занятия семинарского типа( практические занятия /лабораторные работы) | 3232 (32) |  |  |
| самостоятельная работа | 79 |  |  |
| КСР | 1 |  |  |
| Промежуточная аттестация –зачет |  |  |  |

Объем дисциплины (модуля) составляет 4 зачетные единицы, всего 144 часа, из которых 65 часов составляет контактная работа обучающегося с преподавателем (32 часа занятия лекционного типа, 32 часа занятия семинарского типа (семинары, научно-практические занятия), 1 час мероприятия текущего контроля, 79 часов составляет самостоятельная работа обучающегося.

**3.2. Содержание дисциплины**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование и краткое содержание разделов и тем дисциплины (модуля),** **форма промежуточной аттестации по дисциплине (модулю)** | **Всего****(часы)** | В том числе |
| **Контактная работа (работа во взаимодействии с преподавателем), часы** из них | **Самостоятельная работа обучающегося, часы** |
| **Занятия лекционного типа** |  **Занятия семинарского типа** |  **Занятия лабораторного типа** | **Всего**  |
|  | Очная | Очно-заочная | Заочная | Очная | Очно-заочная | Заочная | Очная | Очно-заочная | Заочная | Очная | Очно-заочная | Заочная | Очная | Очно-заочная | Заочная |
| Тема 1. Особенности правового регулирования оценочной деятельности в РФ. | 18 | 4 |  |  | 4 |  |  |  |  |  | 8 |  |  | 10 |  |  |
| Тема 2. Особенности стандартизации различных видов оценки в РФ. | 44 | 12 |  |  | 12 |  |  |  |  |  | 24 |  |  | 20 |  |  |
| Тема 3. Оценочная экспертиза в системе экономических экспертиз. | 16 | 2 |  |  | 2 |  |  |  |  |  | 4 |  |  | 12 |  |  |
| Тема 4. Специальные знания экспертов-оценщиков и их применение в процессе оценочной деятельности различных объектов оценки. | 28 | 8 |  |  | 8 |  |  |  |  |  | 16 |  |  | 12 |  |  |
| Тема 5. Методология оценки недвижимого имущества и экспертиза отчета. | 20 | 4 |  |  | 4 |  |  |  |  |  | 8 |  |  | 12 |  |  |
| Тема 6. Особенности методического обеспечения судебно-оценочных экспертиз. | 17 | 2 |  |  | 2 |  |  |  |  |  | 4 |  |  | 13 |  |  |
| **В т.ч. текущий контроль** | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Промежуточная аттестация - зачет** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого** | 144 | 32 |  |  | 32 |  |  |  |  |  | 64 |  |  | 79 |  |  |

**Содержание дисциплины (модуля)**

**Тема 1. Особенности правового регулирования оценочной деятельности в РФ.**

Исторические аспекты развития оценочной деятельности в РФ.

Международный опыт организации оценочной деятельности.

Задачи и социально-экономические функции оценочной деятельности

Законодательство РФ о регулировании оценочной деятельности.

**Тема 2. Особенности стандартизации различных видов оценки в РФ.**

Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО-1)

Цели оценки и виды стоимости (ФСО-2)

Требования к отчету об оценке (ФСО-3)

Определение кадастровой стоимости (ФСО-4)

Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО-5)

Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО-6)

 Оценка недвижимости (ФСО-7)

 Оценка бизнеса (ФСО-8)

 Оценка для целей залога (ФСО-9)

 Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО-10)

Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО-11)

Определение ликвидационной стоимости (ФСО-12)

Определение инвестиционной стоимости (ФСО-13).

**Тема 3. Оценочная экспертиза в системе экономических экспертиз.**

Понятие судебно-оценочной экспертизы, ее классифицирующие признаки и место в системе судебно-экономических экспертиз

Предмет и объект судебно-оценочной экспертизы

Судебно-оценочная экспертиза как средство доказывания

Процесс формирования теории судебно-оценочной экспертизы

Классификация судебно-оценочных экспертиз

Особенности назначения судебно-оценочной экспертизы в уголовном, административном, гражданском и арбитражном судопроизводстве.

**Тема 4. Специальные знания экспертов-оценщиков и их применение в процессе оценочной деятельности различных объектов оценки.**

Структура и содержание специальных знаний экспертов оценщиков

Специальные экономические знания экспертов-оценщиков

Виды оценочных экспертиз. Оценка бизнеса. Оценка предприятия. Оценка недвижимости.

Оценка незавершенного строительства Оценка земельных участков

Оценка ущерба от пожара (залива). Оценка ценных бумаг. Оценка транспорта.

Оценка объектов интеллектуальной собственности.

**Тема 5. Методология оценки недвижимого имущества и экспертиза отчета.**

Применение доходного подхода

Применение сравнительного подхода

Применение затратного подхода

Экспертиза отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

**Тема 6. Особенности методического обеспечения судебно-оценочных экспертиз.**

Особенности этапов проведения судебно-оценочной экспертизы.

Заключение судебного эксперта-оценщика, его процессуальная (содержательная и правовая) оценка.

Особенности использования результатов судебно-оценочной экспертизы в качестве средства доказывания.

Примерный перечень возможных задач судебно-оценочной экспертизы.

«Оценочная экспертиза», как дисциплина, имеющая ярко выраженную практическую направленность, имеет своей целью не только получение студентами теоретических знаний, но и выработку практических навыков и умений, необходимых в практической деятельности специалиста. В этой связи наиболее эффективными образовательными технологиями выработки навыков и умений служат практические занятия с выполнением как расчетных заданий, так и требующими умения работы с нормативно-технической документацией. Это обуславливает необходимость наличия определенной дидактической базы: подборка нормативно-технической документации, регламентирующей правила и порядок проведения оценочной деятельности, методики проведения экспертных оценок различных объектов оценки; материалы отчетов об оценке; тесты по темам занятий; тематические подборки ситуационных заданий и задач по темам дисциплины и др.

Лекция (занятие лекционного типа), как самая распространенная форма получения теоретических знаний по изучаемой дисциплине, читается с использованием мультимедийного сопровождения, позволяющего обеспечивать достаточную наглядность предлагаемого материала.

Занятия семинарского типа (практические занятия) проводятся с использованием мультимедийного сопровождения, демонстрацией видеосюжетов, изучением и оценкой отчетов о проведенных оценках различных объектов оценочной деятельности т.п.

В целях выработки у обучающихся определенных расчетно-прикладных навыков и умения анализировать и применять данные нормативно-технической документации, ситуационные задачи и расчетные задания целесообразно выполнять в практикуме (специальной рабочей тетради), оформляемом в ходе изучения учебного курса, при подготовке к занятиям и в процессе самостоятельного изучения отдельных вопросов и тем дисциплины.

Обновление содержания дисциплины «Оценочная экспертиза» неразрывно связано с совершенствованием методики обучения. Это проявляется в использовании в учебном процессе перспективных форм и методов обучения, а именно: дискуссий, проблемных ситуаций, моделирование конкретных действий специалиста и др.

Практические занятия организуются, в том числе в форме практической подготовки, которая предусматривает участие обучающихся в выполнении отдельных элементов работ, связанных с будущей профессиональной деятельностью.

Практическая подготовка предусматривает решение прикладных ситуационных заданий (кейсов) по темам курса № 4 -№ 5.

На проведение практических занятий в форме практической подготовки отводится 8 часов. Практическая подготовка может организовываться при сочетании индивидуальной и групповой работы обучающихся.

Практическая подготовка направлена на формирование и развитие:

- практических навыков в соответствии с профилем образовательной программы: аналитических и расчетно-экономических. На основе имеющейся в ситуационной задаче информации экономического субъекта, нормативно-правовой базы, типовых методик и информационных технологий обучающиеся осуществляют поиск информации по полученному заданию, сбор и анализ данных, необходимых для проведения конкретных экономических расчетов в рамках проведения оценки объектов оценки или оценочной экспертизы, обработку массивов экономических данных в соответствии с поставленной задачей, анализ, оценку, интерпретацию полученных результатов, обоснование выводов.

- компетенций:

|  |
| --- |
| ПКЭЭ-3. Способен выполнять экономические судебные экспертизы в рамках гражданского, арбитражного, административного и уголовного судопроизводства, производства по делам об административных правонарушениях; |
| ПК-5. Способен содействовать в обнаружении, закреплении и изъятии объектов для целей гражданского, арбитражного, административного и уголовного судопроизводства, производства по делам об административных правонарушениях; |
| ПК-6. Способен правильно и полно отражать результаты профессиональной деятельности в процессуальной и служебной документации. |

Текущий контроль успеваемости реализуется в рамках занятий семинарского типа (практических), групповых или индивидуальных консультаций.

1. **Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся**

Для обеспечения самостоятельной работы обучающихся используется электронный курс «Оценочная экспертиза» (<https://e-learning.unn.ru/course/view.php?id=6194>), созданный в системе электронного обучения ННГУ - <https://e-learning.unn.ru>.

Самостоятельная работа является важнейшей составной частью образовательного процесса и обязанностью каждого студента. Качество усвоения учебного материала находится в прямой зависимости от способности студента самостоятельно и творчески учиться, активной интеллектуальной деятельности.

Содержание дисциплины изучается на занятиях лекционного типа (лекциях) и занятиях семинарского типа (практических занятиях), при выполнении практикума, а также в процессе самостоятельной работы студентов в соответствие с планами занятий семинарского типа (практических), методическими рекомендациями по самостоятельной работе.

 Успешное проведение занятий и достижение поставленных задач требуют тщательной подготовки студентов к каждому занятию. Подготовка предусматривает:

1. ознакомление с планом занятия;
2. знание лекции по данной теме;
3. изучение рекомендуемых нормативных материалов и литературных источников;
4. использование рекомендуемых учебно-наглядных пособий.

Практические и лабораторные занятия предусматривают получение и закрепление умений и навыков: использования простейших методов и средств оценки; применения федеральных стандартов оценки, нормативно-технических и регламентирующих документов в целях правильного проведения всех этапов оценочной деятельности; правильного использования видов стоимости при проведении оценки; грамотного составления отчета об оценке; правильного использования информации, используемой для проведения оценки; грамотной постановки вопросов для проведения оценочной экспертизы.

 Самостоятельная работа предусматривает индивидуальное изучение основных положений законов, постановлений, методик и правил и других нормативных и регламентирующих документов, которыми руководствуется специалист в специальных вопросах своей деятельности. Самостоятельная работа организуется и осуществляется в соответствии с методическими указаниями по самостоятельному изучению некоторых вопросов курса «Оценочная экспертиза».

Самостоятельная работа студентов направлена на самостоятельное изучение отдельных вопросов изучаемых тем дисциплины согласно рабочей программы дисциплины.

*Цель самостоятельной работы* - подготовка современного компетентного специалиста и формирование способностей и навыков к непрерывному самообразованию и про­фессиональному совершенствованию.

Самостоятельная работа является наиболее деятельным и творческим процессом, который выполняет ряд дидактических функций: способствует формированию диалектического мышления, вырабатывает высокую культуру умственного труда, совершенствует способы организации познавательной деятельности, воспитывает ответственность, целеустремленность, систематичность и последовательность в работе студентов, развивает у них бережное отношение к своему времени, способность доводить до конца начатое дело.

*Изучение понятийного аппарата дисциплины*

Вся система индивидуальной самостоятельной работы должна бытьподчинена усвоению понятийного аппарата, поскольку одной из важнейших задач подготовки современного грамотного специалиста является овладение и грамотное применение профессиональной терминологии. Лучшему усвоению и пониманию дисциплины помогут различные пособия, словари, справочники и другие материалы, указанные в списке литературы.

*Изучение тем самостоятельной подготовки по учебно-тематическому плану*

Особое место отводится самостоятельной проработке студентами отдельных разделов и тем по изучаемой дисциплине. Такой подход вырабатывает у студентов инициативу, стремление к увеличению объема знаний, выработке умений и навыков всестороннего овладения способами и приемами профессиональной деятельности.

Изучение вопросов очередной темы требует глубокого усвоения теоретических основ, раскрытия сущности основных категорий, проблемных аспектов темы и анализа фактического материала.

*Работа над основной и дополнительной литературой*

Изучение рекомендованной литературы следует начинать с учебников и учебных пособий, затем переходить к нормативно-правовым актам, научным монографиям и материалам периодических изданий. Конспектирование – одна из основных форм самостоятельного труда, требующая от студента активно работать с учебной литературой и не ограничиваться конспектом лекций.

Студент должен уметь самостоятельно подбирать необходимую для учебной и научной работы литературу. При этом следует обращаться к предметным каталогам и библиографическим справочникам, которые имеются в библиотеках.

Для аккумуляции информации по изучаемым темам рекомендуется формировать личный архив, а также каталог используемых источников. При этом если уже на первых курсах обучения студент определяет для себя наиболее интересные сферы для изучения, то подобная работа будет весьма продуктивной с точки зрения формирования библиографии для последующего написания дипломного проекта на выпускном курсе.

*Самоподготовка к практическим занятиям*

При подготовке к практическому занятию необходимо помнить, что данная дисциплина тесно связана с ранее изучаемыми дисциплинами.

На семинарских и практических занятиях студент должен уметь последовательно излагать свои мысли и аргументировано их отстаивать.

Для достижения этой цели необходимо:

- ознакомиться с соответствующей темой программы изучаемой дисциплины;

- осмыслить круг изучаемых вопросов и логику их рассмотрения;

- изучить рекомендованную учебно-методическим комплексом литературу по данной теме;

- тщательно изучить лекционный материал;

- ознакомиться с вопросами очередного занятия.

Изучение вопросов очередной темы требует глубокого усвоения теоретических основ дисциплины, раскрытия сущности основных положений, проблемных аспектов темы и анализа фактического материала.

При презентации материала на семинарском или практическом занятии можно воспользоваться следующим алгоритмом изложения темы: определение и характеристика основных категорий, эволюция предмета исследования, оценка его современного состояния, существующие проблемы, перспективы развития. Весьма презентабельным вариантом выступления следует считать его подготовку в среде PowerPoint, что существенно повышает степень визуализации, а, следовательно, доступности, понятности материала и заинтересованности аудитории к результатам научной работы студента.

*Самостоятельная работа студента при подготовке к зачету.*

Контроль выступает формой обратной связи и предусматривает оценку успеваемости студентов и разработку мер по дальнейшему повышению качества подготовки современных специалистов.

Итоговой формой контроля успеваемости студентов по учебной дисциплине «Судебная технология и товароведение» является зачет.

Бесспорным фактором успешного завершения очередного модуля является кропотливая, систематическая работа студента в течение всего периода изучения дисциплины (семестра). В этом случае подготовка к зачету будет являться концентрированной систематизацией всех полученных знаний по данной дисциплине.

В начале семестра рекомендуется внимательно изучить перечень вопросов к зачету по данной дисциплине, а также использовать в процессе обучения программу, другие методические материалы, разработанные кафедрой по данной дисциплине. Это позволит в процессе изучения тем сформировать более правильное и обобщенное видение студентом существа того или иного вопроса за счет:

а) уточняющих вопросов преподавателю;

б) подготовки рефератов по отдельным темам, наиболее заинтересовавшие студента;

в) самостоятельного уточнения вопросов на смежных дисциплинах;

г) углубленного изучения вопросов темы по учебным пособиям.

Кроме того, наличие перечня вопросов в период обучения позволит выбрать из предложенных преподавателем учебников наиболее оптимальный для каждого студента, с точки зрения его индивидуального восприятия материала, уровня сложности и стилистики изложения.

После изучения соответствующей тематики рекомендуется проверить наличие и формулировки вопроса по этой теме в перечне вопросов к зачету, а также попытаться изложить ответ на этот вопрос. Если возникают сложности при раскрытии материала, следует вновь обратиться к лекционному материалу, материалам практических занятий, уточнить терминологический аппарат темы, а также проконсультироваться с преподавателем.

*Изучение сайтов по темам дисциплины в сети Интернет*

Ресурсы Интернет являются одним из альтернативных источников быстрого поиска требуемой информации. Их использование возможно для получения основных и дополнительных сведений по изучаемым материалам.

Самостоятельная работа по изучению дисциплины предусматривает решение тестов и ситуационных задач по основным разделам дисциплины.

Методические указания по выполнениюпрактических заданий,ситуационных задачи заданий по темам дисциплины (кейсов) приведены в соответствующих разделах электронного курса «Оценочная экспертиза» (<https://e-learning.unn.ru/course/view.php?id=6194>).

Контрольные вопросы и задания для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины приведены в п. 5.2.

При выполнении всех форм самостоятельной работы студент допускается к промежуточной аттестации (итоговому контролю по дисциплине) - зачету (проводится в форме итогового тестирования знаний, умений и навыков и собеседования).

1. **Фонд оценочных средств для промежуточной аттестации по дисциплине.**
	1. **Описание шкал оценивания результатов обучения по дисциплине**

|  |  |
| --- | --- |
| **Уровень сформированности компетенций (индикатора достижения компетенций)** | **Шкала оценивания сформированности компетенций** |
| **плохо** | **неудовлетворительно** | **удовлетворительно** | **хорошо** | **очень хорошо** | **отлично** | **превосходно** |
| **не зачтено** | **зачтено** |
| Знания | Отсутствие знаний теоретического материала.Невозможность оценить полноту знаний вследствие отказа обучающегося от ответа | Уровень знаний ниже минимальных требований. Имели место грубые ошибки. | Минимально допустимый уровень знаний. Допущено много негрубых ошибки. | Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько негрубых ошибок | Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки. Допущено несколько несущественных ошибок | Уровень знаний в объеме, соответствующем программе подготовки, без ошибок. | Уровень знаний в объеме, превышающем программу подготовки.  |
| Умения | Отсутствие минимальных умений . Невозможность оценить наличие умений вследствие отказа обучающегося от ответа | При решении стандартных задач не продемонстрированы основные умения.Имели место грубые ошибки. | Продемонстрированы основные умения. Решены типовые задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания но не в полном объеме.  | Продемонстрированы все основные умения. Решены все основные задачи с негрубыми ошибками. Выполнены все задания, в полном объеме, но некоторые с недочетами. | Продемонстрированы все основные умения. Решены все основные задачи . Выполнены все задания, в полном объеме, но некоторые с недочетами. | Продемонстрированы все основные умения, решены все основные задачи с отдельными несущественным недочетами, выполнены все задания в полном объеме.  | Продемонстрированы все основные умения, решены все основные задачи. Выполнены все задания, в полномобъеме без недочетов |
| Навыки | Отсутствие владения материалом. Невозможность оценить наличие навыков вследствие отказа обучающегося от ответа | При решении стандартных задач не продемонстрированы базовые навыки.Имели место грубые ошибки. | Имеется минимальный набор навыков для решения стандартных задач с некоторыми недочетами | Продемонстрированы базовые навыки при решении стандартных задач с некоторыми недочетами | Продемонстрированы базовые навыки при решении стандартных задач без ошибок и недочетов. | Продемонстрированы навыки при решении нестандартных задач без ошибок и недочетов. | Продемонстрирован творческий подход к решению нестандартных задач  |

**Шкала оценки при промежуточной аттестации**

|  |  |
| --- | --- |
|  **Оценка** | **Уровень подготовки** |
| **зачтено** | **превосходно** | Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «превосходно», продемонстрированы знания, умения, владения по соответствующим компетенциям на уровне, выше предусмотренного программой |
| **отлично** | Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «отлично», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «отлично» |
| **очень хорошо**  | Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «очень хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне « очень хорошо» |
| **хорошо** | Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «хорошо», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «хорошо» |
| **удовлетворительно** | Все компетенции (части компетенций), на формирование которых направлена дисциплина, сформированы на уровне не ниже «удовлетворительно», при этом хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «удовлетворительно» |
| **не зачтено** | **неудовлетворительно** | Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «неудовлетворительно», ни одна из компетенций не сформирована на уровне «плохо» |
| **плохо** | Хотя бы одна компетенция сформирована на уровне «плохо» |

* 1. **Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые**

**для оценки результатов обучения**.

**5.2.1 Контрольные вопросы (собеседование)**

|  |  |
| --- | --- |
| ***Вопрос*** | ***Код компетенции (согласно РПД)*** |
| 1. Исторические аспекты развития оценочной деятельности в РФ.2. Международный опыт организации оценочной деятельности.3. Задачи и социально-экономические функции оценочной деятельности.4. Техническое регулирование и стандартизация в РФ.5. Законодательство РФ о регулировании оценочной деятельности.6. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки. 7. Цели оценки и виды стоимости.8. Требования к отчету об оценке.9. Определение кадастровой стоимости.10. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения.11. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков.12. Оценочная экспертиза в системе экономических экспертиз.13. Понятие судебно-оценочной экспертизы, ее классифицирующие признаки.14. Предмет и объект судебно-оценочной экспертизы.15. Судебно-оценочная экспертиза как средство доказывания.16. Процесс формирования теории судебно-оценочной экспертизы.17. Классификация судебно-оценочных экспертиз.18. Особенности назначения судебно-оценочной экспертизы в уголовном, административном, гражданском и арбитражном судопроизводстве.19. Структура и содержание специальных знаний экспертов оценщиков.20. Специальные экономические знания экспертов-оценщиков.21. Виды оценочных экспертиз.22. Оценка бизнеса.23. Оценка предприятия.24. Оценка недвижимости.25. Оценка незавершенного строительства.26. Оценка земельных участков.27. Оценка ущерба от пожара (залива).28. Оценка ценных бумаг.29. Оценка транспорта.30. Оценка объектов интеллектуальной собственности.31. Методология оценки недвижимого имущества и экспертиза отчета.32. Применение доходного подхода при оценке недвижимости.33. Применение сравнительного подхода при оценке недвижимости.34. Применение затратного подхода при оценке недвижимости.35. Экспертиза отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.36. Особенности этапов проведения судебно-оценочной экспертизы.37. Заключение судебного эксперта-оценщика, его процессуальная оценка.38. Особенности использования результатов судебно-оценочной экспертизы в качестве средства доказывания.39. Задачи судебно-оценочной экспертизы.40. Задачи оценочной экспертизы в перспективе развития оценочной деятельности на современном этапе. | ПК-5ПК-5ПКЭЭ-3, ПК-5ПКЭЭ-3, ПК-5ПКЭЭ-3ПКЭЭ-3, ПК-5ПКЭЭ-3ПКЭЭ-3, ПК-6ПКЭЭ-3ПКЭЭ-3, ПК-5, ПК-6ПКЭЭ-3ПКЭЭ-3, ПК-5ПКЭЭ-3ПКЭЭ-3, ПК-5ПКЭЭ-3, ПК-5,ПК-6ПКЭЭ-3ПКЭЭ-3ПКЭЭ-3, ПК-5,ПК-6ПКЭЭ-3, ПК-5ПКЭЭ-3, ПК-5ПКЭЭ-3, ПК-5ПКЭЭ-3, ПК-5ПКЭЭ-3, ПК-5ПКЭЭ-3, ПК-5ПКЭЭ-3, ПК-5ПКЭЭ-3, ПК-5ПКЭЭ-3, ПК-5ПКЭЭ-3, ПК-5ПКЭЭ-3, ПК-5ПКЭЭ-3, ПК-5ПКЭЭ-3, ПК-5ПКЭЭ-3, ПК-5,ПК-6ПКЭЭ-3, ПК-5,ПК-6ПКЭЭ-3, ПК-5,ПК-6ПКЭЭ-3, ПК-5,ПК-6ПКЭЭ-3ПК-6ПКЭЭ-3, ПК-5,ПК-6ПКЭЭ-3ПКЭЭ-3, ПК-5 |

**Критерии оценки работы обучающегося в процессе проведения собеседования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Оценка** | **Уровень подготовки** |
| Превосходно  | Обучающийся идеально владеет материалом и демонстрирует наличие актуальных дополнительных знаний по поставленным вопросам, аргументация собственной позиции |
| Отлично | Высокий уровень подготовки, знание основного материала по вопросу, наличие собственных рассуждений |
| Очень хорошо | Знание основного материала по вопросу с несущественными неточностями в изложении материала и/или ответах на дополнительные вопросы |
| Хорошо | В целом хорошая подготовка с заметными ошибками или недочетами |
| Удовлетворительно | Минимально достаточный уровень подготовки |
| Неудовлетворительно | Подготовка недостаточная и требует дополнительного изучения материала |
| Плохо | Обучающийся не знает/не дает ответа на поставленный вопрос  |

**5.2.2. Типовые тестовые задания для оценки сформированности компетенций**

*Для оценки ПКЭЭ-3:*

Если в договоре на оценку вид стоимости не указан, то в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, должен быть установлен следующий вид стоимости:

Рыночная стоимость.

 Действительная стоимость.

 Разумная стоимость.

Реальная стоимость.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если:

В судебном порядке не установлено иное.

 Экспертом не установлено иное.

 Нотариусом не установлено иное.

Заказчиком не установлено иное.

Укажите верное утверждение в отношении рыночной стоимости.

Рыночная стоимость - это точное условие предполагаемой сделки.

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена отчуждения объекта оценки.

Рыночная стоимость - это затраты на создание объекта.

Рыночная стоимость - это нормативная стоимость объекта оценки.

В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, итоговая величина рыночной или иной стоимости, указанная в отчете об оценке, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если иное не установлено:

 В судебном порядке.

 Экспертом.

 Нотариусом.

Заказчиком.

В рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки. В этом случае результаты применения методов оценки:

Должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

Должны быть согласованы при выведении итоговой величины стоимости объекта оценки.

 Должны быть проанализированы с целью определения наиболее уместного метода, отвечающего целям и задачам оценки.

Должны быть проанализированы с целью определения наиболее уместного метода, отражающего основные стоимостные факторы и специфику объекта оценки.

Какие виды стоимости НЕ используются при осуществлении оценочной деятельности:

Рыночная стоимость.

 Инвестиционная стоимость.

 Ликвидационная стоимость.

Утилизационная стоимость.

Результатом оценки является:

 Рыночная цена сделки с объектом оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки.

 Наиболее вероятная цена объекта оценки, по которой он должен быть продан на рынке.

Цена сделки с объектом оценки.

В каком случае итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки?

При использовании методов оценки и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения трех методов к оценке.

При использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.)

При использовании методов оценки и согласования (обобщения) наиболее адекватных результатов, полученных в рамках применения различных методов к оценке.

При использовании подходов к оценке и согласования (обобщения) наиболее адекватных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Что является методом оценки?

Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Набор процедур, позволяющий выявить существенные факторы стоимости и определить детерминанты спроса и предложения для объекта оценки.

Совокупность подходов оценки, объединенных общей методологией.

Согласованная процедура применения различных подходов к оценке, целью которых является определение итоговой величины стоимости.

На чем основана совокупность методов оценки стоимости объекта оценки в доходном подходе?

На определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

На прогнозировании ожидаемыхдисконтирований по объекту оценки.

На определении будущих расходов от использования объекта оценки.

На расчете доходов от продажи объекта оценки на дату оценки.

В каком случае итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки?

 При использовании методов оценки и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения трех методов к оценке.

При использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

При использовании методов оценки и согласования (обобщения) наиболее адекватных результатов, полученных в рамках применения различных методов к оценке.

При использовании подходов к оценке и согласования (обобщения) наиболее адекватных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

На чем основана совокупность методов оценки стоимости объекта оценки в затратном подходе?

На затратах, необходимых на создание объекта оценки с корректировкой на стоимость строительства и величину накопленного износа

На затратах, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом амортизации и текущих ремонтов.

На будущих расходах от использования объекта оценки.

На затратах, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

На чем основана совокупность методов оценки стоимости объекта оценки в доходном подходе?

На определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

На прогнозировании ожидаемыхдисконтирований по объекту оценки.

На определении будущих расходов от использования объекта оценки.

На расчете доходов от продажи объекта оценки на дату оценки.

Чистый операционный доход (ЧОД) – это:

действительный валовый доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

потенциальный валовый доход от приносящей доход недвижимости за вычетом операционных расходов и расходов на замещение.

сумма операционных расходов и действительного валового дохода

разница между валовым доходом от приносящей доход недвижимости и операционными расходами и расходами на замещение.

Ставка дисконтирования - это:

процентная ставка, используемая для приведения прогнозируемых денежных потоков (доходов и расходов) к заданному моменту времени

процентная ставка, характеризующая требуемую инвестором доходность при инвестировании в объекты и проекты.

требуемая норма (ставка) доходности

норма отдачи на вложенный капитал.

Норма возврата капитала (норма возврата) – величина ежегодной потери стоимости капитала за время ожидаемого периода использования объекта. При ее расчете НЕ используется:

метод Ринга

метод Хоскольда

метод Инвуда

метод Белла

Какие единицы сравнения могут использоваться при оценке земельного участка?

Цена за 1 кв.м.

Цена за 1 га.

Цена за 1 лот.

Все перечисленное.

Должны ли быть проверены на соответствие рыночным данным, приведенным в анализе рынка, экспертные мнения при обосновании корректировок при применении сравнительного подхода?

Да.

Только, если они существенно влияют на стоимость.

Нет.

Ничего из перечисленного.

*Для оценки ПК-5:*

 В соответствии с законодательством Российской Федерации субъект оценочной деятельности должен:

 Быть юридическим лицом.

 Быть членом Национального совета по оценочной деятельности.

 Иметь стаж работы в области оценочной деятельности.

Являться членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков.

 Под оценочной деятельностью понимается:

 Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление цены объекта оценки.

 Деятельность объектов оценки, направленная на установление рыночной или иной стоимости.

 Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки специальной стоимости.

Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации являются:

Юридические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков.

Физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства.

 Физические лица, получившие высшее образование в области оценки собственности или дополнительное профессиональное образование.

 Юридические лица, имеющие в штате не менее двух оценщиков.

 В соответствии со статьей 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" характеристикой объекта оценки является:

Материальный характер.

 Возможность получения дохода.

Возможность участия в гражданском обороте.

Идентификация в качестве составной части имущественного комплекса предприятия.

 Основанием для проведения оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, НЕ является:

Устная договоренность между оценщиком и заказчиком.

Договор, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

 Решение уполномоченного органа.

Определение суда, арбитражного суда, третейского суда.

Субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации являются:

Физические лица.

 Индивидуальные предприниматели.

 Юридические лица.

Саморегулируемые организации оценщиков.

Целью оценки является:

Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

 Определение вида стоимости.

 Определение задания на оценку.

 Принятие управленческого решения.

Укажите верное утверждение в отношении рыночной стоимости.

Рыночная стоимость - это точное условие предполагаемой сделки.

Рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена отчуждения объекта оценки.

Рыночная стоимость - это затраты на создание объекта.

Рыночная стоимость - это нормативная стоимость объекта оценки.

Что признается объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки?

Объект, аналогичный объекту оценки по структуре капитала и составу собственников/акционеров.

Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

 Объект, аналогичный объекту оценки по ценовым, факторным, структурным, капитальным и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объект, сходный объекту оценки по множеству факторов стоимости, влияющих на его спрос, предложение и ценообразование.

 Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация:

 О величине инвестированного капитала объектов-аналогов.

О ценах и характеристиках объектов-аналогов.

 О будущих выгодах от эксплуатации объекта оценки.

Для анализа доходов и расходов по единицам сравнения, использованным для корректировки цен объектов-аналогов.

Износ и устаревания – потеря объектом его стоимости вследствие снижения полезности. К ним можно отнести:

Физический износ

Функциональное устаревание

Внешнее (экономическое) устаревание

Совокупный износ (общий износ, накопленный износ)

В соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, итоговая величина рыночной или иной стоимости, указанная в отчете об оценке, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если иное не установлено:

 В судебном порядке.

 Суждением эксперта.

Документом, заверенным нотариусом.

 Согласованием Заказчика и Исполнителя.

Определяя использование объекта оценки в целях определения наиболее эффективного его использования, какой должна быть его стоимость?

будет наибольшей

будет наименьшей.

стоимость на основе доходов будет выше затрат на его создание.

стоимость будет соответствовать инвестиционной.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом:

Правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

Международных стандартов оценки.

Европейских стандартов оценки.

Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

*Для оценки ПК-6:*

Если в договоре на оценку вид стоимости не указан, то в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, должен быть установлен следующий вид стоимости:

Рыночная стоимость.

 Действительная стоимость.

 Разумная стоимость.

Реальная стоимость.

В какой валюте должна быть выражена итоговая величина стоимости?

 В валюте местонахождения объекта оценки, заказчика или страны предполагаемого использования результатов оценки.

В валюте, которая определена договором на проведение оценки.

В валюте Российской Федерации (в рублях).

 В валюте Российской Федерации (в рублях) и в валютном эквиваленте.

По итогам проведения оценки составляется:

Отчет об определении стоимости.

 Экспертное заключение.

 Заключение об оценке.

Отчет об оценке.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

Существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности.

 Гласности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности.

 Существенности, обоснованности, однозначности, диспозитивности, достаточности.

 Гласности, обоснованности, однозначности, диспозитивности, достаточности.

Каким образом определяется вид стоимости объекта оценки, подлежащий оценке?

 В отчете об оценке в зависимости от результатов расчетов наиболее вероятной цены.

 В установке заказчика оценщику.

 Оценщиком в отчете об оценке после анализа объекта оценки и основных факторов стоимости.

В задании на оценку.

 Оценщиком в зависимости от методов оценки, возможных к применению.

В своей деятельности и при составлении отчета об оценке специалист оценщик должен придерживаться следующих принципов:

Существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности.

Гласности, обоснованности, однозначности, проверяемости, достаточности.

Существенности, обоснованности, однозначности, диспозитивности, достаточности.

Гласности, обоснованности, однозначности, диспозитивности, достаточности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом:

Правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

 Международных стандартов оценки.

Европейских стандартов оценки.

Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков.

**Критерии оценки тестовых заданий**

Тестирование знаний и оценка результатов тестирования проводится с использованием ресурсов электронного курса «Оценочная экспертиза» (<https://e-learning.unn.ru/course/view.php?id=6194>). Преподаватель вправе установить самостоятельные критерии оценки тестовых заданий в зависимости от тематики и уровня сложности.

*Примерная шкала оценивания теста проверки знаний*

|  |  |
| --- | --- |
| Оценка | Процент правильных ответов |
| «превосходно» | 100% |
| «отлично» | 89-99% |
| «очень хорошо» | 81-88% |
| «хорошо» | 70-80% |
| «удовлетворительно» | 56-69% |
| «неудовлетворительно» | 40-55% |
| «плохо» | 39% и менее |

* + 1. **Типовые задания/задачи для оценки сформированности компетенций**

Разработка конкретной тематики и направления практических вопросов остаются на выбор кафедры и преподавателей, в зависимости от наличия раздаточного материала, разработанных на кафедре макетов, ситуационных заданий и др. – задания, характеризующие отдельные методики проведения расчетов (факторный анализ отдельных направлений хозяйственной деятельности по предложенной ситуационной задаче).

*Для оценки компетенции ПКЭЭ-3:*

Практические задания:

 **-** Определить и обосновать коэффициент капитализации

Расчет коэффициента капитализации производится по методу суммирования, согласно которого ставка дисконтирования является суммой безрисковой ставки, поправок на риск и низкую ликвидность и т.д.

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Значение**  |
| Безрисковая ставка | 8,25% |
| Премия за риск | 4% |
| Премия за инвестиционный менеджмент | 3% |
| Премия за низкую ликвидность | 8,25% |
| Норма возврата | 0,013% |
| **Коэффициент капитализации для улучшений ( Rул)** | **0,24 %** |

- Обосновать выбор подходов к оценке в части проведения экспертизы данного направления

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п**  | **Требования к содержанию отчета об оценке**  | **Источник** | **Результат** |
| 2.1.1.  | Приведена последовательность определения стоимости объекта, позволяющая пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки, а также соответствующие расчеты  | п. 8 «и» ФСО №3 | Да |
| 2.1.2.  | Описано обоснование выбора затратного подхода к оценке  | п. 8 «и» ФСО №3 | Нетребуется |
| 2.1.3.  | Описано обоснование выбора методов оценки в рамках затратного подхода  | п. 8 «и» ФСО №3 | Нетребуется |
| 2.1.4.  | Выполненный расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода соответствует требованиям ФСО № 7  | п. 24 ФСО № 7  | Нетребуется |
| 2.1.5.  | Выполненный расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода соответствует выбранному методу  | п. 16 «и» ФСО №5  | Нетребуется |
| 2.1.6.  | Описано обоснование выбора сравнительного подхода к оценке  | п. 8 «и» ФСО №3 | Да |
| 2.1.7.  | Описано обоснование выбора методов оценки в рамках сравнительногоподхода | п. 8 «и» ФСО №3 | Да |
| 2.1.8.  | Выполненный расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода соответствует требованиям ФСО № 7  | п. 22 ФСО № 7  | Да |
| 2.1.9.  | Выполненный расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода соответствует выбранному методу  | п. 16 «и» ФСО №5  | Да |
| 2.1.10.  | Описано обоснование выбора доходного подхода к оценке  | п. 8 «и» ФСО №3 | Нетребуется |
| 2.1.11.  | Описано обоснование выбора методов оценки в рамках доходного подхода  | п. 8 «и» ФСО №3 | Нетребуется |
| 2.1.12.  | Выполненный расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода соответствует требованиям ФСО № 7  | п. 23 ФСО № 7  | Нетребуется |
| 2.1.13.  | Выполненный расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода соответствует выбранному методу  | п. 16 «и» ФСО №5  | Нетребуется |

- Дом, расположенный на оживленной магистрали сдается в аренду. Месячная арендная плата на 30 тыс.руб. меньше, чем в аналогичных домах на тихих улицах. Годовой ВРМ равен 5.

 Определить размер денежной корректировки на местоположение.

- Стоимость объекта недвижимости 50 млн руб.

ЧОД ( чистый операционный доход) 10 млн.руб.

Определить коэффициент капитализации.

- Стоимость объекта недвижимости 150 000 тыс.руб.

Коэффициент капитализации 0,15.

Определить чистый операционный доход.

- Определить коэффициент капитализации объекта по следующим данным:

Цена приобретения данного объекта 100 000 т.р.;

Потенциальный валовой доход ( ПВД) 30 000 т.р.;

Коэффициент недозагрузки аналогичных объектов составляет 5% от ПВД;

Операционные расходы составляют 10% от действительного валового дохода (ДВД).

- Рассчитать ставку дохода инвестора на собственный капитал по следующим данным:

Цена приобретения данного объекта недвижимости 100 000 тыс.руб;

ЧОД от владения данным объектом 10 000 т.р.;

Ипотечная постоянная 12,75%;

Коэффициент ипотечной задолженности 0,50

- Определить сумму неустранимого функционального износа гостиницы по следующим данным:

месячная арендная плата 2-х местных номеров 40 000 р.;

месячная арендная плата одноместных номеров 35 000 р.;

месячное значение ВРМ составляет 170.

- Для покупки объекта недвижимости получен ипотечный кредит 1 млн.руб. на 25 лет под 12% годовых на условиях ежемесячных платежей. Собственные средства инвестора составляют 250 тыс.руб. Ставка дохода на собственный капитал 15%.

Определить ЧОД объекта.

Задача 15 Необходимо определить рыночную стоимость объекта недвижимости, эксплуатация которого приносит потенциальный валовой доход (ПВД) в размере 10 000 т.р.

Имеется достоверная информация о недавно проданных аналогах:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Аналоги** | **Цена продажи** | **ПВД** |
| 1 | 82 000 | 16 500 |
| 2 | 97 000 | 17 500 |
| 3 | 63 000 | 13 500 |

- Определить рыночную стоимость торгового комплекса, эксплуатация которого приносит ЧОД в размере 120 000 $ в год.

Информация по аналогам:

Аналог 1. Цена продажи 740 000$ ЧОД 90 000$

Аналог 2. Цена продажи 980 000$ ЧОД 105 000$

Аналог 3. Цена продажи 1 245 000$ ЧОД 109 000$

Варианты ответов:

а) 1 369 863$ б) 1 138 520$ В) 1 120 448 $

- Определить рыночную стоимость объекта недвижимости по следующим данным:

ЧОД от эксплуатации данного объекта 850 100 руб;

Прогнозируется продажа данного объекта через 5 лет за 50% от его первоначальной цены; Ставка дохода инвестора 12%

- Определить рыночную стоимость объекта недвижимости по условию задачи, если цена продажи увеличится на 25% по сравнению с первоначальной.

- Определите среднее значение (арифметическая простая) коэффициента капитализации для открытых автостоянок, используя следующую информацию:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Объект** | **Месячная арендная плата, за 1 м/ место,$** | **Годовая сумма операционных расходов,$** | **Цена продажи,$** |
| Стоянка № 1 на 50 м/мест | 30 | 4 000 | 80 000 |
| Стоянка № 2 на 80 м/мест | 25 | 6 000 | 90 900 |
| Стоянка № 3 на 60 м/ мест | 20 | 3 600 | 50 000 |
| Средняя загрузка автостоянок составляет 2/3 |

- Земельный участок под зданием оценивается в 100 000 руб.

Ставка дохода инвестора для аналогичных объектов недвижимости ( здание + земля) составляет 15%. Срок службы здания 10 лет. Возврат инвестиций должен производится равными выплатами. ЧОД от эксплуатации данного объекта составляет 85 000 руб.

Определить рыночную стоимость здания.

Ситуационные задания:

- Используя отчеты об оценке реальных объектов недвижимости, провести анализ отчета и оценить методологию оценки недвижимого имущества по следующему алгоритму:

1.Основные факты и выводы.

2. Задание на оценку.

3. Последовательность проведения оценки объекта оценки.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

5. Заявления оценщика.

5.1. Заявление о соответствии.

5.2. Заявление о соблюдении.

6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.

7. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

8. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

8.1. Описание объекта оценки.

8.2. Описание района местоположения объекта оценки.

9. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки.

10.1. Описание применения подходов к оценке

10.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке нежилого помещения.

11. Расчет стоимости объекта оценки.

11.1.Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

11.2.Расчет стоимости доходным подходом.

12. Согласование результатов оценки.

12.1. Описание процедуры согласования.

12.2. Обоснование выбора использования весов.

13. Общее заключение о результатах оценки.

14. Использованная информация при проведении оценки объекта оценки.

14.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

14.2. Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы.

14.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения.

15. Приложения:

15.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке.

15.2. Копии источников информации.

15.3. Фотоприложения.

15.4. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

15.5. Документы, относящиеся к объекту оценки и подтверждающие его правовой статус, количественные параметры и иные, влияющие на стоимость, характеристики.

*Краткое описание кейса.* Рассмотрим деятельность компании Альфа.

Это компания, которая занимается производством 2 товаров: товара X и товара Y.

Товар X представляет собой более простое изделие, которые частично реализовывалось компанией, частично – использовалось в производстве схожего, но более сложного товара Y.

По итогам 2017 г. **владелец** компании Альфа **принял решение о разграничении бизнеса**, мотивируя это необходимостью повышения эффективности деятельности, диверсификации рисков и использования преимуществ свободного рынка. При этом он **создал новую независимую компанию Бета**:

* компания Альфа продолжила осуществлять производство и реализацию товара Х,
* новая компания – Бета –приобрела у компании Альфа производственный комплекс (500 кв.м.) в г. Санкт-Петербург 21.01.2017 г. за 1 000 тыс. руб. и начала производство товара Y

Дополнительно к этому описанию Приложены показатели деятельности компаний Альфа и Бета, информация открытого рынка об указанных товарах.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **31.12.2014** | **31.12.2015** | **31.12.2016** | **31.12.2017** |
| **Выручка от продаж** |  **950 000**  |  **1 100 000**  |  **1 169 231**  |  **1 115 385**  |
| *Товар X* |  *294 500*  |  *308 000*  |  *292 308*  |  *223 077*  |
| *Товар Y* |  *655 500*  |  *792 000*  |  *876 923*  |  *892 308*  |
| Себестоимость продаж |  810 000  |  946 000  |  1 017 231  |  970 385  |
| *Товар X* |  *259 200*  |  *274 340*  |  *264 480*  |  *291 115*  |
| *Товар Y* |  *550 800*  |  *671 660*  |  *752 751*  |  *679 269*  |
| **Валовая прибыль** |  **140 000**  |  **154 000**  |  **152 000**  |  **145 000**  |
| Коммерческие расходы |  10 000  |  14 000  |  17 000  |  25 000  |
| Управленческие расходы |  30 000  |  30 000  |  32 000  |  32 000  |
| **Прибыль от продаж** |  **100 000**  |  **110 000**  |  **103 000**  |  **88 000**  |
|  |  |  |  |  |
| **Показатель** | **31.12.2018** | **31.12.2019** | **31.12.2020** |  |
| **Выручка от продаж** |  **340 650**  |  **293 653**  |  **263 542**  |  |
| *Реализация Бета* |  *238 455*  |  *226 113*  |  *226 646*  |  |
| *Реализация другим компаниям* |  *102 195*  |  *67 540*  |  *36 896*  |  |
| Себестоимость продаж |  299 772  |  258 415  |  231 917  |  |
| **Валовая прибыль** |  **40 878**  |  **35 238**  |  **31 625**  |  |
| Коммерческие расходы |  4 000  |  5 000  |  8 000  |  |
| Управленческие расходы |  32 000  |  32 000  |  32 000  |  |
| **Прибыль от продаж** |  **4 878**  | **- 1 762**  | **- 8 375**  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Показатель** | **31.12.2018** | **31.12.2019** | **31.12.2020** |
| **Выручка от продаж** |  **925 000**  |  **943 500**  |  **952 935**  |
| Себестоимость продаж |  740 000  |  754 800  |  733 760  |
| **Валовая прибыль** |  **185 000**  |  **188 700**  |  **219 175**  |
| Коммерческие расходы |  25 000  |  28 700  |  29 000  |
| Управленческие расходы |  34 000  |  34 000  |  36 000  |
| **Прибыль от продаж** |  **126 000**  |  **126 000**  |  **154 175**  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Средняя цена реализации Альфа в адрес Бета | 85 | 87 | 87 |

**Задания:**

- Оцените все перечисленные выше действия и характер деятельности по приложенным данным с точки зрения экономической целесообразности для каждой из компаний.

- В случае, если какое-либо действие для одной из компаний экономически нецелесообразно, представьте свою версию расчета возможных убытков и/или упущенной выгоды.

Оцените эти действия с точки зрения кредитора компании Альфа.

*Что необходимо понять для выполнения задания и отразить это в ответе*

- Что такое доходы и расходы, выручка, себестоимость, валовая прибыль, коммерческие и управленческие расходы, прибыль от продаж?

- Что такое постоянные и переменные расходы?

- Что такое убытки и упущенная выгода? Как соотносятся эти понятия?

- Какие внешние и внутренние факторы оказывают влияние на показатель упущенной выгоды?

- Какие фактические финансовые результаты демонстрировали компании в разные моменты времени, какие тенденции прослеживались? Что изменилось, а что осталось неизменным?

*Для оценки компетенции ПК-5:*

Практические задания:

**Задание 1.**

- Дом, расположенный на оживленной магистрали сдается в аренду. Месячная арендная плата на 30 тыс.руб. меньше, чем в аналогичных домах на тихих улицах. Годовой ВРМ равен 5.

 Определить размер денежной корректировки на местоположение.

**Задание 2.**

- Стоимость объекта недвижимости 50 млн руб.

ЧОД ( чистый операционный доход) 10 млн.руб.

Определить коэффициент капитализации.

**Задание 3.**

- Стоимость объекта недвижимости 150 000 тыс.руб.

Коэффициент капитализации 0,15.

Определить чистый операционный доход.

**Задание 4.**

- Определить коэффициент капитализации объекта по следующим данным:

Цена приобретения данного объекта 100 000 т.р.;

Потенциальный валовой доход ( ПВД) 30 000 т.р.;

Коэффициент недозагрузки аналогичных объектов составляет 5% от ПВД;

Операционные расходы составляют 10% от действительного валового дохода (ДВД).

**Задание 5.**

- Рассчитать ставку дохода инвестора на собственный капитал по следующим данным:

Цена приобретения данного объекта недвижимости 100 000 тыс.руб;

ЧОД от владения данным объектом 10 000 т.р.;

Ипотечная постоянная 12,75%;

Коэффициент ипотечной задолженности 0,50

**Задание 6.**

- Определить сумму неустранимого функционального износа гостиницы по следующим данным:

месячная арендная плата 2-х местных номеров 40 000 р.;

месячная арендная плата одноместных номеров 35 000 р.;

месячное значение ВРМ составляет 170.

Ситуационные задания:

**Задания 7-10.**

По представленной ниже части отчета об оценке недвижимости провести анализ и дать развернутый ответ по правильности применения алгоритмов на определение рыночной стоимости объекта недвижимости:

Задание 7.

Проанализировать доходы и рассчитать потенциальный валовой доход.

Задание 8.

Проанализировать расходы и рассчитать чистый операционный доход.

Задание 9.

Определить коэффициент капитализации.

Задание 10.

Рассчитать рыночную стоимость объекта доходным подходом.

**Приложение к заданиям 7-10.**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ**

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основные этапы оценки при данном подходе:

- Оценка **потенциального валового дохода** для первого года, начиная с даты оценки на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.

- Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется **действительный валовой доход**. В случае с оцениваемым объектом отсутствует недоиспользование сдаваемых площадей. Это объясняется тем, что подземная автостоянка расположена в доме с улучшенной планировкой, находящемся в центральной части города, где практически все жители имеют личные автомобили и нуждаются в парковочных местах.

- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина **чистого операционного дохода (ЧОД)**.

- Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;

- дисконтированных денежных.

В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода капитализации доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временный период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет. А также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации доходов используется, если потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Суть его заключается в определении стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) ЧОД в текущую стоимость.

Метод дисконтированных денежных потоков более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Метод прямой капитализации, который даёт достаточно точную оценку текущей стоимости объекта в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

Оценка недвижимости по её доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от её использования и их текущие выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена объекта на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течении будущих лет, после завершения достройки, реконструкции и сдачи здания в эксплуатацию, т.е. сдачи здания в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

Исходя из принципа замещения, мы считаем, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса равен доходу, полученному от эксплуатации объекта, исходя из наилучшего и наиболее эффективного использования.

Стоимость недвижимости можно определить либо методом прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированных потоков денежных средств (ПДС). Причём, метод прямой капитализации применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми сумами доходов и расходов, а метод дисконтирования ПДС более применим, к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов. Следовательно, в нашем случае применим метод прямой капитализации.

Метод капитализации дохода предполагает достаточно точное определение коэффициента капитализации, для вычисления которого необходимо, в свою очередь, определить безрисковую ставку процента. Безрисковая ставка определяется на основании российских показателей по безрисковым операциям. Российские показатели, как правило, берутся исходя из ставок по депозитам банков высокой категории надёжности, например, Сберегательного Банка РФ (аналогичной длительности и размера ссуды).

В данном отчёте использовался метод прямой капитализации, который даёт достаточно точную оценку текущей стоимости объекта в случае, когда ожидаемый поток доходов стабилен или имеет постоянный темп роста (падения).

Процедура включала в себя следующие шаги:

1. Расчёт потенциального валового дохода (ПДВ) в ближайший год.
2. Определение возможных потерь от вакансий (простоя) помещений и потерь при сборе арендной платы для определения эффективного валового дохода (ЭВД).
3. Расчёт чистого операционного дохода (ЧОД).
4. Обоснование величины коэффициента капитализации.
5. Определение текущей стоимости недвижимости.

*Коэффициент капитализации* (Кк) представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость текущей стоимости (ТС) объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации:

ТС = ЧОД / Кк

Коэффициент капитализации включает доход на капитал и возврат капитала. Доход на капитал – это компенсация, которая должна быть выплачена инвестору за ценность денег с учётом фактора времени, риск и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями. Доход на капитал называют также отдачей. Возврат капитала означает погашение суммы первоначального вложения. Возврат капитала называют возмещением капитала.

Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

**Анализ дохода**

Потенциальный валовый доход (ПВД) – это доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете ПВД обычно используют рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналога, а так же прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников доходов.

Сдачу в аренду площадей следует рассматривать как достаточно устойчивый вид доходной деятельности.

По результатам анализа рынка недвижимости офисных помещений и предложенных к продаже аналогичных объектов недвижимости отобраны аналоги

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Аналоги** | **Ставка арендной платы за квадратный метр** | **Источник информации** |
| 1 | Здание отдельно стоящее, площадь 2000 метров, г. Нижний Новгород | 100 | Еженедельник "Вся недвижимость", №40 (299) от 13-19 октября 2011г. |
| 2 | Отапливаемый корпус, площадь 2700 метров, г. Нижний Новгород | 220 | Еженедельник "Вся недвижимость", №31 (290) от 11-17 августа 2011г. |
| 3 | Теплое складское здание, площадь 1647 метров, г. Нижний Новгород | 150 | Еженедельник "Из рук в руки", №38 (2050) от 11.04.2011г. |
| 4 | Производственное помещение, площадью 1500 метров, г. Нижний Новгород | 230 | Еженедельник "Вся недвижимость", №31 (290) от 11-17 августа 2011г. |
| 5 | Теплое, производственное помещение, площадью 450 метров, г. Нижний Новгород | 200 | Еженедельник "Вся недвижимость", №37 (296) от 22-28 сентября 2011г. |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Аналоги** | **Ставка арендной платы за квадратный метр** | **Корректировка на уторговывание** | **Скорректированная ставка арендной платы** | **Средняя ставка арендной платы, руб.** |
| 1 | Здание отдельно стоящее, площадь 2000 метров, г. Нижний Новгород | 100 | 0,86 | 86 | 154,8 |
| 2 | Отапливаемый корпус, площадь 2700 метров, г. Нижний Новгород | 220 | 0,86 | 189,2 |
| 3 | Теплое складское здание, площадь 1647 метров, г. Нижний Новгород | 150 | 0,86 | 129 |
| 4 | Производственное помещение, площадью 1500 метров, г. Нижний Новгород | 230 | 0,86 | 197,8 |
| 5 | Теплое, производственное помещение, площадью 450 метров, г. Нижний Новгород | 200 | 0,86 | 172 |

**Расчет потенциального валового дохода**

ПВД = S \* Сап \* 12 мес. = 2050,6 кв. м. х 154,8 руб. \* 12 мес. = 3809195

Где S – площадь помещения, которые могут быть сданы в аренду, кв. м

Сап – ставка арендной платы, руб. за 1 кв. м в месяц

**Расчет действительного валового дохода**

ДВД = ПВД \* 0,9 = 3428275

Учитывая большие размеры сдаваемых в аренду помещений, предполагается потеря дохода от вакансий и недобора арендной платы в размере 10%, следовательно коэффициент загруженности 0,9.

**Анализ расходов**

Затраты за коммунальные услуги платятся отдельно по показаниям счетчиков, поэтому их в расходы не включаем.

Налог на имущество рассчитать не предоставляется возможным, так как собственник не предоставил справки по балансовой стоимости здания.

**Затраты на работу с арендаторами –** данная статья включает в себя расходы на ведение и сохранность договоров аренды, оплату труда сотрудников, работающих с арендаторами. Обычно они составляют 2 % - 5% от ДВД: 5296389 \* 0,02 = 68566

**Непредвиденные расходы –** обычнозакладывается в размере 2 % от ДВД: 5296389 \* 0,02 = 68566

**Страховые платежи –** страховые платежи принимаем как среднее по тарифам страховых компаний в размере 0,9% от ДВД: 5296389 \* 0,009 = 30854

Отчет о доходах и расходах на основании полученной информации представлен ниже:

**Расчет чистого операционного дохода**

|  |  |
| --- | --- |
| **Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.**  | 3809195 |
| **Действительный валовый доход (ДВД), руб.** | 3428275 |
| Расходы на работу с арендаторами, руб. | 68566 |
| Непредвиденные расходы, руб. | 68566 |
| Страховые платежи, руб. | 30854 |
| **Чистый операционный доход (ЧОД) , руб.** | 3260290 |

**Определение коэффициента капитализации**

Расчет коэффициента капитализации производится по методу суммирования, согласно которого ставка дисконтирования является суммой безрисковой ставки, поправок на риск и низкую ликвидность и т.д.

Обоснование величины коэффициента капитализации для оцениваемого объекта представлено в таблице.

|  |  |
| --- | --- |
| **Показатель** | **Значение**  |
| Безрисковая ставка | 8,25% |
| Премия за риск | 4% |
| Премия за инвестиционный менеджмент | 3% |
| Премия за низкую ликвидность | 8,25% |
| Норма возврата | 0,013% |
| **Коэффициент капитализации для улучшений ( Rул)** | **0,24 %** |

***1. Безрисковая ставка***

Она используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные составляющие процентной ставки. Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страховой риск. Российские показатели берутся исходя из курсов ценных бумаг государственного займа или ставок по депозитам (сравнимой длительности и размера суммы) банков высшей категории надежности. Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестированный капитал с учетом фактора времени (инвестиционного периода).

В качестве безрисковой ставки дохода в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям и векселям), так как считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам (вероятность его банкротства практически исключается).

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

1. депозиты Сбербанка РФ и других надежных банков;

Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено. Это связано с небольшим сроком на который принимаются депозиты (один-два года) и с большим риском вложения в данный финансовый инструмент, чем в государственные ценные бумаги. Тем не менее, ставки по депозитам применяются в качестве безрисковых при построении денежных потоков в рублевом выражении и при варьировании ставки дисконтирования от одного прогнозного года к другому.

2. западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран);

Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США. На 1 января 2002 года доходность рассматриваемых облигаций составляла 5,03%. В июне 2002 года данный показатель варьировался  в рамках 4,7-4,9%. Средняя доходность казначейских облигаций  США за период 1994-2002 г.г. составляет 5,97 %.

3. ставка рефинансирования ЦБ РФ;

Ставка рефинансирования – процентная ставка, используемая Центральным банком при предоставлении кредитов коммерческим банкам (применяется в качестве ориентира стоимости привлечения и размещения средств).

4. государственные облигации РФ.

Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами. Наиболее разумными финансовыми инструментами при использовании их в качестве условно безрисковых активов являются валютные облигации РФ. Сроки их размещения более длительные,  объем рынка данных ценных бумаг значительно выше, чем соответствующего рынка рублевых облигаций, уровень риска по ним ниже.  Валютные облигации РФ представлены на рынке двумя видами: внутренними (Облигации Внутреннего Валютного Займа) и внешними (еврооблигации). Рискованность вложений в ОВВЗ оценивается международными рейтинговыми агентствами как более высокая, чем по еврооблигациям, что обуславливает целесообразность применения именно еврооблигаций  в качестве безрискового актива.

*Таким образом, на сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, которые можно отнести к безрисковым.*

В нашем случае берем ставку рефинансирования ЦБ РФ, что составляет 8,25% в рублях.

(3 мая 2011 года – 25 декабря 2011 года Указание Банка России от 29.04.2011 № 2618-У «О размере ставки рефинансирования Банка России»)

***2. Ставка за дополнительный риск***

Все инвестиции, за исключением инвестиций в государственные ценные бумаги, имеют более высокую степень риска, зависящую от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому-либо инвестиционному проекту. Определение поправки на риск предполагает деление рисков по крайней мере на два вида: систематический и несистематический риски, а также статичный и динамичный риски. На рынке коммерческой недвижимости в целом преобладает систематический риск. Связан этот риск с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примерами этого вида рисков могут служить: появление излишнего числа конкурирующих продуктов, закрытие предприятий, являющихся основными потенциальными потребителями продукта, введение в действие ограничений, связанных с использованием различных нововведений. Несистематический риск – это риск, связанный с конкретным оцениваемым объектом и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые продукты и системы. Статичный риск – это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании. Размер поправки на статичный риск определяется как размер страховых начислений за полную страховку продукта в страховых компаниях высшей категории надежности плюс премия за риск невыплат страховки или выплаты ее не в полном объеме. Динамичный риск может быть определен как «прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая или научная конкуренция». Действия или бездействие конкурента на рынке могут также создать условия для потерь, так же, как и для получения дополнительной прибыли. Оценка перечисленных рисков должна приводить к определению соответствующих премий за эти риски. Такое определение проводится экспертно. Средние премии составляют 25 – 35 % номинальной безрисковой ставки ссудного процента. В нашем случае, учитывая довольно невысокие риски, берем 25 % от безрисковой ставки. Таким образом, поправка на риск составит 4,25 %.

Компенсация за риск вложений в недвижимость определяется с учетом различных факторов, при этом под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов или вероятность осуществления прогнозных оценок. Для определения поправки на риск составлена таблица.

Таблица

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Вид и наименование риска | Категория риска | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Систематический риск |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Ухудшение общей экономической ситуации | Динамический |  |  |  |  |  |  |  |  | Х |  |
| Увеличение числа конкурирующих объектов | Динамический |  |  |  |  |  |  |  | Х |  |  |
| Изменение федерального или местного законодательства | Динамический |  |  |  |  |  |  |  | Х |  |  |
| Несистематический риск |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Природные и антропогенные ситуации | Статичный |  |  |  | Х |  |  |  |  |  |  |
| Ускоренный износ объекта | Статичный |  |  |  |  | Х |  |  |  |  |  |
| Недополучение валовой прибыли | Динамический |  |  |  |  | Х |  |  |  |  |  |
| Неэффективный менеджмент | Динамический |  |  |  | Х |  |  |  |  |  |  |
| Криминогенные факторы | Динамический |  | Х |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Финансовые проверки |  |  | Х |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Неправильное ведение юридической документации |  | Х |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Количество наблюдений |  | 1 | 2 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 |
| Взвешенный итог |  | 1 | 4 | 0 | 8 | 10 | 0 | 0 | 8 | 9 | 0 |
| Сумма |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 40 |
| Количество факторов |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 10 |
| Средневзвешенное значение |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 4,0 |

Поправка на риск вложений в объект недвижимости принимается равной 4,0 %.

***3. Компенсация за низкую ликвидность*.**

Поправка на низкую ликвидность рассчитывается как величина потерь дохода за время, необходимое для продажи объекта, по сравнению с безрисковыми вложениями.

Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже объектов недвижимости.

Данная премия вычисляется по формуле:



где:
П – премия за низкую ликвидность;

Rб - безрисковая ставка;

L- период экспозиции (в месяцах);

Q- общее количество месяцев в году.

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность принимается равной 0,3%, что соответствует трем месяцам экспонирования объекта.

Время экспозиции подобных объектов 6-12 месяцев. Таким образом, компенсация за низкую ликвидность составит 8,25/12\*12=8,25

***4. Норма возврата капитала.***

Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (**метод Ринга**): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (**метод Хоскольда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - "безрисковой" ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (**метод Инвуда**): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Инвуда, который, по мнению Специалистов, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России.

Расчет производится по формуле:



Rвозвр - норма возврата капитала;
R - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);
k - срок экономической жизни, принимается равным 25 лет, в соответствии со средним сроком до проведения капитального ремонта (определено на основании ВСН 58-88 (р))

Норма возврата капитала 0,0825/(1,0825^25-1) = 0,013

***5. Компенсация за инвестиционный менеджмент.***

Чем более рискованны и сложны инвестиции (в отличие от вложения в ГО), тем более компетентного управления они требуют. Инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, расходы по которому включаются в операционные расходы. Экспертный анализ, основывающийся на результатах консультаций с рядом нижегородских консалтинговых фирм и изучения методической литературы, свидетельствует о том, что типичные ставки за компенсацию инвестиционного менеджмента составляют 3 %.

Стоимость, полученная доходным подходом, составляет: 3260290 / 0,24 = 13584540 рублей

*Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, полученная с использованием доходного подхода, без учета стоимости, относящегося к объекту земельного участка, составляет13584540 (Тринадцать миллионов пятьсот восемьдесят четыре тысячи пятьсот сорок) рублей.*

- На основе изучения методов и их применения проанализировать отчет об оценке недвижимого имущества на предмет соответствия указанным методикам. Сделать соответствующее заключение в качестве судебного эксперта-оценщика и оценить возможность использования результатов судебно-оценочной экспертизы в качестве средства доказывания.

При подготовке к занятию необходимо обратить внимание на то что, поскольку практическая реализация положений ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в ряде случаев может быть связана с использованием судебных процедур, то перед судебной экспертизой по соответствующим делам, помимо традиционно решаемых оценочной экспертизой, встают и новые задачи, которые можно классифицировать следующим образом:

- установление «истинного» значения рыночной стоимости объектов оценки различного вида при оспаривании соответствующих отчетов об оценке в судебном порядке в рамках гражданских и арбитражных дел;

- установление размера ущерба, нанесенного третьими лицами с использованием результатов оценки, оформленных надлежащим образом, в рамках гражданских и уголовных дел;

- установление размера ущерба, нанесенного оценщиком в результате использования результатов оценки, полученных с нарушением положений действующего законодательства, а рамках гражданских и уголовных дел;

- установление размера имущественной ответственности оценщика в результате установления надлежащим образом факта нанесения ущерба из-за использования информации отчета об оценке при совершении соответствующей сделки в рамках гражданских дел;

- установления соотношения уровня и размеров ответственности оценщика и его СРО в рамках гражданского судопроизводства при установлении надлежащим образом фактов нанесения ущерба в результате использования информации отчета об оценке при совершении соответствующей сделки;

- формирование доказательственной базы с использованием заключения судебной экспертизы по уголовным, гражданским, арбитражным и административным делам, связанным с оценочной деятельностью;

- иные задачи судебно-оценочной экспертизы, связанной с использованием результатов оценки применительно к совершению сделок (как с материальными объектами, так и с нематериальными активами, представляющими собой объекты интеллектуальной собственности).

*Для оценки компетенции ПК-6:*

Практические задания:

Рассчитать рыночную стоимость земельного участка, НЭИ которого заключается в строительстве офисного здания общей площадью 5000 кв.м, арендопригодная площадь 4000 кв.м. Известно, что затраты на строительство составят 400 млн руб. и будут понесены в течение двух лет равными долями, после чего объект будет введен в эксплуатацию. Потенциальный арендный доход для собственника составляет 25000 руб. за кв.марендопригодной площади в год (все расходы по эксплуатации и содержанию здания оплачивают имеющиеся арендаторы независимо от общей загрузки), в первый год эксплуатации загрузка составит 70%, а, начиная со следующего, стабилизируется на 90%. Все ценовые показатели сохраняются неизменными. Ставка терминальной капитализации составляет 10%, затраты на продажу и брокерскую комиссию за сдачу площадей в аренду не учитывать, ставка дисконтирования операционного периода 16%, инвестиционного периода - 20%. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, период прогнозирования - 3 года, результат округлить до миллионов рублей.

**Решение задачи:**

Ниже дано несколько вариантов решения, необходимо выбрать правильный вариант решения:

**1-й вариант решения:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 год | 2 год | 3 год |  |
| **- 200 000 000 руб.**(1/2 затрат на строительство) | **- 200 000 000 руб.**(1/2 затрат на строительство) | **+70 000 000 руб.** (поток доходов от аренды = 25000\*4000\*0,7)**+ 900 000 000 руб.**(доходы от продажи объекта = капитализация доходов = (25000\*4000\*0,9)/0,1) |  |
| Коэф.дисконтирования= 1/(1+0,2)1 = 0.8333 | Коэф.дисконтирования= 1/(1+0,2)2 = 0.6944 | Коэф.дисконтирования= 1/((1+0,2)2 \*(1+0.16))= 0.5987 |  |
| **- 166 660 000 руб.** (текущая стоимость потока = -200 000 000 \* 0,8333) | **- 138 880 000 руб.** (текущая стоимость потока = -200 000 000 \* 0,6944) | **+ 580 739 000 руб.** (текущая стоимость потока = (900 000 000 + 70 000 000) \* 0,5987) | Итого, сумма потоков = рыночной стоимости участка = **275 199 000 руб.,** т.е. округленно = **275 млн. руб.** |

**2-й вариант решения:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 год | 2 год | 3 год |  |
| **- 200 000 000 руб.**(1/2 затрат на строительство) | **- 200 000 000 руб.**(1/2 затрат на строительство) | **+70 000 000 руб.** (поток доходов от аренды = 25000\*4000\*0,7)**+ 700 000 000 руб.**(доходы от продажи объекта = капитализация доходов = (25000\*4000\*0,7)/0,1) |  |
| Коэф.дисконтирования= 1/(1+0,2)1 = 0.8333 | Коэф.дисконтирования= 1/(1+0,2)2 = 0.6944 | Коэф.дисконтирования= 1/((1+0,2)2 \*(1+0.16))= 0.5987 |  |
| **- 166 660 000 руб.** (текущая стоимость потока = -200 000 000 \* 0,8333) | **- 138 880 000 руб.** (текущая стоимость потока = -200 000 000 \* 0,6944) | **+ 460 999 000 руб.** (текущая стоимость потока = (700 000 000 + 70 000 000) \* 0,5987) | Итого, сумма потоков = рыночной стоимости участка = **155 459 000 руб.,** т.е. округленно = **155 млн. руб.** |

**3-й вариант решения:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 год | 2 год | 3 год | 4 год (постпрогноз, при стабилизации доходов, продажа в конце года и очевидно получение аренды за этот год) |
| **- 200 000 000 руб.**(1/2 затрат на строительство) | **- 200 000 000 руб.**(1/2 затрат на строительство) | **+70 000 000 руб.** (поток доходов от аренды = 25000\*4000\*0,7) | **+90 000 000 руб.** (поток доходов от аренды = 25000\*4000\*0,9**+ 900 000 000 руб.**(доходы от продажи объекта = капитализация доходов = (25000\*4000\*0,9)/0,1) |
| Коэф.дисконтирования= 1/(1+0,2)1 = 0.8333 | Коэф.дисконтирования= 1/(1+0,2)2 = 0.6944 | Коэф.дисконтирования= 1/((1+0,2)2 \*(1+0.16))= 0.5987 | Коэф.дисконтирования= 1/((1+0,2)2 \*(1+0.16)2)= 0.5161 |
| **- 166 660 000 руб.** (текущая стоимость потока = -200 000 000 \* 0,8333) | **- 138 880 000 руб.** (текущая стоимость потока = -200 000 000 \* 0,6944) | **+ 41 909 000 руб.** (текущая стоимость потока = (70 000 000) \* 0,5987) | **+ 510 939 000 руб.** (текущая стоимость потока = (900 000 000 + 90 000 000) \* 0,5161) |

Итого, сумма потоков = рыночной стоимости участка = **247 308 000 руб.,** т.е. округленно = **247 млн. руб.**

 - Владелец кафе предполагает в течение 6 лет получать ежегодный доход от аренды в сумме 600 тыс. руб. В конце шестого года кафе

будет продано за 2500 тыс. руб., расходы по ликвидации составят 5% от продажной цены. Прогнозирование доходов от аренды имеет большую степень вероятности, чем возможность продажи объекта за указанную цену. Различия в уровне риска определяют выбранные аналитиком ставки дисконтирования для дохода от аренды и продажи: 8% и 20% соответственно.

 *Решение.*

- Рассчитаем текущую стоимость потока доходов от аренды:

- Определим текущую стоимость дохода от продажи:

- Рассчитаем сумму доходов:

Меняющаяся конъюнктура рынка, мероприятия собственника по усовершенствованию эксплуатационных характеристик объекта, инфляция и многие другие факторы оказывают существенное влияние на величину ежегодного дохода. Определение текущей стоимости меняющейся суммы потока доходов требует определенных навыков работы с коэффициентами:

**-**  Аренда магазина принесет его владельцу в течение первых трех лет ежегодный доход в размере 750 тыс. руб. В последующие пять лет доход составит 950 тыс. руб. в год. Определите текущую стоимость 10 совокупного дохода, если ставка дисконтирования равна 10%.

Данная задача имеет несколько вариантов решения.

***1) Первый вариант решения.***

В данном случае текущая стоимость совокупного дохода равна текущей стоимости потока доходов в размере 750 тыс. руб. за первые три года и потока доходов в размере 950 тыс. руб. за последующие пять лет.

1. Рассчитаем текущую стоимость арендных платежей за первые 3 года:

2. Определим текущую стоимость арендной платы за последующие 5 лет:

Фактор текущей стоимости аннуитета в этом случае будет равен разности факторов, соответствующих конечному и начальному периоду возникновения измененной суммы арендной платы по отношению к текущему, т.е. нулевому, периоду. Повышенная аренда поступала с конца третьего по конец восьмого периода, следовательно, в расчетах должны быть использованы факторы из таблицы для трех и восьми периодов соответственно: 2,4869 и 5,3349.

3. Суммарная текущая стоимость арендной платы составит:

865,2 + 2705,7 = 4570,8 (тыс. руб.).

***2) Второй вариант решения.***

Текущая стоимость суммарного потока доходов равна разности потока доходов в 950 тыс. руб., полученной за все 8 лет, и несуществующего потока доходов в размере 200 тыс. руб. (950 - 750) за первые три года.

1. Рассчитаем текущую стоимость дохода от аренды исходя из предположения, что все 8 лет она составляла ежегодно 950 тыс. руб.:

2. Рассчитаем текущую стоимость завышенной суммы аренды, которая

существовала 3 года:

3. Текущая стоимость арендной платы за 8 лет составляет:

5068,2 - 497,4 = 4570,8 (тыс. руб.).

***3) Третий вариант решения.***

Этот вариант решения предполагает, что текущая стоимость совокупного дохода равна сумме дохода в размере 750 тыс. руб. за 8 лет и превышения в размере 200 тыс. руб., достигнутого в последние 5 лет аренды.

1. Рассчитаем текущую стоимость доходов от аренды в 750 тыс. руб. за 8

лет:

2. Рассчитаем текущую стоимость дополнительного дохода от аренды, полученного за последние 5 лет:

3. Текущая стоимость полученной арендной платы:

4001,2 + 569,6 = 4470,8 (тыс. руб.). *Если полученные результаты имеют некоторые расхождения, то это является следствием округлений, допускаемых при расчетах.*

Ситуационные задания:

- Провести анализ и ответить на вопросы по следующему направлению – методическое обеспечение проведения экспертизы части отчета об оценке недвижимости

*РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ДЕЙСТВИЙ ЭКСПЕРТОВ ПРИПРОВЕДЕНИИ ЭКСПЕРТИЗЫ НА ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СТОИМОСТИ*

**АНАЛИЗ РЫНКА**

1.В отчете об оценке выполнен анализ рынка объекта оценки – приведен рынок земельных участков. Рассмотрены основные тенденции данного сегмента рынка, изучены и приведены фундаментальные ценообразующие факторы, проанализировано их влияние на стоимость участка. Анализ выполнен в полном объёме, эксперт согласен с приведенными оценщиком основными тенденциями, основными ценообразующими факторами и их влиянием на стоимость.

* **Затратный подход**

1.Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода не производился. Отказотприменениязатратногоподходаобоснован.

* **Сравнительныйподход**
1. В рамках сравнительного похода Оценщик применял метод сравнения продаж (предложений к продажам) на основании анализа цен предложений к продаже объектов, сходных с объектом оценки, существующих на дату проведения оценки взятых из открытых и доступных на дату оценки источников информации.Выбор применяемогометодаоценкиобоснован.
2. Информация по объектам аналогам проверяема в полной мере. Выбранные объекты аналоги не относятся к аналогам с экстремальными значениями удельных ценовых показателей. Информация по объектам аналогам подтверждается копиями справок, полученных от агентства недвижимости «34market». Исследования, проведенные Экспертом, показали, что данное агентство недвижимости имеет значительный практический опыт работы с недвижимостью и оказания профессиональных риэлтерских и брокерских услуг, что дает основание доверять информации, полученной от указанной компании.
3. Для расчета корректировок, учитывающих отличия объекта аналога от объекта оценки применяются расчетные методы, экспертные мнения специалистов.
4. Применяемые методы и расчеты в рамках сравнительного подхода соответствуют требованиям действующего законодательства.
5. Все расчеты выполнены Оценщиком верно, полностью воспроизводятся и приводят к идентичному результату.
6. Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках реализации сравнительного подхода, соответствует рыночным данным.
7. Информация, используемая Оценщиком в расчетах, соответствует принципам существенности, обоснованности, достаточности, однозначности и проверяемости.
* **Доходный подход**

1.Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода не производился по причине отказа от применения доходного подхода. Отказ от применения доходного подхода обоснован.

 **СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

1.В экспертируемом отчете согласование результатов не проводилось. В качестве итоговой величины стоимости признан результат сравнительного подхода.

**V. ВЫВОДЫ ПО ИТОГАМ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ**

***ЗАКЛЮЧЕНИЕ:***

Отчет соответствует требованиям закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки и стандартов Ассоциации СРО «НКСО».

Выбор оценщиком методов оценки в рамках сравнительного подхода обоснован.

Затратный и доходный подходы не применяются, отказ от применения затратного и доходного подходов обоснован.

Расчеты стоимости объекта оценки, соответствуют описанным в отчете методам и приведены в Отчете в полном объеме и позволяют проверить полученный результат. Расчет выполнен без ошибок и пропусков.

Допущения, использованные оценщиком в отчете, обоснованы. Вся использованная в расчетах рыночная информация указана в Отчете, имеет ссылки на источник и/или содержится в Приложении к Отчету.

Эксперт согласен с приведенной оценщиком информацией в отношении объекта оценки и его окружения, сведения, приведенные в отчете соответствуют рыночным данным. Информация, используемая оценщиком при проведении оценки удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

Рыночная стоимость объекта оценки, определенная оценщиком в отчете об оценке, подтверждена.

|  |  |
| --- | --- |
| Эксперт:  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Я.В. Болышева /  |
| Эксперт:  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Д.Ю. Малкина/  |

***РЕШЕНИЕ ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА:***

***Отчет соответствует требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности. Рыночная стоимость объекта оценки, определенная оценщиком в отчете об оценке, подтверждена.***

Утверждаю:

Руководитель региональной экспертной группы на территории Волгоградской области Экспертного совета Ассоциации СРО «Нижегородское объединение Оценщик-Про»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Я.В.Болышева/

Заверяю:

Региональный представитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Д.Ю.Малкина/

Ассоциации саморегулируемой организации «Нижегородское объединение Оценщик-Про» на территории Волгоградской области

**VI. Используемыематериалы:**

1. Документы, представленныезаказчикомэкспертизы:

- Отчет № ОН-584/9 от 25.02.2016 «Об оценке рыночной стоимости земельного участка площадью 10729 кв.м, кадастровый номер: 34:34:010015:15, расположенного по адресу: г. Волгоград, ул. Шкирятова, 33».

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок её проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 4 июля 2011 года №328.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

«Положение об Экспертном Совете Ассоциации саморегулируемой

**-** Проанализировать Заключение эксперта об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка, необходимо, с учетом требований законодательства, методических материалов, методологии и сопутствующих разъяснений ответить на следующие вопросы:

**Задание 2.**Насколько полно и обоснованно использованы нормативная документация и информационные источники.

**Задание 3.**Как проведен Анализ макро- и микроэкономических факторов, влияющих на рынок объекта исследования.

**Задание 4.**Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Как проведен выбор метода оценки?

**Задание 5.**Насколько обоснованно проведено определение рыночной стоимости объекта исследования в рамках сравнительного подхода?

**Задание 6.**Насколько верно и обоснованно рассчитаны показатели корректировок по объектам-аналогам?

**Задание 7.**Как проведено окончательное определениерыночной стоимости объекта исследования методом сравнения продаж?

Приложение для Заданий 2-7 размещено на базе ресурсов электронного курса «Оценочная экспертиза» (<https://e-learning.unn.ru/course/view.php?id=6194>).

**Критерии оценки практических заданий**

Решение практических заданий студентом включает: изучение условий задания, интерпретацию бухгалтерской информации, определение последовательности выполнения этапов процесса анализа учетной и финансовой информации, расчет необходимых отчетных показателей

|  |  |
| --- | --- |
| **Оценка** | **Уровень подготовки** |
| Превосходно  | Задание решено в полном объеме, получен достоверный и полный ответ, дано полное и грамотное обоснование всех рассчитанных показателей |
| Отлично | Задание решено в полном объеме, получен достоверный и полный ответ, дано в целом грамотное обоснование всех рассчитанных показателей |
| Очень хорошо | Имеются несущественные неточности в решении задания и ответе на поставленные вопросы |
| Хорошо | Задание решено, но с заметными ошибками или недочетами |
| Удовлетворительно | Расчеты не произведены либо содержат существенные ошибки |
| Неудовлетворительно | Задание имеет только попытки решения |
| Плохо | Задание полностью не выполнено |

**Критерии оценки ситуационных заданий (кейсов)**

Решение ситуационныхзаданий (кейсов) студентом включает: изучение условий задания (описанной ситуации), интерпретацию учетной и финансовой информации, определение последовательности выполнения этапов процесса составления документов, расчет необходимых отчетных показателей, формулировку выводов и ответов на поставленные в задании вопросы.

|  |  |
| --- | --- |
| **Оценка** | **Уровень подготовки** |
| Превосходно | Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответы и выводы логичны и обоснованы, обучающийся показывает глубокое знание основного и дополнительного материала |
| Отлично | Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответы и выводы логичны и обоснованы, обучающийся показывает глубокое знание основного материала  |
| Очень хорошо | Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответы и выводы логичны и обоснованы, обучающийся показывает глубокое знание материала, допущено неточности непринципиального характера |
| Хорошо | Задание выполнено в полном объеме (все поставленные задачи решены), ответы и выводы в целом обоснованы, допущены неточности непринципиального характера в решении задания, ответах и выводах  |
| Удовлетворительно | Задание выполнено не в полном объеме (решено более 50% поставленных задач), ответы и выводы поверхностные, но в целом раскрывают содержание основного материала |
| Неудовлетворительно | Задание выполнено не в полном объеме (решено менее 50% поставленных задач), студент дает неверные ответы и формулирует необоснованные выводы, демонстрирует незнание основных терминов, методик и алгоритмов  |
| Плохо | Задание не выполнено, студент демонстрирует полное незнание материала  |

**6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины**

**а) основная литература**

1. Прорвич, В. А. Основы судебно-оценочной экспертизы : учеб.пособие / В.А. Прорвич. — Москва : ИНФРА-М, 2018. — 199 с. - ISBN 978-5-16-107389-6. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1010010> (дата обращения: 22.07.2020).
2. Прорвич, В. А. Стандартизация оценки недвижимого имущества : монография / В.А. Прорвич. — Москва : ИНФРА-М, 2018. — 604 с. - ISBN 978-5-16-107390-2. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1010012> (дата обращения: 22.07.2020).
3. Прорвич, В.А. Судебно-оценочная экспертиза. Правовые, организационные и научно-методические основы: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям 030502 «Судебная экспертиза», 030500 «Юриспруденция» / В.А. Прорвич. — 2-е изд, перераб. и доп. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2017. - 399 с.- ISBN 978-5-238-01527-9. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1028763>(дата обращения: 22.07.2020).
4. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для вузов / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 124 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06702-6. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: http://biblio-online.ru/bcode/453657 (дата обращения: 22.07.2020).
5. Оценка объектов недвижимости: учебник [Электронный ресурс] / Асаул А.Н., Старинский В.Н., Асаул М.А., Грахова Е.В.; под ред. Асаула А.Н. - М. : Проспект, 2016. (студенческая электронная библиотека): <http://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785392196548.html>
6. Комментарий к Федеральному закону от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (постатейный): Комментарий / Борисов А. - М.:Юстицинформ, 2015. - 476 с. . (ЭБС Znanium): <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=648507> (дата обращения: 22.07.2020).

**в) дополнительная литература**

1. Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ, от 14 марта 2020 г. N 1-ФКЗ) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/>
2. Уголовный кодекс Российской Федерации" от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 08.06.2020) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. Режим доступа:http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_10699/
3. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации" от 18.12.2001 N 174-ФЗ (ред. от 20.07.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2017) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_34481/
4. Федеральный закон "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" от 31.05.2001 N 73-ФЗ ред. от 26.07.2019):[Электронный ресурс] // Консультант Плюс. Режим доступа:http://www.consultant.ru/document/cons\_doc\_LAW\_31871/
5. Оценка организации (предприятия, бизнеса): учебник [Электронный ресурс] / Асаул А.Н. - М. : Проспект, 2016. (студенческая электронная библиотека): <http://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785392196500.html>
6. Косорукова, И. В. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс] : учеб.пособие / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева и др.; под ред. И. В. Косоруковой. - М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. - (Университетская серия). (ЭБС Znanium): <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=451193>
7. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : учебник / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М. : Финансы и статистика, 2010. (студенческая электронная библиотека) : <http://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785279032358.html>

в) программное обеспечение и Интернет-ресурсы:

Лицензионное программное обеспечение:

1. ПО «Windows 7 ProSP1»

2. ПО «WindowsXPProSP3»

3. ПО «MSOfficePro 2007»

4. ПО «Office Standard 2016 MAK HYRRK-6NMM3-MG2H8-GJ7V9-8QKY2 MAK 0/50»

5. ПО «Kasperskyendpointsecurity»

6. 1С6Бухгалтерия. Базовая версия

Интернет-ресурсы:

1. Правовая система ГАРАНТ. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.garant.ru>
2. Правовая система «Консультант Плюс» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
3. Электронно-библиотечная система Издательства «Лань»: <http://e.lanbook.com> .
4. Электронно-библиотечная система «Znanium» <http://www.znanium.com/>
5. Электронно-библиотечная система «Юрайт»: [http://biblio-online.ru](http://biblio-online.ru/)
6. Электронно-библиотечная система «Консультант студента»: <http://www.studentlibrary.ru/>
7. <http://docs.cntd.ru> – электронный фонд правовой и нормативно-технической документации.

**8.Материально-техническое обеспечение дисциплины**

- учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, для проведения групповых и индивидуальных консультаций, для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации, оборудованные компьютерным р/м преподавателя, проектором, экраном, доской и доступом к сети Интернет;

- помещения для самостоятельной работы;

- библиотечный фонд, обеспечивающий доступ к необходимым базам данных;

- учебно-методическая документация и материалы.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВОс учетом рекомендаций и ОП по специальности **40.05.03 Судебная экспертиза**, специализация Экономические экспертизы.

Автор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ к.ю.н., доцент О.Д. Соловьёв

Заведующий кафедрой \_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_ к.ю.н., доцент В.А. Юматов

Рабочая программа одобрена на заседании Учебно-методической комиссии юридического факультета от 11 июня 2021 года, протокол № \_75\_.