

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 «24» апреля 2020 г. № 5

Рабочая программа дисциплины (модуля)

**ОЦЕНОЧНАЯ ЭКСПЕРТИЗА**  
(наименование дисциплины (модуля))

*Уровень высшего образования*  
*специалитет*  
(бакалавриат / магистратура / специалитет)

*Направление подготовки / специальность*  
*40.05.03 Судебная экспертиза*  
(указывается код и наименование направления подготовки / специальности)

*Направленность образовательной программы*  
*Экономические экспертизы*  
(указывается профиль / магистерская программа / специализация)

*Квалификация (степень)*  
*судебный эксперт*  
(бакалавр / магистр / специалист)

*Форма обучения*  
*очная*  
(очная / очно-заочная / заочная)

Нижний Новгород  
2020 год

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

Дисциплина «Оценочная экспертиза» структурно входит в блок 1 вариативной части дисциплин по выбору Б1.В.ДВ.06.01 учебного плана ОП по специальности 40.05.03 Судебная экспертиза, специализация Экономические экспертизы. Дисциплина изучается в 8 семестре.

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.

## 2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы (компетенциями выпускников)

В результате освоения дисциплины обучающийся должен обладать следующими **профессиональными компетенциями (ПК)**:

- способностью применять методики судебных экспертных исследований в профессиональной деятельности (ПК-2);
- способностью использовать естественнонаучные методы при исследовании вещественных доказательств (ПК-3).

Формируемые компетенции (код компетенции, уровень освоения – при нали-	Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), характеризующие этапы фор-
---------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

ции в карте компетенции)	мирования компетенций
<i>ПК-2</i> способность применять методики судебных экспертных исследований в профессиональной деятельности	<p><u>Знать:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- систему методов и средств судебно-экспертных исследований;</li> <li>- методики судебных экспертных исследований;</li> </ul> <p><u>Уметь:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- применять методики судебных экспертных исследований на практике;</li> <li>- применять методики судебных экспертных исследований в профессиональной деятельности.</li> </ul> <p><u>Владеть:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- навыками применения экспертных методик для решения диагностических и идентификационных задач экспертиз и исследований криминалистических объектов, навыками работы на приборах и оборудовании, используемых в этих целях.</li> </ul>
<i>ПК-3</i> способность использовать естественнонаучные методы при исследовании вещественных доказательств	<p><u>Знать:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- методику применения естественнонаучных методов и криминалистических средств, их возможности при обнаружении, фиксации, изъятии и исследовании объектов судебной экспертизы.</li> </ul> <p><u>Уметь:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- использовать естественнонаучные методы и средства для обнаружения, фиксации и изъятия объектов и их предварительного исследования;</li> <li>- интерпретировать результаты применения естественнонаучных методов для решения задач судебных экспертиз.</li> </ul> <p><u>Владеть:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- навыками применения естественнонаучных методов при производстве экспертных исследований;</li> <li>- навыками исследования объектов с использованием приборов и инструментальной базы.</li> </ul>

### 3. Структура и содержание дисциплины (модуля) «Оценочная экспертиза»

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.

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	Заочная	Очная	Заочная	Очная			Заочная
Тема 1. Особенности правового регулирования	18		4		4					8		10	

ния оценочной деятельности в РФ.													
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	
<b>В т.ч. текущий контроль</b>	1												
<b>Промежуточная аттестация</b>													
<b>зачет</b>													

### **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.

### **4. Образовательные технологии**

«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, как самая распространенная форма получения теоретических знаний по изучаемой дисциплине, читается с использованием мультимедийного сопровождения, позволяющего обеспечивать достаточную наглядность предлагаемого материала.

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 обучаемых определенных расчетно-прикладных навыков и умения анализировать и применять данные нормативно-технической документации, ситу-

ационные 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.

## **5. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся**

Содержание дисциплины изучается на лекциях, практических и лабораторных занятиях, при выполнении практикума, а также в процессе самостоятельной работы студентов в соответствии с планами семинарских и практических занятий, 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».

### **5.1. Методические указания для обучающихся**

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 быть подчинена 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 Power Point, 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.

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/>.

## **5.2. Вопросы и задания для текущего контроля по темам дисциплины**

Тема 1. Особенности правового регулирования оценочной деятельности в РФ.

Исходя из вопросов, изучаемых по теме, в качестве задания на самоподготовку рекомендуется:

Изучить теоретические вопросы, которые рассматривались на лекции.

Изучить основные положения закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Выписать в тетрадь для практических занятий расшифровку понятий: «оценочная деятельность»; «кадастровая стоимость»; «субъекты оценочной деятельности»; «объекты оценки»; «экспертиза отчета».

В соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности изучить и сделать необходимые пометки в рабочую тетрадь о следующих положениях:

- содержание договора на проведение оценки;
- содержание отчета об оценке объекта оценки;
- саморегулируемая организация оценщиков;
- права оценщика;
- обязанности оценщика.

Для проверки изученного материала предлагаются контрольные вопросы:

1. Перечислите основные нормативно-правовые акты, регламентирующие оценочную деятельность в РФ.

2. Какова роль международных договоров РФ в правовом регулировании оценочной деятельности?



3. Правовая основа отношений специалиста-оценщика и оценочной фирмы.
4. Порядок создания, структура и функции СРО.
5. Роль Национального совета по оценочной деятельности в системе государственного регулирования оценочной деятельности.
6. Роль международных стандартов оценки в системе государственного регулирования оценочной деятельности.
7. Роль судебной экспертизы в разрешении споров, связанных с результатами оценочной деятельности.

*Вопросы и задания для подготовки к зачету по данной теме:*

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.
- 
1. Проведение оценки не является обязательным:
    - I. При ипотечном кредитовании в случаях возникновения споров.
    - II. При отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации.
    - III. При ликвидации объектов оценки.
    - IV. При переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации.
  2. В соответствии с законодательством Российской Федерации субъект оценочной деятельности должен:
    - I. Быть юридическим лицом.
    - II. Быть членом Национального совета по оценочной деятельности.
    - III. Иметь стаж работы в области оценочной деятельности.
    - IV. Являться членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков.
  3. Под оценочной деятельностью понимается:
    - I. Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление цены объекта оценки.
    - II. Деятельность объектов оценки, направленная на установление рыночной или иной стоимости.
    - III. Деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки специальной стоимости.
    - IV. Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
  4. В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, оценщик может осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации:
    - I. Самостоятельно, занимаясь частной практикой.
    - II. На основании договора с саморегулируемой организацией оценщиков.
    - III. На основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям статьи 15.1 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
    - IV. На основании договора с профсоюзной организацией
  5. В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации являются:

I. Юридические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков.

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

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

IV. Юридические лица, имеющие в штате не менее двух оценщиков.

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

Исходя из вопросов, изучаемых по теме, в качестве задания на самоподготовку рекомендуется:

Изучить теоретические вопросы, которые рассматривались на лекции.

Изучить основные положения федеральных стандартов оценки;

Выписать в тетрадь для практических занятий расшифровку понятий: «доходный подход»; «сравнительный подход»; «затратный подход»; «этапы проведения оценки»; «рыночная стоимость»; «инвестиционная стоимость»; «ликвидационная стоимость»; «кадастровая стоимость»; «содержание отчета об оценке».

В соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности изучить и сделать необходимые пометки в рабочую тетрадь о следующих положениях:

- 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).

Основные положения и понятия международных стандартов оценки.

Для проверки изученного материала предлагаются контрольные вопросы:

1. Перечислите основные федеральные стандарты оценки, регламентирующие оценочную деятельность в РФ.
2. Дайте классификацию и оценку МСО (структура стандартов).
3. Дайте характеристику общим стандартам МСО.
4. Дайте характеристику стандартам по видам активов МСО.
5. Дайте характеристику стандартам-применениям МСО.
6. Каковы существующие подходы к оценке?
7. В чем различие подходов к оценке?
8. Назовите этапы проведения оценки.
9. В каких случаях применяется доходный подход при оценке?
10. В каких случаях применяется сравнительный подход при оценке?
11. В каких случаях применяется затратный подход при оценке?
12. Какие существуют виды стоимости?

13. Что такое рыночная стоимость?
14. Что такое инвестиционная стоимость?
15. Что такое ликвидационная стоимость?
16. Что такое кадастровая стоимость?

*Вопросы и задания для подготовки к зачету по данной теме:*

1. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки.
2. Цели оценки и виды стоимости.
3. Требования к отчету об оценке.
4. Определение кадастровой стоимости.
5. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения.
6. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков.

1. 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:

- I. Рыночная стоимость.
- II. Действительная стоимость.
- III. Разумная стоимость.
- IV. Реальная стоимость.

2. Право на проведение оценки у юридических и физических лиц принадлежащих им объектов оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, является:

- I. Условным.
- II. Безусловным.
- III. Зависящим от порядка ведения бухгалтерского учета.
- IV. Зависящим от порядка налогообложения.

3. В соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, в договоре на проведение оценки в обязательном порядке указывается:

- I. Описание объекта оценки.
- II. Вид стоимости имущества (способ оценки).
- III. Дата составления отчета об оценке объекта оценки.
- IV. Указание на стандарты оценки, используемые оценщиком.

4. 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:

- I. В судебном порядке не установлено иное.
- II. Экспертом не установлено иное.
- III. Нотариусом не установлено иное.
- IV. Заказчиком не установлено иное.

5. В случае наличия спора о достоверности величины стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность, спор подлежит рассмотрению:

- I. Арбитражным судом.
- II. Третейским судом.

III. Советом Национального совета по оценочной деятельности.

IV. Уполномоченным органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности.

6. Оценщик имеет право:

I. Привлекать на договорной основе к участию в проведении оценки иных оценщиков либо других специалистов.

II. Отказаться от проведения оценки в случаях, если заказчик нарушил условия договора.

III. Требовать возмещения расходов, связанных с проведением оценки.

IV. Получать разъяснения и дополнительные сведения, необходимые для осуществления данной оценки.

7. Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком, если он:

I. Не является учредителем заказчика.

II. Не является должностным лицом заказчика.

III. Является работником заказчика.

IV. Не состоит в близком родстве с работником заказчика.

Тема 3. Оценочная экспертиза в системе экономических экспертиз.

Исходя из вопросов, изучаемых по теме, в качестве задания на самоподготовку рекомендуется:

Изучить теоретические вопросы, которые рассматривались на лекции.

Изучить основные положения федерального стандарта оценки №5;

Выписать в тетрадь для практических занятий расшифровку понятий: «экспертиза отчета об оценке»; «виды экспертизы отчетов об оценке»; «требования к экспертному заключению»; «порядок утверждения экспертного заключения».

В соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности изучить и сделать необходимые пометки в рабочую тетрадь о следующих положениях:

- предмет и объект судебно-оценочной экспертизы;

- классификация судебно-оценочных экспертиз;

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

Для проверки изученного материала предлагаются контрольные вопросы:

1. Перечислите основные задачи судебно-оценочной экспертизы.

2. Содержание предмета судебно-оценочной экспертизы.

3. Каков процесс судебно-оценочной экспертизы и получение итогового документа по результатам экспертизы?

4. Какова роль законов рыночной экономики в проведении судебно-оценочных экспертиз?

5. Какова роль математических методов в системе оценочных экспертиз?

6. Правовые, экономические и математические основы оценочной экспертизы.

7. Роль современных технологий в проведении оценочных экспертиз.

*Вопросы и задания для подготовки к зачету по данной теме:*

1. Оценочная экспертиза в системе экономических экспертиз.

2. Понятие судебно-оценочной экспертизы, ее классифицирующие признаки.

3. Предмет и объект судебно-оценочной экспертизы.

4. Судебно-оценочная экспертиза как средство доказывания.

5. Процесс формирования теории судебно-оценочной экспертизы.

6. Классификация судебно-оценочных экспертиз.

7. Особенности назначения судебно-оценочной экспертизы в уголовном, админи-

стративном, гражданском и арбитражном судопроизводстве.

- 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%
<b>Коэффициент капитализации для улучшений ( Рул)</b>	<b>0,24 %</b>

- 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	Не требуется
2.1.3.	Описано обоснование выбора методов оценки в рамках затратного подхода	п. 8 «и» ФСО №3	Не требуется
2.1.4.	Выполненный расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода соответствует требованиям ФСО № 7	п. 24 ФСО № 7	Не требуется
2.1.5.	Выполненный расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода соответствует выбранному методу	п. 16 «и» ФСО №5	Не требуется
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 сравнительного подхода	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	Не требуется
2.1.11.	Описано обоснование выбора методов оценки в рамках доходного подхода	п. 8 «и» ФСО №3	Не требуется
2.1.12.	Выполненный расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода соответствует требованиям ФСО № 7	п. 23 ФСО № 7	Не требуется
2.1.13.	Выполненный расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода соответствует выбранному методу	п. 16 «и» ФСО №5	Не требуется

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

Исходя из вопросов, изучаемых по теме, в качестве задания на самоподготовку рекомендуется:

Изучить теоретические вопросы, которые рассматривались на лекции.

Изучить основные положения федерального стандарта оценки № 6.

В соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности изучить и сделать необходимые пометки в рабочую тетрадь о следующих положениях:

- требования к уровню знаний эксперта СРОО;

В целях систематизации знаний о видах экспертиз в зависимости от объектов оценки, записать в рабочую тетрадь суть оценки отдельных объектов оценки:

**Оценка бизнеса:** Оценка бизнеса определяет рыночную стоимость и коммерческую привлекательность компаний, работающих на рынке. Бизнес – достаточно широкое понятие, которое может включать в себя как небольшую организацию, имеющую штат в несколько человек, так и целые направления и отрасли предпринимательства – крупные холдинги, сети предприятий, магазинов, объектов из сферы услуг. Оценка производится по совокупной стоимости все ресурсов компании – земли, имеющихся объектов недвижимости, наличных запасов сырья или товара, производственной мощности и так далее. Данный вид оценочной экспертизы востребован как в среде инвесторов, так и у клиентов компаний. Точно так же, сама организация, планирующая расширение или привлечение новых инвесторов может провести оценку бизнеса, для определения уровня собственной коммерческой привлекательности. Очень часто руководители компаний прибегают к открытой публикации результатов оценки бизнеса – с целью повышения доверия к себе со стороны клиентов и партнеров. В процессе оформления банкротства или любых других судебных разбирательств также требуется определение стоимости бизнеса в целом или его отдельных активов.

**Оценка предприятия:** Оценка предприятия понимается чуть более специализированно, нежели оценка бизнеса. Цель оценочной экспертизы в данном случае – определение стоимости конкретного хозяйствующего субъекта, действующего обособленно. Оценка предприятия применяется в самых различных отраслях экономики, начиная от медицины и информационных технологий, и заканчивая сложными сырьевыми добывающими и обрабатывающими корпорациями. Данный вид оценочной экспертизы используется в том числе для диагностики текущего экономического состояния предприятия с целью повышения эффективности его работы, в ходе судебного разбирательства, а также в преддверии различных манипуляций с компанией – продажи, слияния, ликвидации и так далее.

**Оценка недвижимости:** Эта разновидность оценочной экспертизы устанавливает рыночную стоимость самых разнообразных объектов недвижимости, к которым относятся:

- Земельные участки, находящиеся во владении частных или юридических лиц.

- Объекты, неотъемлемо закрепленные на земле – здания, постройки, сооружения, объекты незавершенного строительства и так далее.

- Участки недр.

- Предприятие с имущественной точки зрения, то есть в качестве системы имущественных объектов.

Стоимость данных объектов оценивается с точки зрения вложенных в их постройку средств, привлекательности расположения и экономического потенциала, то есть возможности извлечения прибыли от эксплуатации данного недвижимого имущества.

**Оценка незавершенного строительства:** Оценочная экспертиза в области незавершенного строительства является одним из самых сложных исследований в данной области. Дело в том, что при подсчете стоимости незаконченного строительного объекта учитываются не только все аспекты, имеющие значение при оценке недвижимости, но и такие показатели, как износ и обветшание завершенных частей строительства, возможность завершения объекта без значительной реконструкции, необходимость ликвидации (разру-

шения) частей объекта для получения возможности завершения объекта, и так далее. Это довольно популярный вид оценочной экспертизы, так как покупка недостроенного сооружения может быть вполне удачной инвестицией, при условии низкой стоимости объекта и небольшого количества дополнительных работ, требуемых для окончания его возведения.

Оценка земельных участков: Существует довольно большое количество методов определения стоимости земельного участка. Данные методы принято классифицировать в зависимости от генерального способа оценки земельных участков. Все методы можно разделить на три большие подгруппы:

- методы, базирующиеся на сравнительном подходе;
- методы, использующие доходный аспект участка;
- методы, исчисляющие стоимость исходя из затратной стороны объекта.

Подход исчисления стоимости и конкретный метод выполнения данного вида оценочной экспертизы выбирают, исходя из целей и задач исследования, а также на основании особенностей исследуемого объекта.

Оценка ущерба от пожара (залива): Оценка ущерба от пожара (залива) является одним из наиболее популярных видов оценочной экспертизы, потому что постоянно возбуждается множество дел по возмещению данного вида ущерба. Экспертизе подлежат любые жилые и нежилые недвижимые объекты. Наиболее часто оценка производится в отношении квартир в случае залива, а также квартир и частных домов в случае пожара. Стоимость нанесенного ущерба – необходимый показатель, требующийся при обращении в суд, так как на его основании исчисляется сумма компенсации, выплачиваемой виновной стороной или страховой компанией, если жилье или иное недвижимое имущество было застраховано.

Оценка ценных бумаг: Оценка ценных бумаг производится как часть оценочной экспертизы в отношении стоимости предприятия или бизнеса, а также осуществляется как обособленное исследование, необходимое при любых действиях с ценными бумагами – внесения их в уставной капитал организации, купли-продажи, оформления залога под получение кредитных средств и так далее. Определение стоимости производится в отношении акций, облигаций, векселей, опционов, фьючерсов, и пр. Ценные бумаги, подлежащие оценке, могут быть выпущены организациями и предприятиями, финансовыми институтами, а также государством. Наиболее простая процедура оценки существует для ценных бумаг, котирующихся на открытом рынке. Для ценных бумаг, не имеющих биржевых котировок, используются специальные экономические методы, базирующиеся на анализе существующей конъюнктуры рынка ценных бумаг, требующие высокого уровня компетенции специалиста, проводящего оценочную экспертизу, и значительного экспертного опыта.

Оценка транспорта: Установление стоимости транспортного средства проводится как самостоятельное исследование, а также в комплексной оценке всего имущества, находящегося во владении. Под транспортными средствами понимают следующие объекты, предназначенные для перемещения пассажиров или грузов (железнодорожный транспорт, воздушный транспорт, водный транспорт, автомобильный транспорт). Оценочная экспертиза в отношении транспортных средств производится в следующих случаях:

- если необходимо заложить имущество для получения кредита;
- при разделении имущества (при разводе, наследовании и так далее);
- требуется установить ущерб, причиненный в результате ДТП.

Оценка объектов интеллектуальной собственности: Оценка объектов интеллектуальной собственности по праву занимает место одного из самых интересных и неоднозначных видов оценочной экспертизы. В ходе определения стоимости объекта интеллектуальной собственности приходится рассматривать множество аспектов существования и последующего применения данного объекта, а также возможности извлечения из его применения финансовой или иной выгоды. На сегодняшний день в экспертной практике существует несколько подходов к данному виду исследований. Нужный подход и метод определяется в зависимости от природы самого объекта, а также от поставленных перед экспертом задач и вопросов. К объектам интеллектуальной собственности производства ис-

куства, науки, изобретения, товарные знаки, промышленные образцы и полезные модели. Оценка производится специалистами в области права, экономики, а также той сферы деятельности, к которой относится оцениваемый объект.

Для проверки изученного материала предлагаются контрольные вопросы:

1. Какой нормативный документ регламентирует требования к уровню знаний эксперта-оценщика?
2. Какими знаниями должен обладать эксперт-оценщик?
3. В чем заключается экспертиза оценки бизнеса?
4. В чем заключается экспертиза оценки предприятия?
5. В чем заключается экспертиза оценки недвижимости?
6. В чем заключается экспертиза оценки незавершенного строительства?
7. В чем заключается экспертиза оценки земельных участков?
8. В чем заключается экспертиза оценки ущерба от пожара (залива)?
9. В чем заключается экспертиза оценки ценных бумаг?
10. В чем заключается экспертиза оценки транспорта?
11. В чем заключается экспертиза оценки объектов интеллектуальной собственности?

*Вопросы и задания для подготовки к зачету по данной теме:*

1. Структура и содержание специальных знаний экспертов-оценщиков.
2. Специальные экономические знания экспертов-оценщиков.
3. Виды оценочных экспертиз.
4. Оценка бизнеса.
5. Оценка предприятия.
6. Оценка недвижимости.
7. Оценка незавершенного строительства.
8. Оценка земельных участков.
9. Оценка ущерба от пожара (залива).
10. Оценка ценных бумаг.
11. Оценка транспорта.
12. Оценка объектов интеллектуальной собственности.

- 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 неустраняемого 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.

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

Исходя из вопросов, изучаемых по теме, в качестве задания на самоподготовку рекомендуется:

Изучить теоретические вопросы, которые рассматривались на лекции.

Изучить основные положения федерального стандарта оценки №4;

Выписать в тетрадь для практических занятий расшифровку понятий: «кадастровая стоимость»; «доходный подход»; «сравнительный подход»; «затратный подход»; «этапы проведения оценки»; «рыночная стоимость»; «инвестиционная стоимость»; «ликвидационная стоимость».

В соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности изучить и сделать необходимые пометки в рабочую тетрадь о следующих положениях:

- суть применения доходного подхода;
- суть применения сравнительного подхода;
- суть применения затратного подхода.

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.

Для проверки изученного материала предлагаются контрольные вопросы:

1. Каковы цели и области рыночной оценки недвижимости?
2. Чем регламентирована оценка недвижимости? Каковы стандарты оценки недвижимости?
3. В чем заключается процесс оценки недвижимости?
4. Что подразумевает форма оценочного отчета и каковы требования к отчету?
5. Принципы оценки недвижимости и области их применения.
6. Сравнительный подход в оценке недвижимости: сущность и назначение.
7. Затратный (имущественный) подход в оценке недвижимости: сущность и назначение.
8. Доходный подход в оценке недвижимости: сущность и назначение.
9. Соответствует ли проанализированный отчет основным требованиям федеральных стандартов оценки?

*Вопросы и задания для подготовки к зачету по данной теме:*

1. Методология оценки недвижимого имущества и экспертиза отчета.
2. Применение доходного подхода при оценке недвижимости.
3. Применение сравнительного подхода при оценке недвижимости.
4. Применение затратного подхода при оценке недвижимости.
5. Экспертиза отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.

- 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 производиться равными выплатами. ЧОД от эксплуатации данного объекта составляет 85 000 руб.

Определить рыночную стоимость здания.

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

Исходя из вопросов, изучаемых по теме, в качестве задания на самоподготовку рекомендуется:

Изучить теоретические вопросы, которые рассматривались на лекции.

Повторить основные положения федеральных стандартов оценки №№ 1-6; расшифровку понятий: «кадастровая стоимость»; «доходный подход»; «сравнительный подход»; «затратный подход»; «этапы проведения оценки»; «рыночная стоимость»; «инвестиционная стоимость»; «ликвидационная стоимость».

В соответствии с федеральным законодательством об оценочной деятельности, на примере оценки недвижимого имущества изучить и сделать необходимые пометки в рабочую тетрадь о следующих положениях: использование трех подходов: доходного, сравнительного и затратного (Кашук И.В. Основы оценочной деятельности. Учебное пособие. – Томск, 2010. 143 с.).

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 проверки изученного материала предлагаются контрольные вопросы:

1. В чем Вы видите различия специальных знаний эксперта, получившего образование по специальности «судебная экспертиза» от иных сведущих лиц?
2. Необходима ли для подготовки экспертов специальная математическая подготовка?
3. Какую роль играют современные информационные технологии в профессиональной подготовке специалистов по судебно-оценочной экспертизе?
4. Раскройте роль системы профессиональной переподготовки специалистов по судебно-оценочной экспертизе.
5. Каковы проблемы и особенности использования результатов оценочной экспертизы как средства доказывания по различным делам?
6. Роль оценочной экспертизы в судопроизводстве при оценке размеров ущерба.

7. Классификация задач, решаемых оценочной экспертизой.
8. Новые направления, решаемые проведением оценочной экспертизы.

*Вопросы и задания для подготовки к зачету по данной теме:*

1. Особенности этапов проведения судебно-оценочной экспертизы.
2. Заключение судебного эксперта-оценщика, его процессуальная оценка.
3. Особенности использования результатов судебно-оценочной экспертизы в качестве средства доказывания.
4. Задачи судебно-оценочной экспертизы.
5. Задачи оценочной экспертизы в перспективе развития оценочной деятельности на современном этапе.

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

### *РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБОСНОВАНИЕ ДЕЙСТВИЙ ЭКСПЕРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ 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 объеме, 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. Отказ от применения затратного подхода обоснован.

#### **• Сравнительный подход**

1. В рамках сравнительного подхода 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 применяемого метода оценки обоснован.

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 «Нижего \_\_\_\_\_/Я.В.Больше  
ва/

Заверяю:

Региональный

представитель

\_\_\_\_\_/Д.Ю.Малкина/

Ассоциации саморегулируемой орга-  
низации «Нижегородское объедине-  
ние Оценщик-Про» на территории  
Волгоградской области

## **VI. Используемые материалы:**

1. Документы, представленные заказчиком экспертизы:  
- 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».
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.
6. 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.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.  
«Положение об Экспертном Совете Ассоциации саморегулируемой

## **Вопросы для собеседования и дискуссии**

1. Роль государства в регулировании оценочной деятельности.
2. Правовые основы саморегулирования оценочной деятельности.
3. Роль федеральных стандартов оценки в государственном регулировании оценочной деятельности.
4. Международные стандарты оценки.
5. Значение судебной экспертизы в системе разрешения споров, связанных с оценочной деятельностью.
6. Предмет судебно-оценочной экспертизы.
7. Классификация объектов судебно-оценочной экспертизы.
8. Цели и задачи судебно-оценочной экспертизы.
9. Основные методы проведения судебно-оценочной экспертизы.

10. Правовые, экономические и математические основы судебно-оценочной экспертизы.
11. Роль современных информационных технологий при проведении судебно-оценочной экспертизы.
12. Структурные и содержательные особенности экспертного заключения при проведении судебно-оценочной экспертизы.
13. Критерии оценки экспертного заключения следователем и судом.
14. Значение системы профессиональной подготовки специалистов по оценочной деятельности.
15. Значение системы профессиональной переподготовки специалистов по судебно-оценочной экспертизе.
16. Специальные знания экспертов-оценщиков и их применение в процессе оценочной деятельности различных объектов оценки.
17. Специальные знания экспертов-оценщиков и их применение в процессе оценочной деятельности по определению стоимости бизнеса (предприятия).
18. Специальные знания экспертов-оценщиков и их применение в процессе оценочной деятельности по определению стоимости недвижимости.
19. Специальные знания экспертов-оценщиков и их применение в процессе оценочной деятельности по определению стоимости ценных бумаг.
20. Специальные знания экспертов-оценщиков и их применение в процессе оценочной деятельности по определению стоимости транспорта.
21. Специальные знания экспертов-оценщиков и их применение в процессе оценочной деятельности по определению стоимости объектов интеллектуальной собственности.
22. Доходный подход при проведении оценки недвижимости.
23. Сравнительный подход при проведении оценки недвижимости.
24. Затратный подход при проведении оценки недвижимости.
25. Перспективы развития судебно-оценочной экспертизы в современных условиях.

## **6. Фонд оценочных средств для промежуточной аттестации по дисциплине (модулю)**

### **6.1 Перечень компетенций выпускников образовательной программы**

В результате изучения дисциплины «Оценочная экспертиза» обучающийся должен:  
Знать:

- виды, организационно-правовые и методические основы, стандарты оценочной деятельности и производства оценочной экспертизы (ПК-3);
- формы участия судебного эксперта и специалиста в расследовании преступлений (ПК-2);
- права, обязанности и ответственность эксперта-оценщика (ПК-2);
- структуру заключения эксперта (ПК-2);

Уметь:

- планировать основные стадии экспертного исследования (ПК-2);
- определять методы и процедуры оценочной деятельности и экспертизы (ПК-3);
- исследовать документацию (ПК-3);
- формулировать и оценивать выводы по каждому поставленному вопросу (ПК-2);
- анализировать и составлять заключение (ПК-2);
- разрабатывать по итогам экспертизы необходимые рекомендации и выводы (ПК-2);

Владеть:

- приемами и методами исследования в области оценочной деятельности и оценочной экспертизы (ПК-2, ПК-3).



**Карта проверки компетенции ПК-2:**

Индикаторы компетенции	Критерии оценивания (дескрипторы)	
	«незачтено»	«зачтено»
<u><b>Знания</b></u> Знать формы участия судебного эксперта и специалиста в расследовании преступлений; права, обязанности и ответственность эксперта-оценщика; структуру заключения эксперта	<i>отсутствие знаний материала, наличие грубых ошибок в основном материале, раскрывающем знание форм участия судебного эксперта и специалиста в расследовании преступлений; права, обязанности и ответственность эксперта-оценщика; структуру заключения эксперта</i>	<i>знание основного и дополнительным материала, раскрывающего знание форм участия судебного эксперта и специалиста в расследовании преступлений; права, обязанности и ответственность эксперта-оценщика; структуру заключения эксперта, - без ошибок и погрешностей, либо с рядом негрубых ошибок, с незначительными погрешностями</i>
<u><b>Умения</b></u> Уметь: планировать основные стадии экспертного исследования; формулировать и оценивать выводы по каждому поставленному вопросу; анализировать и составлять заключение; разрабатывать по итогам экспертизы необходимые рекомендации и выводы;	<i>Отсутствие (полное отсутствие) умений применения планировать основные стадии экспертного исследования; формулировать и оценивать выводы по каждому поставленному вопросу; анализировать и составлять заключение; разрабатывать по итогам экспертизы необходимые рекомендации и выводы с существенным влиянием на результат</i>	<i>Умение планировать основные стадии экспертного исследования; формулировать и оценивать выводы по каждому поставленному вопросу; анализировать и составлять заключение; разрабатывать по итогам экспертизы необходимые рекомендации и выводы в полном либо частичном объеме, без существенного снижения качества результатов</i>
<u><b>Навыки</b></u> Владеть (обладать навыками): - приемами и методами исследования в области оценочной деятельности и оценочной экспертизы	<i>Отсутствие (полное отсутствие) навыков применения приемов и методов исследования в области оценочной деятельности и оценочной экспертизы - с существенным влиянием на результат</i>	<i>Всестороннее (достаточное, хорошее) владение навыками применения приемов и методов исследования в области оценочной деятельности и оценочной экспертизы, в полном либо частичном объеме, без существенного снижения качества результатов</i>
Шкала оценок по проценту правильно выполненных контрольных заданий	0 –50 %	51 –100%

**Карта проверки компетенции ПК-3:**

Индикаторы компетенции	Критерии оценивания (дескрипторы)	
	«незачтено»	«зачтено»
<u><b>Знания</b></u> Знать виды, организационно-правовые и методические основы, стандарты оценочной деятельности и производства оценочной экспертизы;	<i>отсутствие знаний материала, наличие грубых ошибок в основном материале, раскрывающем знание видов, организационно-правовых и методических основ, стандартов оценочной деятельности и производства оценочной экспертизы</i>	<i>знание основного и дополнительным материала, раскрывающего знание видов, организационно-правовых и методических основ, стандартов оценочной деятельности и производства оценочной экспертизы, - без ошибок и погрешностей, либо с рядом негрубых ошибок с незначительными погрешностями</i>
<u><b>Умения</b></u> Уметь: определять методы и процедуры оценочной деятельности и экспертизы; исследовать документацию	<i>Отсутствие (полное отсутствие) умений применения методов и процедур оценочной деятельности и экспертизы; исследования документации с существенным влиянием на результат</i>	<i>Умение определять методы и процедуры оценочной деятельности и экспертизы; исследовать документацию в полном либо частичном объеме, без существенного снижения качества результатов</i>
<u><b>Навыки</b></u> Владеть (обладать навыками): - приемами и методами исследования в области оценочной деятельности и оценочной экспертизы	<i>Отсутствие (полное отсутствие) навыков применения приемов и методов исследования в области оценочной деятельности и оценочной экспертизы - с существенным влиянием на ре-</i>	<i>Всестороннее (достаточное, хорошее) владение навыками применения приемов и методов исследования в области оценочной деятельности и оценочной экспертизы, в</i>

	<i>зультат</i>	<i>полном либо частичном объеме, без существенного снижения качества результатов</i>
Шкала оценок по проценту правильно выполненных контрольных заданий	0 –50 %	51 –100%

## 6.2. Описание шкал оценивания результатов обучения по дисциплине

Итоговый контроль качества усвоения студентами содержания дисциплины проводится в виде зачета, на котором определяется:

- уровень усвоения студентами основного учебного материала по дисциплине;
- уровень понимания студентами изученного материала
- способности студентов использовать полученные знания для решения конкретных задач.

Зачет проводится в устной форме и письменной форме. Устная часть экзамена заключается в ответе студентом на теоретические вопросы курса (с предварительной подготовкой) и последующем собеседовании в рамках тематики курса. Собеседование проводится в форме вопросов, на которые студент должен дать краткий ответ. Практическая часть предусматривает разрешение практической ситуации.

Оценка	Уровень подготовки
«Зачтено»	В целом хорошая подготовка, имеется достаточный уровень подготовленности, владение теоретическим материалом. Студент дал полный или относительно полный ответ на теоретический вопрос билета. Студент работал на практических занятиях. Практическое задание выполнено на 60% и более
«Незачтено»	Подготовка абсолютно недостаточная или требует дополнительного изучения материала. Студент дает ошибочные ответы, как на теоретические вопросы билета, так и на наводящие и дополнительные вопросы экзаменатора. Студент пропустил большую часть практических занятий. Выполнение контрольных экзаменационных заданий до 60%.

## 6.3 Контроль знаний обучающихся проводится в форме текущей, предварительной и промежуточной аттестации

Контроль знаний обучающихся проводится в форме текущей, предварительной и промежуточной аттестации.

*Контроль текущей успеваемости обучающихся – текущая аттестация* – проводится в ходе изучения дисциплины с целью определения уровня усвоения обучающимися знаний, овладения ими необходимыми умениями и навыками, своевременного выявления недостатков в подготовке и принятия мер по ее корректировке, совершенствованию и активизации учебного процесса; организации и оказания обучающимся индивидуальных консультаций.

К контролю текущей успеваемости относятся проверка знаний, умений и навыков обучающихся:

- на занятиях;
- по результатам проведения рубежного контроля уровня усвоения знаний (с помощью тестовых заданий или контрольных вопросов);

- по результатам выполнения обучающимися индивидуальных заданий;
- по результатам проверки качества конспектов лекций и иных материалов;
- по результатам отчета обучающихся в ходе индивидуальной консультации преподавателя, проводимой в часы самоподготовки, по имеющимся задолженностям.

Контроль за выполнением обучающимися каждого вида работ может осуществляться поэтапно и служит основанием для предварительной и промежуточной аттестации по дисциплине.

*Предварительная аттестация* обучающихся проводится преподавателем в целях подведения промежуточных итогов текущей успеваемости, анализа состояния учебной работы обучающихся, выявления неуспевающих, оперативной ликвидации задолженностей. В качестве контроля знаний, могут применяться тесты, выполненные в различной форме и контрольные работы.

#### **Критерии оценок успеваемости: предполагается зачет**

<p><i>Оценка «Зачтено» ставится, когда:</i></p> <p>В целом хорошая подготовка, имеется достаточный уровень подготовленности, владение теоретическим материалом. Студент дал полный или относительно полный ответ на теоретический вопрос билета. Студент работал на практических занятиях. Практическое задание выполнено на 60% и более</p>
<p><i>Оценка «Незачтено» ставится, когда:</i></p> <p>Подготовка абсолютно недостаточная или требует дополнительного изучения материала. Студент дает ошибочные ответы, как на теоретические вопросы билета, так и на наводящие и дополнительные вопросы экзаменатора. Студент пропустил большую часть практических занятий. Выполнение контрольных экзаменационных заданий до 60%.</p>

*Промежуточная аттестация* обучающихся проводится с целью выявления соответствия уровня теоретических знаний, практических умений и навыков обучаемых требованиям ФГОС ВО по направлению подготовки (специальности) в форме зачета.

Зачет проводится после завершения изучения дисциплины в объеме рабочей учебной программы. На зачет выносятся теоретические вопросы и практические задания, основанные на выполнении разработанных кафедрой практических заданий, ориентированных на проверку навыков и умений, приобретенных обучаемыми в процессе усвоения курса.

#### **6.4. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки результатов обучения, характеризующих этапы формирования компетенций и (или) для итогового контроля сформированности компетенции.**

##### **Теоретические вопросы:**

*Контрольные вопросы для контроля компетенции ПК-2:*

1. Требования к отчету об оценке.
2. Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения.
3. Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков.
4. Оценочная экспертиза в системе экономических экспертиз.
5. Понятие судебно-оценочной экспертизы, ее классифицирующие признаки.
6. Предмет и объект судебно-оценочной экспертизы.
7. Судебно-оценочная экспертиза как средство доказывания.
8. Процесс формирования теории судебно-оценочной экспертизы.
9. Классификация судебно-оценочных экспертиз.
10. Особенности назначения судебно-оценочной экспертизы в уголовном, административном, гражданском и арбитражном судопроизводстве.
11. Виды оценочных экспертиз.

12. Экспертиза отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости.
13. Особенности этапов проведения судебно-оценочной экспертизы.
14. Заключение судебного эксперта-оценщика, его процессуальная оценка.
15. Особенности использования результатов судебно-оценочной экспертизы в качестве средства доказывания.
16. Задачи судебно-оценочной экспертизы.
17. Задачи оценочной экспертизы в перспективе развития оценочной деятельности на современном этапе.

*Контрольные вопросы для контроля компетенции ПК-3:*

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. Определение кадастровой стоимости.
9. Структура и содержание специальных знаний экспертов-оценщиков.
10. Специальные экономические знания экспертов-оценщиков.
11. Оценка бизнеса.
12. Оценка предприятия.
13. Оценка недвижимости.
14. Оценка незавершенного строительства.
15. Оценка земельных участков.
16. Оценка ущерба от пожара (залива).
17. Оценка ценных бумаг.
18. Оценка транспорта.
19. Оценка объектов интеллектуальной собственности.
20. Методология оценки недвижимого имущества и экспертиза отчета.
21. Применение доходного подхода при оценке недвижимости.
22. Применение сравнительного подхода при оценке недвижимости.
23. Применение затратного подхода при оценке недвижимости.

*Практические задания:*

Целесообразно разделение практических заданий на три блока, каждый из которых несет определенную цель, позволяющую оценить степень овладения учебным материалом в процессе изучения дисциплины, и может быть использован автономно. 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.

*Контрольные вопросы для контроля компетенции ПК-3:*

1. Выполнение заданий, связанных с решением тестовых задач, характеризующих отдельные методики проведения оценки (в частности, оценка стоимости недвижимого имущества, изучаемая на практических занятиях, оценка стоимости материалов и оборудования, оценка стоимости бизнеса и др., изучаемые ознакомительно самостоятельно);
2. Тестовые задания, соответствующие перечню экзаменационных вопросов для проведения единого квалификационного экзамена для экспертов-оценщиков (Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 28 июня 2013 г. № 371);
3. Практическая работа по оценке стоимости недвижимости, выполненная студентом в течение семестра с составлением отчета и защита данной работы.

## **Вопросы для тестирования для оценивания компетенций « ПК-2»**

1. 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.

2. 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.

Юридические лица, имеющие в штате не менее двух оценщиков.

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

На определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

На прогнозировании ожидаемых дисконтированных по объекту оценки.

На определении будущих расходов от использования объекта оценки.

На расчете доходов от продажи объекта оценки на дату оценки.

4. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором какой будет его стоимость?

Его стоимость будет наибольшей.

Его стоимость будет наименьшей.

Его стоимость на основе доходов будет выше затрат на его создание.

Его стоимость будет соответствовать инвестиционной.

5. 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.

## **Вопросы для тестирования для оценивания компетенций « ПК-3»**

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

### **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=6192>). 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

#### **6.5. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания.**

Положение «О проведении текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся в ННГУ», утверждённое приказом ректора ННГУ от 13.02.2014 г. №55-ОД,

Положение о фонде оценочных средств, утвержденное приказом ректора ННГУ от 10.06.2015 №247-ОД.

### **7. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля) «Оценочная экспертиза»**

#### **а) основная литература**

1. Прорвич, В. А. Судебно-оценочная экспертиза. Правовые, организационные и научно-методические основы [Электронный ресурс] : 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, 2012. - 399 с. (ЭБС Znanium): <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=394867>

2. 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>

3. 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>

4. 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) 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) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/)

2. Уголовный кодекс Российской Федерации" от 13.06.1996 N 63-ФЗ (ред. от 29.07.2017) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_10699/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_10699/)

3. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации" от 18.12.2001 N 174-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (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/](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 08.03.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 15.09.2015) [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. Режим доступа:

**5.**

1. Оценка организации (предприятия, бизнеса): учебник [Электронный ресурс] / Асаул А.Н. - М. : Проспект, 2016. (студенческая электронная библиотека): <http://www.studentlibrary.ru/book/ISBN9785392196500.html>

2. 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>

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. 1СБухгалтерия. 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>
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 ВО с учетом рекомендаций и ОП по специальности **40.05.03 Судебная экспертиза**, специализация Экономические экспертизы.

Автор: \_\_\_\_\_ к.ю.н., доцент О.Д. Соловьёв  
Рецензент \_\_\_\_\_ д.ю.н., доцент Е.С. Леханова

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



Рабочая программа одобрена на заседании методической комиссии юридического факультета от 17.02.2020 года, протокол № 13.