

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Смирнов Сергей Николаевич
Должность: врио ректора
Дата подписания: 06.06.2023 14:30:32
Уникальный программный ключ:
69e375c64f7e975d4e8830e7b4fcc2ad1bf35f08

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет»

Утверждаю:

Руководитель ООП:

Толкаченко О.Ю.

«20» апреля 2022 г.



Рабочая программа дисциплины (с аннотацией)
ОСНОВЫ ТЕОРИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Направление подготовки
38.03.01 Экономика

Профиль подготовки
«Бухгалтерский учет, анализ и аудит»

Для студентов очной и заочной формы обучения

Составитель:
к.э.н. Пилипчук Надежда Валерьевна

Тверь, 2022

I. Аннотация

1. Наименование дисциплины в соответствии с учебным планом

«Основы теории оценочной деятельности»

2. Цель и задачи дисциплины

Целью учебной дисциплины «Основы теории оценочной деятельности» является формирование и развитие у обучающихся профессиональной компетенции ПК-5 - способность анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д. и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений.

Учебные задачи дисциплины состоят в:

1. изучение истории развития независимой оценки;
2. получение знаний об основных понятиях, методологии оценки и подходах к оценке;
3. обобщение основных требований, предъявляемых к независимому оценщику;
4. пониманию роли оценщика и оценочной организации как отдельного хозяйствующего субъекта;
5. обеспечении теоретической и практической подготовки в области теории оценочной деятельности, в том числе приобретение необходимых знаний и навыков для осуществления дальнейшей профессиональной деятельности.
6. формирование способности на основании анализа рынка делать самостоятельные выводы о рыночной стоимости объектов.

Дисциплина «Основы теории оценочной деятельности» способствует формированию более широкого профессионального мировоззрения и позволяет использовать полученные знания и навыки на практике.

3. Место дисциплины в структуре ООП

Дисциплина «Основы теории оценочной деятельности» относится к вариативной части учебного плана включена в блок дисциплин по выбору.

Дисциплина «Основы теории оценочной деятельности» является вторым этапом по формированию компетенции ПК-5.

Изучение данной дисциплины предполагает наличие базовых знаний, полученных студентами в процессе освоения дисциплин «Микроэкономика», «Макроэкономика», «Статистика», «Моделирование рискованных ситуаций». Курс «Основы теории оценочной деятельности» является важным условием для освоения комплекса дисциплин, предусмотренных программой обучения студентов по направлению «Экономика», таких как «Инвестиции», «Корпоративные финансы», «Финансы бюджетных учреждений».

4. Объем дисциплины :

Для очной формы обучения (набор 2019, 2020 года): 3 зачетных единицы, 108 академических часов, **в том числе контактная работа:** лекции 36 часов, практические занятия 36 часов, **самостоятельная работа:** 36 часов.

Для заочной формы обучения – нормативный срок обучения (набор 2018, 2019 ,2020 года): 3 зачетных единицы, 108 академических часов, **в том числе контактная работа:** лекции 4 часов, практические занятия 16 часов, контроль 9 часа, **самостоятельная работа:** 79 часов.

Для заочной формы обучения – сокращенный срок обучения (набор 2019, 2020 года): 3 зачетных единицы, 108 академических часов, **в том числе контактная работа:** лекции 4 часа, практические занятия 8 часа, контроль 9 часа **самостоятельная работа:** 87 часов.

5. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Планируемые результаты освоения образовательной программы	Планируемые результаты обучения по дисциплине
--	--

(формируемые компетенции)	
<p>ПК-5 - способность анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д. и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений.</p>	<p>Владеть: современными методами теории вероятности и анализа данных статистики, характеризующих уровень риска; современными методиками расчета и анализа финансово-экономических показателей деятельности хозяйствующих субъектов.</p> <p>Уметь: отличать уровни осуществления хозяйственной деятельности; определять право владения и распоряжения имуществом и другими вещными правами; выделять особенности функционирования хозяйствующих субъектов различных организационно-правовых форм; производить отбор и классификацию видов хозяйственной деятельности; применять способы оценки имущества по балансовой, восстановительной, рыночной стоимости; анализировать и интерпретировать данные финансовой отчетности.</p> <p>Знать: основные положения ГК РФ и такие понятия как право собственности, защита прав собственности, положение об обязательствах и договоре, сроки исковой давности; содержание понятий неопределенности и риска, способы управления рисками и методы измерения рисков; организационно-правовые формы и порядок создания, функционирования хозяйственных обществ; понятие спроса и предложения, формирования цены; цели, задачи анализа хозяйственной деятельности, выбор методов и построение системы показателей анализа.</p>

6. Форма промежуточной аттестации:

на очной форме – зачет

на заочной форме при нормативном сроке – экзамен

на заочной форме при сокращенном сроке – экзамен

7. Язык преподавания русский.

II. Структура дисциплины

1. Структура дисциплины для студентов очной формы обучения

Учебная программа – наименование разделов и тем	Всего (час.)	Контактная работа (час.)		Самостоятельная работа (час.)
		Лекции	Практические (лабораторные) работы	
<i>Тема 1. Исторические аспекты развития оценочной деятельности.</i>	6	0	2	4
<i>Тема 2. Нормативно- правовая база в сфере оценочной деятельности.</i>	6	2	2	2
<i>Тема 3. Понятие «оценка». Оценочная деятельность как процесс.</i>	6	2	2	2
<i>Тема 4. Государственное и профессиональное регулирование оценочной деятельности.</i>	8	4	2	2
<i>Тема 5. Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке.</i>	6	2	2	2
<i>Тема 6. Основные принципы, используемые в оценке.</i>	6	2	2	2
<i>Тема 7. Основные подходы и методы оценки</i>	16	8	6	2
<i>Тема 8. Информационное обеспечение оценки и требования к отчету об оценке</i>	6	2	2	2
<i>Тема 9. Рынок оценочных услуг в Тверской области. Цены на услуги</i>	8	2	2	4
<i>Тема 10. Недвижимое имущество как объект оценки</i>	8	2	4	2

<i>Тема 11. Рынок недвижимости и его особенности</i>	6	2	2	2
<i>Тема 12. Оценка машин и оборудования</i>	6	2	2	2
<i>Тема 13. Оценка транспортных средств</i>	6	2	2	2
<i>Тема 14. Основы оценки предприятий</i>	6	2	2	2
<i>Тема 15. Оценка стоимости пакетов акций</i>	6	2	2	4
ИТОГО	108	36	36	36

2. Структура дисциплины для студентов заочной формы обучения

а) с нормативным сроком освоения

Учебная программа – наименование разделов и тем	Всего (час.)	Контактная работа (час.)		Самостоятельная работа (час.)
		Лекции	Практические (лабораторные) работы	
<i>Тема 1. Исторические аспекты развития оценочной деятельности.</i>	5		1	4
<i>Тема 2. Нормативно-правовая база в сфере оценочной деятельности.</i>	10	1	4	5
<i>Тема 3. Понятие «оценка». Оценочная деятельность как процесс.</i>	9	1	2	6
<i>Тема 4. Государственное и профессиональное регулирование оценочной деятельности.</i>	7		1	6
<i>Тема 5. Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке.</i>	11	1	2	8
<i>Тема 6. Основные принципы, используемые в оценке.</i>	8		2	6
<i>Тема 7. Основные подходы и методы оценки</i>	10	1	1	8
<i>Тема 8. Информационное обеспечение оценки и требования к отчету об оценке</i>	7		1	6

<i>Тема 9.Рынок оценочных услуг в Тверской области. Цены на услуги</i>	7		1	6
<i>Тема 10.Недвижимое имущество как объект оценки</i>	8		1	7
<i>Тема 11.Рынок недвижимости и его особенности</i>	3			3
<i>Тема 12.Оценка машин и оборудования</i>	3			3
<i>Тема 13.Оценка транспортных средств</i>	3			3
<i>Тема 14.Основы оценки предприятий</i>	5			5
<i>Тема 15.Оценка стоимости пакетов акций</i>	3			3
Контроль	9			
ИТОГО	108	4	16	79

б) с сокращенным сроком освоения

Учебная программа – наименование разделов и тем	Всего (час.)	Контактная работа (час.)		Самостоятельная работа (час.)
		Лекции	Практические (лабораторные) работы	
<i>Тема 1. Исторические аспекты развития оценочной деятельности.</i>	6			6
<i>Тема 2. Нормативно-правовая база в сфере оценочной деятельности.</i>	7	1	1	5
<i>Тема 3. Понятие «оценка». Оценочная деятельность как процесс.</i>	10	1	1	8
<i>Тема 4.Государственное и профессиональное регулирование оценочной деятельности.</i>	7		1	6
<i>Тема 5. Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке.</i>	8	1	1	6
<i>Тема 6. Основные принципы, используемые в оценке.</i>	9		1	8
<i>Тема 7. Основные подходы и методы оценки</i>	8	1	1	6

<i>Тема 8. Информационное обеспечение оценки и требования к отчету об оценке</i>	5		1	4
<i>Тема 9. Рынок оценочных услуг в Тверской области. Цены на услуги</i>	7		1	6
<i>Тема 10. Недвижимое имущество как объект оценки</i>	6			6
<i>Тема 11. Рынок недвижимости и его особенности</i>	6			6
<i>Тема 12. Оценка машин и оборудования</i>	6			6
<i>Тема 13. Оценка транспортных средств</i>	4			4
<i>Тема 14. Основы оценки предприятий</i>	5			5
<i>Тема 15. Оценка стоимости пакетов акций</i>	5			5
Контроль	9			
ИТОГО	108	4	8	87

III. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

- Методические указания по организации самостоятельной работы студентов;
- Методические рекомендации по написанию реферата;
- Методические указания для подготовки к зачету и экзамену;

IV. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине

1. Типовые контрольные задания для проверки уровня сформированности компетенции 1 - ПК-5 - способность анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и т.д. и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений.

Этап формирования компетенции, в котором участвует дисциплина	Типовые контрольные задания для оценки знаний, умений, навыков (2-3 примера)	Показатели и критерии оценивания компетенции, шкала оценивания
<p>Второй</p> <p>владеть</p>	<ul style="list-style-type: none"> Решение задач <p><i>Примеры:</i></p> <p><u>Задача 1:</u> Срок оборачиваемости дебиторской задолженности дебитора «БЕТА» перед компанией «ГАММА» составляет 9 месяцев, балансовая стоимость задолженности 1 000 000 рублей, ставка дисконтирования 18% годовых, безрисковая ставка 7% годовых. Вероятность погашения компанией «БЕТА» задолженности перед компанией «ГАММА» составляет, по мнению оценщика, 0,7. Оценить эту дебиторскую задолженность в рамках оценки компании «ГАММА».</p> <p><u>Задача 2:</u> Будущая стоимость долгосрочного обязательства с учетом процентов составляет 86 млн. руб., ставка дисконтирования 15%, период погашения обязательств 3 года. Определите рыночную стоимость долга.</p> <p><u>Задача 3:</u> Определить текущую стоимость реверсии при следующих вводных: Длительность прогнозного периода – 7 лет. Денежный поток первого года постпрогнозного периода – 870 руб. Долгосрочный темп роста денежных потоков – 3%. Ставка дисконтирования – 16%. Денежный поток в течение года формируется равномерно.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Имеется полное верное доказательство, включающее правильный ответ – 3 балла Дано верное решение, но получен неправильный ответ из-за арифметической ИЛИ решение недостаточно обосновано ИЛИ В решении имеются лишние или неверные записи, не отделенные от решения – 2 балла Имеется верное решение части уравнения, неравенства или задачи из-за логической ошибки – 1 балл Решение не дано ИЛИ дано неверное решение – 0 баллов
	<ul style="list-style-type: none"> Устный или письменный ответ <p>Вопросы, на которые необходимо ответить:</p>	<ul style="list-style-type: none"> Тема раскрыта с опорой на соответствующие понятия и теоретические положения – 2 балла

	<p>1. Опишите процедуру проведения плановой проверки деятельности саморегулируемой организации оценщиков?</p> <p>2. Опишите требования к содержанию договора оценки.</p> <p>3. Какие требования, предъявляются к отчету об оценке согласно Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Аргументация на теоретическом уровне неполная, смысл ряда ключевых понятий не объяснен – 1 балл • Терминологический аппарат непосредственно не связан с раскрываемой темой – 0 баллов • Факты и примеры в полном объеме обосновывают выводы – 2 балла • Допущена фактическая ошибка, не приведшая к существенному искажению смысла – 1 балл • Допущены фактические и логические ошибки, свидетельствующие о непонимании темы – 0 баллов • Ответ характеризуется композиционной цельностью, соблюдена логическая последовательность, поддерживается равномерный темп на протяжении всего ответа – 2 балла • Ответ характеризуется композиционной цельностью, есть нарушения последовательности, большое количество неоправданных пауз – 1 балл • Не прослеживается логика, мысль не развивается – 0 баллов • Речевых и лексико-грамматических ошибок нет <p style="text-align: center;">ИЛИ</p> <p>Допущена одна речевая или лексико-грамматическая ошибка – 2 балла</p> <ul style="list-style-type: none"> • Допущено несколько речевых ошибок, не
--	--	--

		<p>мешающих пониманию смысла или грамматических ошибок элементарного уровня – 1 балл</p> <ul style="list-style-type: none"> • Допущены многочисленные речевые ошибки, затрудняющие понимание смысла сказанного <p style="text-align: center;"><i>ИЛИ</i></p> <p>правила орфографии и пунктуации не соблюдены – 0 баллов</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Написание реферата</i> Темы рефератов: 1) Методы затратного подхода при оценке бизнеса. 2) Особенности финансового анализа в процессе оценки бизнеса. 3) Место инвестиционной стоимости в оценке бизнеса. 	<ul style="list-style-type: none"> • Максимальное количество баллов за идеальную работу не более 10 баллов • Оригинальность текста составляет свыше 75% - 3 балла • Оригинальность текста составляет 50-74 % - 2 балла • Оригинальность текста составляет 25-49 % - 1 балл • Оригинальность текста составляет менее 25% - 0 баллов • привлечены ли наиболее известные работы по теме исследования (в т.ч. публикации последних лет) – 2 балла • реферат опирается на учебную литературу и/или устаревшие издания – 1 балл • Отражение в плане ключевых аспектов темы – 2 балла; • Фрагментарное отражение ключевых аспектов темы – 1 балл; • Полное соответствие содержания теме и плану реферата – 2 балла; • Частичное соответствие содержания теме и плану реферата – 1 балла; • сопоставление различных

		<p>точек зрения по одному вопросу (проблеме) – 1 балла;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Все представленные выводы обоснованы – 2 балла; • Аргументирована часть выводов – 1 балл. • верно оформлены ссылки на используемую литературу – 1 балл • соблюдены правила орфографической, пунктуационной, стилистической культуры – 1 балл; • соблюдены требования к объёму реферата – 1 балл.
	<ul style="list-style-type: none"> • Составление интеллект-карты (блок-схемы) <p><u>Задание 1:</u> Изобразите графически структуру рынка оценочных услуг, указав взаимосвязи между основными структурными элементами - субъектами рынка.</p> <p><u>Задание 2:</u> Опишите структуру законодательства в области оценочной деятельности в Российской Федерации.</p> <p><u>Задание 3:</u> Нарисуйте структуру саморегулируемой организации оценщиков.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Верно определено центральное звено – 1 балл; • Верно обозначены все структурные элементы объекта – 2 балла; • Верно обозначены отдельные структурные элементы – 1 балл; • Верно определен и корректно сформулирован характер связей всех структурных элементов – 3 балла; • Верно определен и корректно сформулирован характер между некоторыми структурными элементами – 2 балла; • Дана некорректная формулировка характера связей между структурными элементами – 1 балл
	<ul style="list-style-type: none"> • Написание эссе <p><u>Темы для эссе:</u></p> <p>1) Опишите законодательные, нормативные акты и иные документы, регулирующие оценочную деятельность в Российской Федерации.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • раскрыта проблемы на теоретическом уровне, с корректным использованием исторических понятий в контексте ответа – 2 балла; • представлена

	<p>2) <i>Объясните, к какому типу относится договор оценки: договору на оказание услуг или договору подряда.</i></p> <p>3) <i>На Ваш взгляд, для регулирования оценочных услуг наиболее эффективно государственное регулирование или саморегулирование.</i></p>	<p><i>аргументированная собственная точка зрения (позиции, отношения) – 2 балла;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>представлена собственная точка зрения, но не аргументирована – 1 балл;</i> • <i>внутреннее смысловое единство, соответствие теме – 2 балла;</i> • <i>соблюдены правила орфографической, пунктуационной, стилистической культуры – 1 балл;</i> • <i>соблюдены требования к объёму реферата – 1 балл.</i>
<p>Второй уметь</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>ситуационные задачи с коротким ответом или простым действием; задания по выполнению конкретных действий.</i> <p><u><i>Ситуация 1:</i></u> <i>Оценщику необходимо определить стоимость квартиры, расположенной в Центральном районе города Твери. Какие документы должен потребовать оценщик от заказчика.</i></p> <p><u><i>Ситуация 2:</i></u> <i>Опишите процедуру определения стоимости объекта оценки, если необходимо определить стоимость автотранспортного средства.</i></p> <p><u><i>Ситуация 3:</i></u> <i>Составьте договор на оказание оценочных услуг, который необходимо заключить с заказчиком, если оценщик является физическим лицом.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Имеется полное решение, включающее правильный ответ – 3 балла</i> • <i>решение недостаточно обосновано – 2 балла</i> • <i>дано неверное решение – 0 баллов</i>
<p>Второй знать</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Тестирование</i> <p><u><i>Задание 1:</i></u> <i>Что должно быть обязательно приведено в отчете об оценке?</i></p> <p><i>А) дата проведения оценки объекта оценки ;</i></p> <p><i>Б) используемые стандарты оценки;</i></p> <p><i>В) цели и задачи проведения</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Выбраны все возможные варианты с правильными ответами – 1 балл</i> • <i>не выбран один из правильных вариантов либо выбран неправильный вариант либо ответ на тестовое задание отсутствует – 0 баллов</i>

	<p>оценки объекта оценки; Г) Информация об отчетах оценщиков. <u>Задание 2:</u> Объектом оценки может являться: А) отдельные материальные объекты (вещи); Б) совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); В) право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; Г) Объекты изъятые из гражданского оборота</p> <p><u>Задание 3:</u> Под оценочной деятельностью понимается: А) деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление цены объекта оценки; Б) деятельность объектов оценки, направленная на установление рыночной или иной стоимости; В) деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки специальной стоимости; Г) профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> • Письменные ответы на вопросы <p><u>Задание 1:</u> Кто признается субъектом оценочной деятельности в РФ?</p> <p><u>Задание 2:</u> Что является обязательной характеристикой объекта оценки в соответствии с Федеральным</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Тема раскрыта с опорой на соответствующие понятия и теоретические положения – 2 балла • Аргументация на теоретическом уровне неполная, смысл ряда ключевых понятий не объяснен – 1 балл

	<p>законом об оценочной деятельности в Российской Федерации?</p> <p><u>Задание 3:</u> В каких случаях проведение оценки является обязательным?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Терминологический аппарат непосредственно не связан с раскрываемой темой – 0 баллов • Факты и примеры в полном объеме обосновывают выводы – 2 балла • Допущена фактическая ошибка, не приведшая к существенному искажению смысла – 1 балл • Допущены фактические и логические ошибки, свидетельствующие о непонимании темы – 0 баллов • Ответ характеризуется композиционной цельностью, соблюдена логическая последовательность, поддерживается равномерный темп на протяжении всего ответа – 2 балла • Ответ характеризуется композиционной цельностью, есть нарушения последовательности, большое количество неоправданных пауз – 1 балл • Не прослеживается логика, мысль не развивается – 0 баллов •
--	--	--

V. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

а) Основная литература:

1. Козлова Т. В. Теория и практика оценочной деятельности [Электронный ресурс]: учебное пособие.— М.: Евразийский открытый институт, 2020.—

253 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/10861.html>.— ЭБС «IPRbooks»

2. Богатырев С. Ю. Международная практика оценочной деятельности : учеб. пособие / С.Ю. Богатырев. — М. : РИОР : ИНФРА-М, 2019. - Электронный ресурс. - Режим доступа: <http://znanium.com/catalog.php?bookinfo=858773>-
Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=256331>
3. Царев В. В. Оценка стоимости бизнеса: теория и методология : учебное пособие. - М. : Юнити-Дана, 2019. - 569 с. -[Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=114491>

б) Дополнительная литература:

4. Щепотьев А. В. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) : учебное пособие. - М. ; Берлин : Директ-Медиа, 2018. - 183 с. - [Электронный ресурс].

Юдина Г. А. Международные стандарты аудита : учебное пособие. - Красноярск : Сибирский федеральный университет, 2018. - 320 с. - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=435860>

VI. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины

1. Перечень доступных для ТвГУ информационных ресурсов:
 - Доступ к Научной электронной библиотеке eLIBRARY.RU;
 - Доступ к информационно-правовой системе ФСО России "Эталонный банк данных правовой информации "Законодательство России";
 - Доступ к справочно - правовой системе "КонсультантПлюс";
 - Коллекция электронных книг Оксфордско-Российского фонда;
 - Доступ к Электронной библиотеке диссертаций РГБ;
 - Доступ к базе данных ПОЛПРЕД;
 - Доступ к ресурсам АРБИКОН (сводные каталоги российских библиотек и информационных центров);

- Доступ к базам данных Всемирного Банка (The World Bank): World Development Indicators (WDI), Global Development Finance (GDF), Africa Development Indicators (ADI), Global Economic Monitor (GEM).

2. Имеется доступ к системам:

- Вопросы государственного и муниципального управления <http://ecsocman.hse.ru/>
- «Архив научных журналов» (создана Некоммерческим партнерством «Национальный электронно-информационный консорциум» (НП НЭИКОН)) (<http://archive.neicon.ru/xmlui/>)

2. ТвГУ имеет подписку на коллекцию из 331 российских журналов в полнотекстовом электронном виде, в том числе:

- Вопросы статистики
- Вопросы экономики
- Государство и право
- Деньги и кредит
- Известия Российской академии наук
- Теория и системы управления
- Маркетинг и маркетинговые исследования
- Мировая экономика и международные отношения
- Финансы и кредит.

3. В ТвГУ поступают журналы в бумажном виде:

- Вестник банка России 2011-2017
- Статистический бюллетень банка России 2010-2016
- Эффективное антикризисное управление 2010-2016.

VII. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Методические указания по организации самостоятельной работы студентов

Самостоятельная работа студентов предусмотрена учебным планом и выполняется в обязательном порядке. Задания предложены к каждой изучаемой теме и могут готовиться персонально или в группе. Для успешности подготовки задания студент может обращаться за консультацией к преподавателю.

Тема 1. Исторические аспекты развития оценочной деятельности

Вопросы для обсуждения

Доклады по этапам развития оценочной деятельности.

Домашнее задание

Подготовка докладов.

Перечень контрольных вопросов

Назовите признаки каждого этапа развития оценочной деятельности.

Тема 2. Нормативно-правовая база в сфере оценочной деятельности

Вопросы для обсуждения:

1. Какие уровни законодательства можно выделить в оценочной деятельности?
2. Какие главы и разделы включены в ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».
3. Рассмотрение федеральных стандартов оценки.

Домашняя работа:

1. Сопоставление федеральных и международных стандартов оценки.

Перечень контрольных вопросов

1. Опишите структуру ФЗ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».
2. Система стандартов.
3. Основные стандарты оценки.
4. Российские и международные стандарты.

Тема 3. Понятие «оценка». Оценочная деятельность как процесс.

Вопросы для обсуждения:

1. Какие этапы оценочной деятельности можно выделить?
2. В чем заключаются права и обязанности оценщика?

Домашняя работа:

1. Проанализировать договор на проведение оценки и выявить права и обязанности оценщика.
2. Опишите действия Заказчика на каждом этапе проведения оценочных работ.

Перечень контрольных вопросов:

1. Какой из этапов процесса является наиболее важным?
2. В чем заключается этап оценки, связанный с подписанием договора на проведение оценки?
3. Какие действия выполняет Оценщик на каждом этапе процесса оценки?

Тема 4. Государственное и профессиональное регулирование оценочной деятельности

Вопросы для обсуждения:

1. Каких основных участников рынка Вы знаете?
2. В чем заключаются их функции?
3. Каким образом может оценщик осуществлять свою деятельность?

Домашняя работа:

4. Нарисуйте схему рынка оценочных услуг, указав основных участников рынка и их взаимодействие.

Перечень контрольных вопросов

1. Российские и международные общественные организации в оценочной деятельности.
2. Роль саморегулируемых организаций в разработке методологии оценочной деятельности.

Тема 5. Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке

Вопросы для обсуждения:

1. Какими признаками должна обладать «оценочная стоимость»?
2. Какие виды стоимостей Вы знаете?
3. Какие виды стоимостей может определить оценщик?

Домашняя работа:

1. Чем отличается «стоимость» от «цена»? (напишите сравнительный анализ понятий).

Перечень контрольных вопросов:

1. Какие основные виды стоимости используются в оценке?
2. Чем отличается кадастровая стоимость от всех остальных?
3. В чем особенности каждого вида определяемой оценщиком стоимости?

Тема 6. Основные принципы, используемые в оценке.

Вопросы для обсуждения:

1. Какие примеры можно привести на первую группу принципов?
2. Приведите пример на проявление эффекта прогрессии и регрессии относительно объекта недвижимости.
3. Распределите все принципы относительно существующих подходов к определению стоимости объекта.

Домашняя работа:

1. Проанализируйте объект относительно принципа НЭИ.

Перечень контрольных вопросов:

1. Сколько групп принципов Вы знаете?
2. Какие принципы включаются в группу принципов, рассматриваемых с позиции потенциального собственника?
3. Какие принципы включаются в группу принципов, обусловленных процессом эксплуатации объекта?
4. Какие принципы включаются в группу принципов, обусловленных влиянием рыночной среды?

5. Каким критериям должен удовлетворять альтернативный вариант использования объекта в соответствии с НЭИ?

Тема 7. Основные подходы и методы оценки

Вопросы для обсуждения:

1. Сколько подходов обязан использовать оценщик при оценке любого объекта оценки?
2. Какие принципы положены в основу каждого из подходов?
3. Кто и какие методы включаются в каждый подход?

Домашняя работа:

Прочитав отчет об оценке, выявить:

1. Какие подходы использовал оценщик?
2. Какие методы используются в рамках каждого из подходов?
3. Как обоснован отказ от использования подхода?

Перечень контрольных вопросов:

1. Какие основные характеристики доходного подхода?
2. Какие признаки у сравнительного подхода?
3. Какие особенности определения стоимости объекта затратным подходом?

Тема 8. Информационное обеспечение оценки и требования к отчету об оценке

Вопросы для обсуждения:

Создание, редактирование и использование базы данных. Анализ ценообразующих характеристик объекта оценки и его среды.

Обсуждение содержания отчета об оценке.

Разбор конкретного отчета на удовлетворение нормам законодательства.

Домашняя работа:

Практика многофакторного регрессионного анализа данных о продажах объектов и арендных ставках.

Перечень контрольных вопросов:

1. Какая классификация информации существует в оценочной деятельности?
2. Чем отличается общая от частной информации?
3. Какими принципам должна удовлетворять используемая при проведении оценки информация?
4. Какие разделы должен содержать отчет об оценке?

Тема 9. Рынок оценочных услуг в Тверской области. Цены на услуги

Вопросы для обсуждения:

1. Каким образом формируются цены на оценочные услуги?
2. Почему есть различие в формировании цены на оказание оценочных услуг на объект движимого и недвижимого имущества?

Домашняя работа:

Расчет стоимости оценочных услуг при определении рыночной стоимости объекта недвижимости.

Перечень контрольных вопросов:

1. Каких участников рынка оценочных услуг в Тверской области Вы знаете?
2. Каким образом формируются цена на оценочные услуги в Твери?
3. Какие факторы влияют на формирование цены на оценочные услуги?

Тема 10. Недвижимое имущество как объект оценки

Вопросы для обсуждения:

1. В оценочную компанию обратился заказчик с просьбой определить стоимость земельного участка. В личной беседе с заказчиком, при определении целей и задач оценки, было выяснено, что заказчик не знает, какую именно стоимость земельного участка нужно определить. Необходимо

объяснить заказчику: в чем заключается разница между рыночной стоимостью и инвестиционной стоимостью земельного участка? В каких случаях возникает необходимость определения обеих стоимостей?

2. Определить наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) и стоимость земельного участка, если имеются следующие данные:

Показатель	Сценарии использования		
	Жилое здание	Офисное здание	Промышленное здание
1. Площадь возводимых зданий, м ²	7300	8000	5800
2. Стоимость строительства зданий, \$/м ²	500	400	400
3. Чистый операционный доход, руб.	1500000	1780000	1320000
4. Ставка капитализации зданий	13%	12%	14%
5. Ставка капитализации земли	10%	10%	10%

Какова стоимость земельного участка для выбранного вами варианта ННЭИ?

Домашняя работа:

Решение задач.

1. Клиент приобрел право собственности на неосвоенный земельный участок площадью 6 га и интересуется условиями его наиболее выгодной продажи. Оценщик, понимая сомнительность быстрой реализации целиком такого земельного массива и не имея сведений о ценах продаж подобных объектов, предложил вариант использования этой территории под размещение коттеджного поселка. Как показал анализ, наибольшим спросом на местном рынке под коттеджное строительство пользуются благоустроенные участки размером 12 соток. При нарезке таких участков около 20% земли отойдет на устройство дорог, размещение водозабора, трансформаторной станции, пожарного водоема и других мест общего пользования. Таким образом, на оцениваемой территории реально может быть размещено и пущено в продажу 40 земельных участков. При наличии надежных подъездных путей и инженерных коммуникаций (электроэнергии, водопровода, газа) каждый участок продается в среднем за 36 млн.руб. С

учетом сложившейся динамики продаж реально рынок может поглотить около 10 участков в год, а весь период товарного обращения составит 4 года.

Издержки и прибыль инвестора составят (в млн. руб.):

Благоустройство (проект, расчистка и планировка территории, прокладка дорог и инженерных коммуникаций (по цене подрядчиков)	480
управление	60
маркетинг	70
налоги и страховка	40
прибыль предпринимателя	130
<i>Итого</i>	<i>780</i>

Определите:

1. Ожидаемую валовую выручку инвестора.
2. Чистый доход от продажи участков.
3. Рыночную стоимость всего оцениваемого участка земли, если ставка дисконтирования принимается в размере 18% (без учета инфляции).

Перечень контрольных вопросов:

1. Какие документы устанавливают количественные и качественные характеристики объекта недвижимости как объекта оценки? Как это отражается в отчете об оценке?
2. За счет каких факторов может иметь место эффект увеличения стоимости объекта недвижимости? Приведите примеры, аргументируйте ответ.
3. Какие элементы сравнения используются в методе сравнения продаж?
4. В чем заключается функциональный износ здания?
5. В чем заключается метод экспертного взвешивания результатов оценки? Приведите примеры значительного влияния экспертных оценок на результат оценки.

Тема 11. Рынок недвижимости и его особенности

Вопросы для обсуждения:

1. В оценочную компанию обратился заказчик с просьбой определить рыночную стоимость права собственности на земельный участок площадью 4,5 га по адресу: Тверская область, Калининский район, с расположенными на нем зданиями производственного и административного назначения (всего 5 зданий). Земельный участок относится к категории земель поселений, при этом разрешенным использованием является функционирование производственного имущественного комплекса. Подробно опишите примерную последовательность действий оценщика, необходимых для определения рыночной стоимости данного земельного участка. Особое внимание уделите обоснованию выбора методов оценки, уместных в данном случае оценки.

2. В оценочную компанию обратился заказчик (юридическое лицо) с просьбой определить рыночную стоимость земельного участка общей площадью 10 га, находящегося в собственности заказчика. При этом известно, что земельный участок относится к категории земель поселений, сейчас полностью свободен (не застроен) и в будущем будет использован под индивидуальное жилищное строительство (предположительно, коттеджного поселка). Какие документы, необходимые для оценки земельного участка, должен предоставить заказчик? Какие сведения (внешнюю информацию) будет собирать для данной оценки сам оценщик?

3. Рассмотрим три земельных участка, один из которых расположен в центре города и ориентирован под торговую направленность (соответственно, он имеет максимальную стоимость), второй участок расположен на окраине города, ориентированный также под торговую направленность, третий земельный участок расположен также на окраине города, но предназначен под производственные цели. Известно, что на окраине города, где расположены земельные участки № 2 и № 3 отсутствует развитая транспортная и инженерная инфраструктура (надо вести дорогу к ним, прокладывать инженерные сети и т.п.), а участок земли в центре города над обрывом (оползневой спуск к реке) требует производства укрепительных

работ. Необходимо объяснить, за счет какого фактора (внешнего износа, функционального износа или влияния сервитута) в каждом случае оценки (земельного участка № 1, № 2 и № 3) стоимость объекта оценки снизится?

Домашняя работа:

1. В чем заключаются особенности земли как объекта стоимостной оценки?

2. Что такое сервитут? Назовите виды сервитутов. Для чего может возникнуть потребность в оценке земельного участка при установлении сервитута? Что в данном случае будет являться объектом оценки в соответствии с законодательством?

3. Проведите анализ рынка жилой (или офисной) недвижимости Тверской области.

Перечень контрольных вопросов

1. Понятие «рынок недвижимости».

2. В чем заключается отличие рынка недвижимости от других товарных рынков?

3. Какие сегменты можно выделить на рынке недвижимости в зависимости от ее назначения (типа недвижимости)? Как это используется в оценке недвижимости?

Тема 12. Оценка машин и оборудования

Вопросы для обсуждения:

1. Какие принципы оценки связаны с объектом оценки?

2. Что может быть объектом оценки при определении стоимости машин, оборудования и транспортных средств?

3. Как классифицируются машины, оборудование и транспортные средства?

4. Какова последовательность расчета стоимости машин, оборудования и транспортных средств при затратном подходе?

5. Какова последовательность определения стоимости машин, оборудования и транспортных средств при сравнительном подходе к их оценке?

Домашняя работа:

Решение задач.

1. Определить коэффициент функционального устаревания станка с производительностью 240 деталей в сутки. В настоящее время выпускается новая модель с производительностью 300 деталей в сутки.

2. Рассчитать экономическое устаревание телеграфной установки при условии, что объём исходящих и входящих телеграмм составляет 6500 штук в месяц. С организацией электронной почты объём исходящей и входящей корреспонденции снизился до 1200 телеграмм в месяц.

3. Требуется определить рыночную стоимость цифровой автоматической станции на 1 000 номеров. Станция введена в эксплуатацию в 2000 году, хронологический возраст 7 лет. Срок службы 20 лет. Транспортные расходы - 102 200 руб. Стоимость установки и монтажа 204 400 руб. Косвенные расходы 200 000 руб. Отпускная цена завода-изготовителя на дату оценки 2 044 000 руб.

Перечень контрольных вопросов:

1. Какие факторы вызывают экономическое устаревание машин, оборудования и транспортных средств?

2. Какие существуют виды физического износа?

3. На чем основываются косвенные методы определения физического износа машин, оборудования и транспортных средств?

4. Как определяется физический износ методом потери производительности? Привести пример.

5. Какие причины вызывают функциональное устаревание машин, оборудования и транспортных средств?

6. Какие методы затратного подхода к оценке стоимости машин, оборудования и транспортных средств основываются на способах косвенного определения затрат?

7. Что собой представляет индексный метод расчета стоимости машин, оборудования и транспортных средств?

8. Что представляет собой такой метод стоимости машин, оборудования и транспортных средств как метод капитализации и остатка?

Тема 13. Оценка транспортных средств

Вопросы для обсуждения:

Решение задач.

Домашняя работа:

Подготовка эссе на тему «Оценка транспортного средства».

Перечень контрольных вопросов:

1. Какие виды транспортных средств Вы знаете?
2. Какие параметры объекта оценки влияют на формирование его стоимости?
3. В чем особенности определения стоимости транспортного средства?
4. Какие подходы использует оценщик при определении стоимости транспортного средства?

Тема 14. Основы оценки предприятий

Вопросы для обсуждения:

Решение задач:

1. Фирма имеет три бизнес - линии: А,В,С. Есть временно избыточные активы 200 000 руб. (они не нужны в течение года, их можно сдать в аренду на один год за 50000). Кроме того, есть оборудование, которое не нужно для выпуска. Его рыночная стоимость 340 000 руб. Определить (без учета рисков бизнеса) обоснованную рыночную стоимость предприятия как действующего в расчете на 4 года работы, если ожидаемые доходы от продаж продукции прогнозируются по годам так:

	1	2	3	4
А	170 000	300000	750 000	830 000
В	70 000	88 000	125 000	200000
С	120 000	130000	140 000	150 000

Доходность 3-х годовичных гособлигаций, которые рассматриваются как альтернативные вложения, составляет 20%.

2. Требуется оценить изменение стоимости бизнеса в связи с реализацией проекта Инвестиция 900 000. с первого по 7 годы чистый доход 450 000. в 8 году 350 400 Ставка дисконтирования 18%.

3. Рассчитать ставку дисконтирования для номинального денежного потока. Безрисковая доходность реальная – 6%, среднерыночная номинальная – 21%, темпы инфляции – 13% в год, бета-коэффициент – 1,2.

Домашняя работа:

Решить задачи:

1. Рассчитать остаточную стоимость бизнеса. Денежный поток последнего прогнозного года - 1200 д.е., устойчивые темпы роста - 4%, длительность прогнозного периода - 5 лет, ставка дисконтирования -12%.

2. Оценить 85% пакет акций ЗАО. Результаты оценки: МДЦП – 7500 д.е., МЧА – 8000 д.е., МКАн – 6000 д.е., удельный вес результатов соответственно - 40%, 35%, 25%, премия за контроль 40%, скидка на низкую ликвидность акций ЗАО – 30%.

Перечень контрольных вопросов:

Когда применяется доходный подход?

Тема 15. Оценка стоимости пакетов акций

Вопросы для обсуждения:

Решение задач.

1. В момент учреждения учредители общества приобрели 100 акций номинальной стоимостью 1 тыс. руб. Уставом общества определено, что общее количество объявленных акций номинальной стоимостью 1 тыс. руб. составляет 500. Чему равен уставный капитал общества, если общество не производило размещение дополнительных акций.

2. Общество учреждено с уставным капиталом 100 тыс. руб. Уставом общества определено, что общее количество объявленных акций номинальной стоимостью 1 тыс. руб. составляет 2 000. Общество произвело размещение 1 тыс. дополнительных акций номинальной стоимостью 1 тыс. руб. Чему равен уставный капитал общества?

3. Уставом общества определено, что общее количество объявленных акций номинальной стоимостью 500 руб. составляет 1 000. Уставный капитал общества состоит из 800 обыкновенных акций номинальной стоимостью 500 руб. Может ли общество принять решение об увеличении уставного капитала путем размещения 500 дополнительных акций номинальной стоимостью 500 руб.?

4. Определите стоимость векселя номиналом 10 000 руб., до погашения которого остается 45 дней, а дисконтная ставка составляет 10 % годовых?

5. Выкупная цена 3 летней облигации без купонных выплат (так называемая, с нулевым купоном) составляет 1000 руб. Срок до погашения облигации 2 года. Вычислим ее текущую стоимость, если на финансовом рынке сложилась ставка доходности – 7 % годовых.

Домашняя работа:

Решение задач.

1. Компания А не выплачивала дивиденды в отчетном году, но в следующем году планирует выплатить дивиденд в размере \$5. В последующие годы ожидается постоянный рост дивидендов с темпом 6%. Какова текущая цена акций компании, если коэффициент дисконтирования равен 13%?

2. Вы заняли на четыре года \$10000 под 14% годовых, начисляемых по схеме сложных процентов на непогашенный остаток. Возвращать нужно равными суммами в конце каждого года. Определите величину годового платежа.

3. Какие условия предоставления кредита более выгодны банку: а) 28% годовых, начисление ежеквартальное; б) 30% годовых, начисление полугодовое?

Перечень контрольных вопросов

1. На каком принципе базируется подход к оценке стоимости ценных бумаг предприятия?

2. Каковы основные элементы купонных облигаций, используемые для расчета их стоимости?

3. В чем состоит экономическая сущность оценки стоимости облигации?

4. Запишите формулу для расчета стоимости купонной облигации.

5. Как изменится стоимость облигации через три года после выпуска, если в течение этих трех лет рыночная процентная ставка не изменялась и была равной номинальной процентной ставке по облигации.

6. Какие затраты называют «мертвыми» при рассмотрении стоимости ценных бумаг?

7. Какая информация используется при расчете стоимости обыкновенных акций предприятия?

8. Какой период принимается во внимание при расчете стоимости обыкновенных акций?

Методические рекомендации по написанию реферата

I. ОБЩИЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ К НАПИСАНИЮ РЕФЕРАТА

Для набора дополнительных баллов студенты пишут реферат.

Написание реферата является изложением результатов самостоятельного исследования студента одной из актуальных проблем, связанной с оценочной деятельностью. Работа над рефератом помогает научиться литературному поиску, подойти к научному исследованию проблемы, анализу научной информации, овладеть навыками обобщения фактического материала. Реферат - краткий обзор содержания нескольких печатных работ по избранной теме.

Целью выполнения реферативной работы является самостоятельное глубокое изучение и анализ конкретных вопросов, получение навыков библиографического поиска, аналитической работы с литературой, письменного оформления текста. Реферат должен быть целостным и законченным, является творческой научной работой студента.

Автор реферата должен показать умение разбираться в проблеме, систематизировать научные знания, применять теоретические знания на практике.

Реферат выполняется самостоятельно, плагиат недопустим. Мысли других авторов, цитаты, изложение учебных и методических материалов должны иметь ссылки на источник.

Процесс написания реферата включает:

- выбор темы;
- подбор информационных источников (законодательных и нормативно-правовых актов, учебной, специальной литературы, интернет-ресурсов и иных источников) и их изучение;
- определение цели и задач исследования и составление плана реферата;
- написание текста работы и ее оформление;
- устное изложение основных положений исследования.

II. ВЫБОР ТЕМЫ РЕФЕРАТА, ПОДБОР ЛИТЕРАТУРЫ

Реферат выполняется по одной из предложенных тем по выбору студента. Чтобы работа над рефератом была более эффективной, необходимо правильно выбрать тему реферата с учетом интересов студента и актуальности самой проблемы. Желательно, чтобы студент имел общее представление об основных вопросах, литературе по выбранной теме.

Примерный перечень тем предоставляется преподавателем. Студент может предложить собственную тему исследования, обосновав ее целесообразность. Выполнение студентами реферативной работы на одну и ту же тему не допускается.

При выборе темы исследования необходимо понимать актуальность выбранной темы, ее практическую значимость.

Для раскрытия выбранной темы необходимо использовать практические, статистические материалы. Например, объем собранных страховых премий, осуществленных страховых выплат в целом по рынку и/или по отдельным его сегментам (отраслевым, региональным), основные экономические и финансовые показатели деятельности страховых компаний.

Практическая часть может быть представлена в виде примерных правил (условий) по отдельным видам страхования, расчет страховых премий, оценке страхового риска, страхового возмещения и т.п.

Тематика рефератов

1. Методы затратного подхода при оценке бизнеса.
2. Особенности финансового анализа в процессе оценки бизнеса.
3. Место инвестиционной стоимости в оценке бизнеса.
4. Особенности оценки бизнеса при реструктуризации предприятия.
5. Современные методы оценки рыночной стоимости пакетов акций российских компаний.

6. Влияние системы рисков на величину рыночной стоимости предприятия.

7. Метод ликвидационной стоимости: экономическое содержание и специфика применения в отечественной практике.

8. Расчет стоимости в постпрогнозном периоде: специфика прогнозирования темпов роста для различных предприятий.

9. Сравнительная характеристика российских и международных стандартов оценки.

10. Экономическое содержание и методики расчета скидки на недостаток ликвидности.

11. Анализ рынка оценочных услуг в Тверском регионе

12. Анализ рынка офисной недвижимости в г. Твери

13. Анализ рынка недвижимости торгового назначения в г. Твери

14. Анализ рынка недвижимости промышленного и складского назначения в г. Твери

15. Анализ рынка земли в Тверской области

При написании работы необходимо использовать многообразные информационные ресурсы: учебные и практические пособия, учебники, монографические исследования,; пользоваться периодической литературой (статьи в научных журналах); статистическими материалами, внутренними данными страховых компаний.

Предварительное ознакомление с выбранным источником позволяет определить его значимость с позиции раскрытия выбранной темы. При выборе данного источника в качестве необходимого и актуального, он включается в список используемой литературы при написании реферата.

III. СТРУКТУРА РЕФЕРАТА

Структура реферата включает следующее:

1. титульный лист (Приложение 1);

2. план реферативной работы (содержание - требования к оформлению в Приложении 2);
3. текст реферата, состоящий из введения, основной части (параграфы) и заключения;
4. список использованной литературы;
5. приложения.

Рекомендуемый объем реферата - 10-15 страниц машинописного текста.

IV. НАПИСАНИЕ РЕФЕРАТА

Работа над рефератом начинается с составления плана. Продуманность плана - основа успешной и творческой работы над проблемой.

Во введении автор обосновывает выбор темы, ее актуальность, место в существующей проблематике, степень ее разработанности и освещенности в литературе, определяются цели и задачи исследования. Желателен сжатый обзор научной литературы.

В основной части выделяют 2-3 вопроса рассматриваемой проблемы (параграфы), в которых формулируются ключевые положения темы. В них автор развернуто излагает анализ проблемы, доказывает выдвинутые положения. При необходимости параграфы должны заканчиваться логическими выводами, подводщими итоги соответствующего этапа исследования.

Приступать к написанию реферата лучше после изучения основной литературы, вдумчивого осмысления принципов решения проблемы, противоположных подходов к ее рассмотрению. Основное содержание реферата излагается по вопросам плана последовательно, доказательно, аргументировано, что является основным достоинством самостоятельной работы.

В заключении подводятся итоги исследования, обобщаются полученные результаты, формулируются выводы, рекомендации по применению результатов.

В оглавлении введению и заключению не присваивается порядковый номер. Нумеруются лишь параграфы основной части работы.

V. БИБЛИОГРАФИЧЕСКОЕ ОФОРМЛЕНИЕ СПИСКА ЛИТЕРАТУРЫ

Реферат завершается списком использованной литературы, который не ограничивается количеством источников (но не менее 10) и служит показателем изученности темы автором. Обязательно при написании реферата использование актуальных научных статей и web-ресурсов.

Перечень литературы приводится в алфавитном порядке в соответствии с требованиями оформления согласно ГОСТ к оформлению научных работ.

VI. НАУЧНЫЙ АППАРАТ РЕФЕРАТА

Реферат - форма научной работы, которая должна удовлетворять всем ее требованиям.

Цитировать источники полезно, но увлекаться этим не стоит, лучше цитировать факты, аргументы в изложении позиции. Количество подобного материала не может превышать 30% всего объема реферата. Сами цитаты не должны быть длинными; лучше, если они характеризуют излагаемую точку зрения, взгляд на проблему. Приведенные цитаты берут в кавычки, а на той же странице делают сноску с указанием источника. Без указания источника цитируемые материалы теряют достоверность.

Цитата приводится полностью, пропуск слов указывается (...). Цитировать можно косвенно: «по мнению ...», «как утверждает...», «следует согласиться с ...» и т.п.

При оформлении библиографической ссылки очередность источника такая же, как и в списке использованной литературы, но с указанием страницы.

В конце реферата приводится список используемой литературы, который обязательно должен включать фундаментальные работы по исследуемой теме, актуальные публикации, нормативные и законодательные акты.

VII. ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ ТЕКСТА

Объем работы - не более 10-15 страниц машинописного и 25 страниц рукописного (разборчивым почерком) текста. Реферат представляется на одной стороне бумаги формата А4 размером 210x297 мм в одном цвете. Параметры страницы: межстрочный интервал - полуторный. Заголовки параграфов должны отделяться от текста интервалами. Заголовок раздела - шрифт Times New Roman 14 ПРОПИСНЫМИ буквами. Обязательно соблюдение красной строки в начале абзаца. Поля: левое - 30 мм, правое - 15 мм, верхнее - 20 мм, нижнее - 25 мм.

Все страницы работы, включая список использованной литературы, оглавление и приложение (если имеется) нумеруются по порядку от титульного листа до последней страницы. На титульном листе не проставляется номер страницы, на следующей странице (оглавление) ставится номер 2 и т.д. по порядку арабскими цифрами в верхней части листа по центру. Реферативная работа должна быть скреплена или прошнурована.

VIII. ПРОВЕРКА РЕФЕРАТА

Реферат представляется на кафедру или преподавателю не позднее чем за две недели до зачета. Преподаватель проверяет работу и решает вопрос о допуске студента к зачету. По усмотрению преподавателя реферат может представляться на обсуждение в группе во время семинара или консультации. После вопросов преподавателя и студентов по содержанию работы, реферат оценивается по результатам защиты и совокупности всех ее достоинств и недостатков. Для получения высокой оценки за выполненный реферат студенту необходимо:

1. писать творчески, самостоятельно.

2. анализировать различные точки зрения по вопросу, выработать собственный подход;
3. глубоко проработать тему, используя разнообразную литературу;
4. обосновывать выводы;
5. грамотно писать и оформлять реферат, не допускать орфографических, синтаксических и стилистических ошибок;
6. во время обсуждения показывать знание исследованной темы, уверенно отвечать на поставленные вопросы.

После успешной защиты реферата и достаточном количестве набранных за семестр баллов зачет может засчитываться автоматически.

Шкала оценки рефератов:

- Оригинальность текста составляет свыше 50%.
- Привлечены наиболее известные работы по теме исследования – 5 баллов.
- Отражение ключевых аспектов темы, но отдельные вопросы не раскрыты – 4 балла.
- Реферат опирается на учебную литературу и/ или устаревшие издания – 3 балла.
- Фрагментарное отражение ключевых аспектов темы. Частичное соответствие содержания теме и плану реферата – 0 баллов.

Методические указания для подготовки к зачету и экзамену

Формой промежуточной аттестации по дисциплине «Основы теории оценочной деятельности» является зачет, проводимый по очной форме обучения; экзамен, проводимый по заочной форме с нормативным сроком освоения ООП, по заочной форме обучения с сокращенным сроком освоения ООП.

Интегральная (рейтинговая) оценка знаний студентов осуществляется в баллах в комплексной форме с учетом суммы заработанных семестровых баллов и баллов, заработанных при сдаче зачета или экзамена.

Для проведения зачета формируются билеты, включающие два задания - теоретических вопроса. Максимальное количество баллов за верное выполнение обоих заданий билета составляет 50 баллов, из расчета по 25 баллов за каждое верно выполненное задание.

Теоретическое задание включает одну из рассматриваемых в рамках изучения дисциплины проблем или теоретический вопрос. Перечень для подготовки к зачету представлен ниже.

Примерный перечень вопросов для зачета

1. Сущность, необходимость и организация оценочной деятельности в рыночной экономике.
2. История развития оценочной деятельности
3. Недвижимое имущество как объект оценки
4. Правовое обеспечение оценочной деятельности
5. Основные понятия, используемые в стоимостной оценки недвижимости
6. Объекты и субъекты стоимостной оценки
7. Виды оцениваемой стоимости недвижимости
8. Принципы оценочной деятельности
9. Информационное обеспечение оценки объектов недвижимости (общие положения)

10. Внешняя информация, ее виды и роль в процессе оценки объектов недвижимости
11. Характеристика внутренней информации, используемой в процессе определения рыночной стоимости
12. Рынок недвижимости и его особенности
13. Сегментация рынка недвижимости
14. Методы и процедуры анализа рынка недвижимости
15. Этапы оценки объектов недвижимости
16. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования
17. Сравнительный подход (общие положения, алгоритм подхода)
18. Алгоритм метода «парных продаж» при сравнительном подходе
19. Поправки и виды вносимых поправок при сравнительном подходе
20. Доходный подход (общие положения, алгоритм подхода)
21. Основные методы доходного подхода
22. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

Уровень знаний, умений, навыков при оценке ответа на теоретическое задание определяется по следующей схеме:

Формы и способы оценки	Обобщенные критерии оценки			
	0 баллов	10 баллов	15 баллов	25 баллов
Устный ответ	<ul style="list-style-type: none"> – не раскрыто основное содержание учебного материала; – обнаружено незнание или непонимание большей или наиболее важной части учебного материала; – допущены ошибки в определении понятий, при использовании 	<ul style="list-style-type: none"> – неполно или непоследовательно раскрыто содержание материала, но показано общее понимание вопроса и продемонстрированы умения, достаточные для дальнейшего усвоения материала; – усвоены основные категории по рассматриваемому и дополнительным вопросам; – имелись затруднения или допущены ошибки 	<ul style="list-style-type: none"> – вопросы излагаются систематизировано и последовательно; – продемонстрировано умение анализировать материал, однако не все выводы носят аргументированный и доказательный характер; – продемонстрировано усвоение основной 	<ul style="list-style-type: none"> – полно раскрыто содержание материала; – материал изложен грамотно, в определенной логической последовательности; – продемонстрировано системное и глубокое знание программного материала; – точно используется терминология; – показано умение иллюстрировать теоретические положения конкретными

	<p><i>терминологии, которые не исправлены после нескольких наводящих вопросов</i></p>	<p><i>в определении понятий, использовании терминологии, исправленные после нескольких наводящих вопросов;</i></p> <p><i>– при неполном знании теоретического материала выявлена недостаточная сформированность компетенций, умений и навыков, студент не может применить теорию в новой ситуации;</i></p> <p><i>– продемонстрировано усвоение основной литературы</i></p>	<p><i>литературы.</i></p> <p><i>– в изложении допущены небольшие пробелы, не искажившие содержание ответа; допущены один</i></p> <p><i>– допущены ошибка или более двух недочетов при освещении второстепенных вопросов, которые легко исправляются по замечанию преподавателя</i></p>	<p><i>примерами, применять их в новой ситуации;</i></p> <p><i>– продемонстрировано усвоение ранее изученных сопутствующих вопросов, сформированность и устойчивость компетенций, умений и навыков;</i></p> <p><i>– ответ прозвучал самостоятельно, без наводящих вопросов;</i></p> <p><i>– продемонстрирована способность творчески применять знание теории к решению профессиональных задач;</i></p> <p><i>– продемонстрировано знание современной учебной и научной литературы;</i></p> <p><i>– допущены неточности при освещении второстепенных вопросов, которые исправляются по замечанию</i></p>
--	---	--	--	--

Для проведения экзамена формируются билеты, включающие один теоретический вопрос и одно практическое задание. Максимальное количество баллов за верное выполнение обоих заданий билета составляет 40 баллов, из расчета по 20 баллов за каждое верно выполненное задание.

Теоретическое задание включает одну из рассматриваемых в рамках изучения дисциплины проблем или теоретический вопрос.

Перечень вопросов для подготовки к экзамену:

1. Сущность, необходимость и организация оценочной деятельности в рыночной экономике.
2. История развития оценочной деятельности
3. Недвижимое имущество как объект оценки

4. Правовое обеспечение оценочной деятельности
5. Основные понятия, используемые в стоимостной оценки недвижимости
6. Объекты и субъекты стоимостной оценки
7. Виды оцениваемой стоимости недвижимости
8. Принципы оценочной деятельности
9. Информационное обеспечение оценки объектов недвижимости (общие положения)
10. Внешняя информация, ее виды и роль в процессе оценки объектов недвижимости
11. Характеристика внутренней информации, используемой в процессе определения рыночной стоимости
12. Рынок недвижимости и его особенности
13. Сегментация рынка недвижимости
14. Методы и процедуры анализа рынка недвижимости
15. Этапы оценки объектов недвижимости
16. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования
17. Сравнительный подход (общие положения, алгоритм подхода)
18. Алгоритм метода «парных продаж» при сравнительном подходе
19. Поправки и виды вносимых поправок при сравнительном подходе
20. Доходный подход (общие положения, алгоритм подхода)
21. Основные методы доходного подхода
22. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

Уровень знаний, умений, навыков при оценке ответа на теоретическое задание определяется по следующей схеме:

Формы и способы оценки	Обобщенные критерии оценки			
	0 баллов	10 баллов	15 баллов	20 баллов

<p>Устный ответ</p>	<p>– не раскрыто основное содержание учебного материала;</p> <p>– обнаружено незнание или непонимание большей или наиболее важной части учебного материала;</p> <p>– допущены ошибки в определении понятий, при использовании терминологии, которые не исправлены после нескольких наводящих вопросов</p>	<p>– неполно или непоследовательно раскрыто содержание материала, но показано общее понимание вопроса и продемонстрированы умения, достаточные для дальнейшего усвоения материала;</p> <p>– усвоены основные категории по рассматриваемому и дополнительным вопросам;</p> <p>– имелись затруднения или допущены ошибки в определении понятий, использовании терминологии, исправленные после нескольких наводящих вопросов;</p> <p>– при неполном знании теоретического материала выявлена недостаточная сформированность компетенций, умений и навыков, студент не может применить теорию в новой ситуации;</p> <p>– продемонстрировано усвоение основной литературы</p>	<p>– вопросы излагаются систематизировано и последовательно;</p> <p>– продемонстрировано умение анализировать материал, однако не все выводы носят аргументированный и доказательный характер;</p> <p>– продемонстрировано усвоение основной литературы.</p> <p>– в изложении допущены небольшие пробелы, не исказившие содержание ответа; допущены один</p> <p>– допущены ошибка или более двух недочетов при освещении второстепенных вопросов, которые легко исправляются по замечанию преподавателя</p>	<p>– полно раскрыто содержание материала;</p> <p>– материал изложен грамотно, в определенной логической последовательности;</p> <p>– продемонстрировано системное и глубокое знание программного материала;</p> <p>– точно используется терминология;</p> <p>– показано умение иллюстрировать теоретические положения конкретными примерами, применять их в новой ситуации;</p> <p>– продемонстрировано усвоение ранее изученных сопутствующих вопросов, сформированность и устойчивость компетенций, умений и навыков;</p> <p>– ответ прозвучал самостоятельно, без наводящих вопросов;</p> <p>– продемонстрирована способность творчески применять знание теории к решению профессиональных задач;</p> <p>– продемонстрировано знание современной учебной и научной литературы;</p> <p>– допущены неточности при освещении второстепенных вопросов, которые исправляются по замечанию</p>
----------------------------	---	---	---	---

Второе задание - решение практической задачи. Примерные задачи для текущего контроля представлены ниже.

Задача 1

Определить общую стоимость оцениваемого по затратному подходу объекта, если стоимость участка земли составляет 28 000 тыс.руб., полная стоимость воспроизводства здания равна 90 000 тыс.руб., при этом общий износ здания оценивается в 20 %.

Задача 2

Корректировка к цене аналога на местоположение составила плюс 8%, а на дату продажи минус 3%. Определите итоговую корректировку, если считать, что элементы сравнения влияют независимо друг от друга на стоимость объекта.

Задача 3

Какова стоимость объекта недвижимости при следующих условиях: чистый операционный доход от эксплуатации объекта недвижимости 50 000 руб.; требуемая инвестором норма дохода на инвестиции в подобные объекты 15%; оставшийся срок экономической жизни 20 лет; стоимость земельного участка 30 000 руб. Стоимость участка предполагается неизменной в течение всего срока жизни объекта. Использовать линейный закон возмещения стоимости улучшений (метод Ринга).

Задача 4

Для складской недвижимости валовый рентный мультипликатор 2, рыночная арендная ставка 500 руб./мес за м², площадь склада 500 м², потери от недоиспользования 10%. Оценить склад на основе действительного валового дохода.

Задача 5

На основании данных по сопоставимым компаниям рассчитан мультипликатор Цена/Чистая прибыль = 2.

Оцените стоимость 10%-го пакета акций, используя следующие данные по объекту оценки: Денежные средства - 50;

Долгосрочный долг - 80;

Чистая прибыль - 220;

Премия за контроль - 30%

Задача 6

Предприятие выдало займ в сумме 1 500 000 руб. другому предприятию на 2 года под 22% годовых с ежегодным начислением процентов и погашения всей суммы займа вместе с процентами в конце срока шаровым платежом. Определить текущую рыночную стоимость займа, если годовая безрисковая ставка 12%, премия за риск для оцениваемого предприятия 18%, ставка налога на прибыль 20%.

Уровень знаний, умений, навыков при оценке ответа на практической задании определяется по следующей схеме:

Формы и способы оценки	Обобщенные критерии оценки				
	0 баллов	10 баллов	15 баллов	18 баллов	20 баллов
Решение задачи	<ul style="list-style-type: none">– решение не дано;– дано неверное решение;– неверно интерпретированы все основные действия решения;– использование понятийного аппарата некорректно	<ul style="list-style-type: none">– имеется верное решение части уравнения, неравенства или задачи из-за логической ошибки– не объяснена часть действий проведенного решения	<ul style="list-style-type: none">– в решении имеются лишние или неверные записи, не отделенные от решения;– или решение недостаточно обосновано– или дано верное решение, но получен неправильный ответ из-за арифметической ошибки, но неосвещены или неинтерпретированы действия решения или присутствуют ошибки в использовании отдельных терминов	<ul style="list-style-type: none">дано верное решение, но получен неправильный ответ из-за арифметической ошибки и освещены и верно интерпретированы все основные действия решения, корректно использован понятийный аппарат илиимеется полное верное доказательство, включающее правильный ответ, но неверно интерпретировано одно из действий	<ul style="list-style-type: none">Имеется полное верное доказательство, включающее правильный ответ и верно интерпретированы все основные действия решения, корректно использован понятийный аппарат

				<i>решения при корректном использовании понятийного аппарата</i>	
--	--	--	--	--	--

2) ТРЕБОВАНИЯ К РЕЙТИНГ-КОНТРОЛЮ.

Оценка знаний студентов осуществляется по результатам успеваемости в семестре и оценивается по 100 – бальной системе. За семестр студент может набрать от 0 до 100 баллов.

При наборе в семестре 50 и более баллов зачет по дисциплине выставляется автоматически. При желании студент может добрать недостающие баллы (не более 10 баллов) написанием реферата.

Студенту, набравшему менее 20 баллов, в экзаменационной ведомости выставляется оценка «незачтено». Данному студенту разрешается передача по направлению деканата на последней недели семестра.

Критерии оценки качества знаний для промежуточного контроля

<i>бально-рейтинговая оценка</i>	<i>Пояснение к оценке</i>
50 и более баллов («зачет»)	теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, необходимые компетенции сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания полностью или частично выполнены.
менее 50 баллов («незачет»)	теоретическое содержание курса не освоено, необходимые компетенции не сформированы, все выполненные учебные задания содержат грубые ошибки, дополнительная самостоятельная работа над материалом курса не приведет к какому-либо значимому повышению качества выполнения учебных заданий.

При промежуточной аттестации в форме экзамена интегральная (рейтинговая) оценка знаний студентов осуществляется в баллах в комплексной форме с учетом:

- оценки по итогам текущего контроля (до 60 баллов);
- оценки итоговых знаний в ходе экзамена (до 40 баллов).

За семестр студент может набрать от 0 до 60 баллов.

Для того чтобы студент был допущен к экзамену, ему нужно набрать не менее 20 баллов. При желании студент может добрать недостающие баллы (не более 10 баллов) написанием реферата.

Критерии оценки качества знаний для итогового контроля

5-ти балльная оценка/ балльно-рейтинговая оценка	Пояснение к оценке
«отлично», 85-100 баллов	теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, необходимые компетенции сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены.
«хорошо», 70-84 баллов	теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, необходимые компетенции сформированы, предусмотренные программой обучения учебные задания частично выполнены.
«удовлетворительно», 50 -69 баллов	теоретическое содержание курса освоено не полностью, с пробелами, необходимые компетенции сформированы частично, предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены с ошибками.
«неудовлетворительно», Менее 20-49 баллов	теоретическое содержание курса не освоено, необходимые компетенции не сформированы, все выполненные учебные задания содержат грубые ошибки, дополнительная самостоятельная работа над материалом курса не приведет к какому-либо значимому повышению качества выполнения учебных заданий.

VIII. Перечень педагогических и информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (по необходимости)

В процессе освоения дисциплины используются следующие образовательные технологии:

- 1) технология организации самостоятельной деятельности, включая развитие познавательных сил воспитание устойчивых мотивов учебной

деятельности, навыков культуры умственного труда, самоорганизации и самоконтроля, целого ряда ведущих качеств личности, реализуемой путем:

- организации самостоятельной работы (по индивидуальным и инвариантным заданиям) в традиционной форме;

- активизации мыслительной деятельности студентов в ходе лекционных занятий под контролем преподавателя;

- консультирования по проблемным аспектам

2) игровая технология, нацеленная на развитие познавательной деятельности;

3) метод проектов, включающий организацию самостоятельной познавательной и практической деятельности путем развития следующих навыков:

- моделирование перспективы деятельности;

- определение алгоритма действий для достижения результата;

- выявление конкретных условий реализации поставленных задач;

- поиск способов достижения целей,

- реализация целей, аккумуляция накопленных знаний и умений и трансляция опыта на аналогичные ситуации;

- активное включение в процесс обучения, анализ проектных проблемных ситуаций и целеустремленное влияние на их изменение.

4) технология развития критического мышления, включая развитие комплекса образовательных умений, таких как:

- поиск информации в различных источниках;

- анализ, систематизация и интерпретация информационных массивов;

- восприятие альтернативных точек зрения, аргументация собственных выводов;

- установление ассоциативных и практически целесообразных связей между информационными сообщениями;
- и т.п.

5) дискуссионная технология, развивающая критического мышление, формирование их коммуникативной и дискуссионной культуры.

Информационными технологиями, используемыми при изучении данной дисциплины, являются доступы к следующим электронным библиотечным системам:

1. ЭБС «ИНФРА-М» - <http://www.znaniium.com>
2. ЭБС «Университетская библиотека ОН-ЛАЙН» - <http://www.biblioclub.ru>
3. Сервер информационно-методического обеспечения учебного процесса ТвГУ - <http://edc.tversu.ru>
4. ЭБС «ЛАНЬ» - <http://e.lanbook.com>

IX. Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине

Для изучения учебной дисциплины «Основы теории оценочной деятельности» необходимы учебные аудитории, оснащенные мультимедийными средствами обучения (ноутбук или персональный компьютер с доступом в Интернет), проектор, экран или интерактивная доска) для чтения лекций, проведения семинарских занятий, проверки самостоятельных работ, решения тестов и т.д.

Перечень лицензионного программного обеспечения:

Adobe Reader XI (11.0.13) – Russian - 6
 Google Chrome - 6
 Microsoft Office профессиональный плюс 2010 Акт приема-передачи № 369 от 21 июля 2017
 Audit XP Акт предоставления прав № Tr063036 от 11.11.2014
 Kaspersky Endpoint Security 10 для Windows Акт на передачу прав №2129 от 25 октября 2016 г
 Project Expert 7 Tutorial Договор №40 от 11.09.2012 г

Audit Expert 7 Tutorial Договор №40 от 11.09.2012 г
 Prime Expert 7 Tutorial Договор №40 от 11.09.2012 г
 Microsoft Windows 10 Enterprise Акт приема-передачи № 369 от 21 июля 2017
 CorelDRAW Graphics Suite X4 Education License Акт приема- передачи № Tr034515 от 15.12.2009
 AnyLogic PLE - 6
 iTALC – 6
 1С: Предприятие 8. Комплект для обучения в высших и средних учебных заведениях Акт приема-передачи №Tr034562 от 15.12.2009
 СПС ГАРАНТ аэро договор №5/2018 от 31.01.2018
 Консультант + – договор № 2018С8702

Х. Сведения об обновлении рабочей программы дисциплины

№п.п.	Обновленный раздел рабочей программы дисциплины	Описание внесенных изменений	Дата и протокол заседания кафедры, утвердившего изменения
1.	V. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины	Обновлен список литературы по дисциплине	№ 13 от 20.04.2022 г.
2.	VII. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины	Добавлены примерные задания для текущего контроля по дисциплине	№13 от 20.04.2022 г.