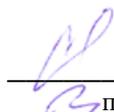


Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Плешаков Владимир Александрович
Должность: Врио ректора
Дата подписания: 20.08.2025 г. 12:15
Уникальный программный ключ:
cf3461e360a6506473208a5cc93ea97a503bfc72

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Алтайский государственный аграрный университет»
Экономический факультет

СОГЛАСОВАНО

Руководитель программы



Т.В.Стрельцова

подпись

«29» августа 2025 г.

УТВЕРЖДАЮ

Декан экономического факультета



В.Е. Левичев

подпись

« 29 » августа 2025 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

«ОСНОВЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА»
программы профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»

Барнаул 2025

Рабочая программа дисциплины «Основы оценки стоимости имущества» составлена в соответствии с профессиональным стандартом «Специалист в оценочной деятельности», утвержденного приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 26.11.2018г. №742н, является преемственной к основной образовательной программе высшего образования направления подготовки 38.03.01 Экономика.

Составитель:
доцент



Т.В.Стрельцова

Оглавление

1. Цель и задачи освоения дисциплины	4
2. Планируемые результаты обучения	4
3. Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий	5
4. Тематический план изучения дисциплины	6
5. Оценочные и методические материалы	8
6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины	12
6.1 Перечень изданий основной учебной литературы по дисциплине	12
6.2 Перечень изданий дополнительной учебной литературы по дисциплине	
6.3 Информационные справочные системы	13
6.4 Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети Интернет	13
7. Материально-техническое обеспечение дисциплины	13
Приложения	14

1. Цель и задачи освоения дисциплины

Цель дисциплины - формирование у обучающихся знаний в области основ оценки стоимости имущества в РФ.

Задачи дисциплины:

- изучить правовые нормы, регламентирующие оценку собственности, основные методы оценки, требования к составлению отчетов;
- приобрести практические навыки законодательного, нормативного и документального обеспечения оценочной деятельности.

2. Планируемые результаты обучения

Содержание компетенций, формируемых полностью или частично данной дисциплиной	Перечень результатов обучения, формируемых дисциплиной		
	По завершении изучения данной дисциплины слушатель должен		
	знать	уметь	владеть
-способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	нормативно-правовую базу оценки имущества в РФ	применять в практической деятельности нормативно-законодательные документы оценки имущества	- навыками применения нормативно-законодательных документов в профессиональной деятельности

3. Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий

Для освоения программы предусматриваются следующие виды занятий: лекции, практические занятия, самостоятельная работа. Распределение программного материала по видам занятий и последовательность его изучения определяются рабочим учебным планом (табл. 2)

Таблица 2 – Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий, реализуемой по учебным планам

Вид занятий	Всего	В том числе по семестрам (1 семестр)
Аудиторные занятия, часов, всего	28	28
в том числе		
Лекции	10	10
Практические занятия	18	18
Самостоятельная работа	20	20
Общая трудоемкость, часов	48	48
Форма промежуточной аттестации	зачет	зачет

4. Тематический план изучения дисциплины

Таблица 3 – Тематический план изучения дисциплины

Наименование темы	Изучаемые вопросы	Объем часов			Форма Текущего контроля
		Лекции	Практические (семинарские) занятия	Самостоятельная работа	
Понятие имущества, правовые основы экономики недвижимости.	Юридическое понятие движимого и недвижимого имущества, значение и роль в экономике. Правовое регулирование операций с недвижимостью. Право собственности и иные вещные права на недвижимость. Содержание и особенности вещных прав на недвижимость. Роль недвижимости в народном хозяйстве. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.	2	2	5	Т
Структура рынка недвижимости и его место в рыночной экономике	Особенности функционирования рынка недвижимости. Место недвижимости в рыночной системе. Структура и функции рынка недвижимости. Недвижимость как товар. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка. Исследование рынка недвижимости для целей обоснования инвестиционных решений. Социально-экономическая эффективность функционирования рынка недвижимости.	2	6	4	ИЗ
Стоимость и цена недвижимости	Классификация и виды стоимости объектов недвижимости Признаки классификации объектов недвижимости Виды стоимости объектов недвижимости. Рыночная стоимость – наиболее распространенный вид стоимости объектов недвижимости в современных условиях. Отличия рыночной стоимости имущества от его цены. Принципы оценки объектов недвижимости Основные этапы процесса оценки недвижимости. Оформление результатов оценки недвижимости.	2	4	4	Т

Подходы и методы оценки движимого и недвижимого имущества	Подходы и методы оценки. Затратный подход. Определение стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом. Оценка недвижимости доходным подходом. Сущность доходного подхода. Методы определения стоимости доходным подходом.	4	6	3	Т
	Выполнение контрольной работы (при наличии в учебном плане)				
	Подготовка к зачетам			4	
	Подготовка к экзаменам				
	Всего	10	18	20	

тестирование (Т); собеседование (УО), индивидуальное задание (ИЗ) и т.д.

Таблица 4 - Вид, контроль выполнения и методическое обеспечение СРС

№ п/п	Вид СРС	Количество часов	Контроль выполнения	Методическое обеспечение
1	Тестирование	4	Тест	Основная и дополнительная литература (приложение 2) Подходы и методы оценки недвижимости: учебно-методическое пособие/ Т.В.Стрельцова. Барнаул: Издательство АГАУ.2011.75с.
2.	Выполнение индивидуального задания	12		Основная и дополнительная литература (приложение 2)
3	Подготовка к зачету	4	Устный опрос	Основная и дополнительная литература (приложение 2)
	Итого	20		

Обучение слушателей с ограниченными возможностями здоровья осуществляется в соответствии с «Положением об организации обучения студентов с ограниченными возможностями здоровья в ФГБОУ ВО Алтайский ГАУ».

5. Оценочные и методические материалы

5.1. Оценочные средства для текущей аттестации

5.1.1 Тестирование

Тема №1 «Понятие имущества, правовые основы экономики недвижимости.»

1. Что, из нижеперечисленного, в соответствии с законодательством Российской Федерации, не является недвижимостью?
 - 1) многолетние насаждения;
 - 2) воздушные суда;
 - 3) автомобили;
 - 4) ни одно из перечисленного не является недвижимостью.
2. Что из перечисленного отражает суть понятия «рыночная стоимость недвижимости»?
 - 1) стоимость, определенная собственником;
 - 2) инвестиционная стоимость;
 - 3) стоимость, определенная Бюро технической инвентаризации;
 - 4) наиболее вероятная цена предполагаемой сделки.
3. Признается ли недвижимостью в законодательстве РФ предприятие?
 - 1) нет, не признается;
 - 2) да, признается, как имущественный комплекс в целом.
4. Какие правомочия принадлежат собственнику недвижимости?
 - 1) владения, залога, распоряжения и получения удовольствия;
 - 2) реконструкции;
 - 3) владения, пользования и распоряжения;
 - 4) зависит от конкретного вида недвижимости;
 - 5) ни 1), ни 2), ни 3), ни 4) – не являются правильным ответом.
5. Какие из вышеперечисленных ниже прав на недвижимое имущество подлежат гос-

ударственной регистрации:

- 1) право собственности;
 - 2) право хозяйственного ведения;
 - 3) право оперативного управления;
 - 4) ипотека;
 - 5) сервитут;
 - 6) все вышеперечисленное.
6. Может ли у частного собственника принудительно отчуждаться недвижимость?
- 1) Не может, поскольку право собственности священно и неприкосновенно;
 - 2) Может только по решению органов местного самоуправления;
 - 3) Может, но только для государственных нужд и при условии предварительного и равноценного возмещения;
 - 4) Может, но только на определенное время.
7. В качестве ограничения объекта недвижимого имущества могут выступать:
- 1) сервитут;
 - 2) аренда;
 - 3) арест;
 - 4) ипотека;
 - 5) все вышеперечисленное.
8. Чем обусловлен момент перехода права собственности на недвижимое имущество по договорам и иным сделкам?
- 1) Фактом государственной регистрации в соответствующих государственных органах;
 - 2) Фактической передачей этого имущества, если законом и договором не предусмотрено иное.
9. В соответствии с ГК РФ (ст.651) в случае аренды здания или сооружения подлежат государственной регистрации договора аренды, заключенные на срок:
- 1) не менее года;
 - 2) более 3 лет;
 - 3) более 1 месяца.
10. Какая из ниже перечисленных сделок не требует заключения договора?
- 1) продажа квартиры;
 - 2) залог квартиры;
 - 3) выдача доверенности на совершение юридических действий;
 - 4) продажа предприятия.
11. Что из перечисленного не является вещным правом?
- 1) право хозяйственного ведения;
 - 2) сервитут;
 - 3) право аренды;
 - 4) право пожизненно наследуемого владения;
12. Что является основанием для обременения недвижимости сервитутом?
- 1) решение собственника;
 - 2) согласие собственника;
 - 3) закон или договор;
 - 4) неэффективное использование недвижимости.
13. Какие из нижеперечисленных утверждений на Ваш взгляд являются правильными?
- 1) Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком;
 - 2) Обременение земельного участка сервитутом лишает собственника участка права распоряжения этим участком;
 - 3) Сервитутом не могут обременяться здания и сооружения.

Тема №3 «Стоимость и цена недвижимости»

1. Какая стоимость из перечисленных ниже обозначает стоимость воссоздания новой точной копии объекта собственности на базе нынешних цен и с использованием точно таких же или очень сходных материалов?

- 1) полная стоимость замещения;
- 2) обоснованная рыночная стоимость;
- 3) ликвидационная стоимость;
- 4) полная стоимость воспроизводства.

2. Восстановительная стоимость недвижимости – это стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки сооружения с полезностью, равной полезности оцениваемого сооружения, с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта, планировки и т.д.:

- 1) верно;
- 2) неверно.

3. Ликвидационная стоимость имущества:

- 1) стоимость имущества при его вынужденной продаже;
- 2) сметная стоимость ликвидации (уничтожения) объекта оценки.

4. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от недвижимости можно получить при соблюдении оптимальных величин ее составных элементов, называется:

- 1) принципом вклада;
- 2) принципом остаточной продуктивности;
- 3) принципом замещения;
- 4) принципом сбалансированности;
- 5) принципом разделения.

5. Утверждение о том, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью, базируется на принципе:

- 1) принципом замещения;
- 2) принципом соответствия;
- 3) принципом ожидания;
- 4) принципом остаточной продуктивности.

6. Утверждение о том, что создание дополнительных улучшений увеличивает стоимость объекта недвижимости, базируется на принципе:

- 1) замещения;
- 2) вклада;
- 3) схожести;
- 4) предвидения.

7. Утверждение о том, что стоимость создается ожиданием будущих преимуществ, базируется на принципе:

- 1) спроса и предложения;
- 2) соответствия;
- 3) ожидания;
- 4) наиболее эффективного использования.

8. Наилучшее и наиболее эффективное использование необходимо определить:

- 1) для незастроенного участка;
- 2) для участка с улучшениями;
- 3) все вышеперечисленное.

9. При определении варианта лучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости учитываются:

- 1) действующее законодательство и административные ограничения;
- 2) физические характеристики земельного участка;
- 3) финансовая обоснованность варианта использования;
- 4) потенциал местоположения;

- 5) все вышеперечисленное.
10. Если инвестор приобретает объект недвижимости, исходя из предположения об увеличении его доходности, то он исходит из принципа:
- 1) замещения;
 - 2) полезности;
 - 3) ожидания;
 - 4) вклада.
11. Какой вид стоимости из ниже перечисленных может превышать рыночную стоимость объекта недвижимости?
- 1) инвестиционная;
 - 2) кадастровая;
 - 4) ликвидационная;
 - 5) все ответы неверны.
12. Земля имеет остаточную стоимость, если доход от предпринимательской деятельности больше, чем
- 1) расходы на капитал;
 - 2) расходы на капитал и труд;
 - 3) расходы на капитал труд и управление.

Тема №3 «Подходы и методы оценки движимого и недвижимого имущества»

1. Какие основные подходы к оценке недвижимости?
- а) доходный, затратный, сравнительный;
 - б) методы замещения, распределения, выделения;
 - в) затратный, сравнительный.
2. Сравнительный подход к оценке недвижимости – это...
- а) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.
 - б) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении с любыми объектами недвижимости, в отношении которых имеется информация о ценах.
 - в) совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
3. Как называется коэффициент, с помощью которого равновеликие ежегодные доходы пересчитываются в стоимость объекта?
- 1) коэффициент дисконта;
 - 2) коэффициент капитализации;
 - 3) коэффициент доходности;
 - 4) коэффициент ипотечной задолженности.
4. Существуют следующие методы расчета ставки дисконта для капитализации собственного капитала инвестора:
- 1) кумулятивный метод;
 - 2) метод прямолинейного возврата капитала;
 - 3) метод возврата капитала по фонду возмещение и безрисковой ставке процента;
 - 4) метод возврата капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции;
 - 5) все вышеперечисленные.
5. Основные методы доходного подхода:
- а) метод прямой капитализации доходов,
 - б) метод рыночной выжимки
 - в) метод кумулятивного построения
 - г) метод дисконтирования денежных потоков
6. Затратный подход определяет стоимость недвижимости:
- а) как сумму полной рыночной стоимости земельного участка, восстановительной стоимости зданий и сооружений, и износа;

- б) как сумму стоимости земельного участка и полной восстановительной стоимости зданий и сооружений;
- в) как сумму стоимости земельного участка, восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа.
7. Какой из подходов к оценке обязательно требует оценки рыночной стоимости земельного участка:
- а) сравнительный;
- б) доходный;
- в) затратный;
- г) все вышеперечисленные.

Шкала оценивания	Показатели
5 («отлично»)	80% -100%
4 («хорошо»)	75%-89%
3 («удовлетворительно»)	60%-74%
2 («неудовлетворительно»)	менее 60%

5.1.2 Индивидуальное задание

Тема 2. «Структура рынка недвижимости и его место в рыночной экономике»

Студентам предлагается провести анализ состояния и тенденций развития рынка недвижимости по выбранным сегментам (ранок земли, рынок жилья, коммерческая недвижимость и т.д.). Исходные данные для выполнения расчетов выдаются преподавателем индивидуально каждому студенту либо, по согласованию с преподавателем, выбираются студентом самостоятельно по данным информационно-рекламных изданий (газет, бюллетеней, web-страниц риэлторских фирм), содержащих информацию о сделках на рынке недвижимости. Индивидуальное задание защищается студентом на практическом занятии.

Критерии оценивания

Шкала оценивания	Показатели
5 («отлично»)	обучающийся выполнил задание верно, ответ сформулирован обоснованно, логично и последовательно, применен творческий подход, формулировки конкретные.
4 («хорошо»)	обучающийся выполнил преимущественно верно, ответ сформулирован обоснованно, формулировки конкретные, допущены некоторые неточности в ответе.
3 («удовлетворительно»)	обучающийся выполнил задание преимущественно верно, ответ сформулирован с нарушением логики, ответ не полный, формулировка ответа общая или неполная.
2 («неудовлетворительно»)	обучающийся выполнил задание неверно, обоснования верные, либо дан верный ответ без его обоснования, сделаны грубые ошибки.

5.2. Оценочные средства для промежуточной аттестации

5.2.1 Вопросы к зачету

1. Юридическое понятие движимого и недвижимого имущества, значение и роль в экономике.
2. Правовое регулирование операций с недвижимостью.
3. Право собственности и иные вещные права на недвижимость. Содержание и особенности вещных прав на недвижимость.
4. Роль недвижимости в народном хозяйстве.
5. Влияние стратегических направлений в развитии экономики страны на рынок недвижимости.
6. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.
7. Особенности функционирования рынка недвижимости.
8. Место недвижимости в рыночной системе.
9. Структура и функции рынка недвижимости. Недвижимость как товар.
10. Рынок недвижимости как часть инвестиционного рынка.
11. Исследование рынка недвижимости для целей обоснования инвестиционных решений.
12. Социально-экономическая эффективность функционирования рынка недвижимости.
13. Классификация и виды стоимости объектов недвижимости
14. Признаки классификации объектов недвижимости
15. Виды стоимости объектов недвижимости.
16. Рыночная стоимость – наиболее распространенный вид стоимости объектов недвижимости в современных условиях.
17. Отличия рыночной стоимости имущества от его цены.
18. Принципы оценки объектов недвижимости
19. Основные этапы процесса оценки недвижимости. Оформление результатов оценки недвижимости.
20. Подходы и методы оценки.
21. Затратный подход.
22. Определение стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом.
23. Оценка недвижимости доходным подходом. Сущность доходного подхода.
24. Методы определения стоимости доходным подходом.

ОЦЕНИВАНИЕ ОТВЕТА НА ЗАЧЕТЕ:

Шкала оценивания	Критерии оценивания
«зачтено»	студент знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей. В ответе могут быть допущены неточности или незначительные ошибки, исправленные студентом в ходе ответа на дополнительные вопросы преподавателя
«незачтено»	студент не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы.

6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

6.1. Перечень основной учебной литературы по дисциплине

№ п/п	Библиографическое описание издания	Примечание
1	Федотов, Г. В. Экономика недвижимости : учебное пособие для вузов / Г. В. Федотов, Б. А. Волков. - Санкт-Петербург : Лань, 2024. - 440 с. - URL: https://e.lanbook.com/book/380726 . - Режим доступа: для автор. пользователей. - ISBN 978-5-507-48429-4. - Текст : электронный.	ЭБС Лань
2	Федотов, Г. В. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие для вузов / Г. В. Федотов, Б. А. Волков. - Санкт-Петербург : Лань, 2024. - 280 с. - URL: https://e.lanbook.com/book/401195 . - Режим доступа: для автор. пользователей. - ISBN 978-5-507-49053-0. - Текст : электронный.	ЭБС Лань

6.2. Перечень дополнительной учебной литературы по дисциплине

п/п	Библиографическое описание издания	Примечание
1	Оценка объектов недвижимости : методические рекомендации / Т. А. Рогова, М. В. Катаева, А. А. Пех. - Владикавказ : Горский ГАУ, 2019. - 44 с. - URL: https://e.lanbook.com/book/134569 . - Режим доступа: для автор. пользователей. - Текст : электронный.	ЭБС Лань
2	Капранова, Е. М. Определение стоимости недвижимого имущества : учебное пособие / Е. М. Капранова. - Омск : Омский ГАУ, 2025. - 79 с. - URL: https://e.lanbook.com/book/461294 . - Режим доступа: для автор. пользователей. - ISBN 978-5-907872-02-8. - Текст : электронный	ЭБС Лань

6.3. Информационные справочные системы

1. КонсультантПлюс – Законодательство РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз.рус.
2. ГАРАНТ - Законодательство с комментариями [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз.рус.

6.4. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети Интернет

1. Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://srosovet.ru/activities/Metod>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз.рус.
2. Банк знаний оценщика [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз.рус.
3. Вестник оценщика [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://appraiser.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз.рус.
4. Оценщик.ру - Все для оценки и для оценщика [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз.рус.

7. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Для проведения занятий лекционного типа, практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации имеются учебные аудитории, а также помещения для выполнения самостоятельной работы, хранения и обслуживания учебного оборудования.

1.

Приложение 1 к программе дисциплины
«Основы оценки стоимости имущества»
(наименование дисциплины)

Аннотация дисциплины

Цель дисциплины – формирование у обучающихся знаний в области оценки стоимости имущества.

Освоение данной дисциплины направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций:

п/п	Содержание компетенций, формируемых полностью или частично данной дисциплиной
1	-способностью на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов

Трудоемкость дисциплины, реализуемой по учебному плану

Вид занятий	Всего	В том числе по семестрам (1 семестр)
Аудиторные занятия, часов, всего	28	28
в том числе		
Лекции	10	10
Практические занятия	18	18
Самостоятельная работа	20	20
Общая трудоемкость, часов	48	48
Форма промежуточной аттестации	зачет	зачет

Перечень изучаемых тем (разделов):

1. Понятие имущества, правовые основы экономики недвижимости.
2. Структура рынка недвижимости и его место в рыночной экономике.
3. Стоимость и цена недвижимости.
4. Подходы и методы оценки движимого и недвижимого имущества.