

**Федеральное государственное бюджетное образовательное  
учреждение высшего образования  
«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

---

**Факультет «Высшая школа финансов и менеджмента»**

Кафедра корпоративных финансов, инвестиционного проектирования и оценки им.  
М.А. Лимитовского

УТВЕРЖДЕНА

решением кафедры

Протокол №6 от «07» сентября 2017 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

**Б1.В.ДВ.05.02 ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ**

направление подготовки  
38.03.02 Менеджмент

направленность (профиль)  
Финансовая математика

квалификация: бакалавр

формы обучения: очная

Год набора - 2017

Москва, 2017 г.

**Автор(ы)–составитель(и):**

к.т.н., доцент кафедры корпоративных финансов, инвестиционного проектирования  
и оценки им. М.А. Лимитовского Темкин В.С.

Заведующий кафедрой корпоративных финансов, инвестиционного проектирования  
и оценки им. М.А. Лимитовского, д.э.н., профессор В.Б.Минасян

## СОДЕРЖАНИЕ

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения программы .....	4
2. Объем и место дисциплины (модуля) в структуре ОП ВО .....	5
3. Содержание и структура дисциплины (модуля) .....	5
4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине (модулю) .....	6
5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля).....	16
6. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю) .....	19
6.1. Основная литература.....	19
6.2. Дополнительная литература.....	19
6.3. Учебно методическое обеспечение самостоятельной работы .....	19
6.4. Нормативно правовые документы. ....	20
6.5. Интернет ресурсы.....	20
7. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы.....	20

# **1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения программы**

1.1. Дисциплина Б1.В.ДВ.05.02 «Оценка недвижимости» обеспечивает овладение следующими компетенциями с учетом этапа :

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК-4	Умение применять основные методы финансового менеджмента для оценки активов, управления оборотным капиталом, принятия инвестиционных решений, решений по финансированию, формированию дивидендной политики и структуры капитала, в том числе, при принятии решений, связанных с операциями на мировых рынках в условиях глобализации	ПК-4.2	Способность применять основные методы финансового менеджмента для управления оборотным капиталом

1.2. В результате освоения дисциплины «Оценка недвижимости» у студентов должны быть:

ОТФ/ТФ (при наличии профстандарта)/ профессиональные действия	Код этапа освоения компетенции	Результаты обучения
<p>Определение стоимостей объектов I категории сложности/ Определение стоимостей недвижимого имущества за исключением недвижимого имущества, относящегося ко II и к III категориям сложности (далее недвижимое имущество I категории сложности) (В/03.6)/ Трудовые действия Выбор методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества I категории сложности, Проведение расчетов при определении стоимости</p>	ПК-4.2	<p>Знает основы анализа рынка недвижимости; Способность применять основы методов оценки объектов недвижимости для финансового учета и коммерческих целей современных подходов, методах и моделях оценки бизнеса, их отличие и взаимосвязь Способен получать информацию о финансовых показателях рынка недвижимости, его сегментов и конкретных объектов; Способен обосновывать инвестиционные и финансовые решения в менеджменте недвижимости; Способен анализировать эффективность арендного бизнеса; Способность проводить анализ эффективности инвестиционных проектов по развитию объектов недвижимости</p>

## 2. Объем и место дисциплины (модуля) в структуре ОП ВО

Дисциплина «Оценка недвижимости» относится к блоку Б1.В.ДВ. «Дисциплины(модули). Вариативная часть. Дисциплины по выбору» по направлению подготовки 38.03.02 «Менеджмент» профиль «Финансовый менеджмент».

Код дисциплины Б1.В.ДВ.05.02. Дисциплина изучается на 3 курсе, в 6 семестре. Общая трудоемкость дисциплины 72 (2 ЗЕ).

Количество академических часов, выделяемых на контактную работу с преподавателем составляет 32 часа, из них 16 – на лекционные занятия, 16 – на практические занятия, на самостоятельную работу обучающихся отводится 4 часа.

Формой промежуточной аттестации в соответствии с учебным планом является экзамен.

Содержание курса является логическим продолжением содержания курса «Инвестиционный анализ».

Таблица 1

## 3. Содержание и структура дисциплины (модуля)

п/п	Наименование тем (разделов)	Объем дисциплины (модуля), час.	Форма текущего контроля успеваемости <sup>4</sup> , промежуточной аттестации					
			Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий				СР
				Л	ЛР	ПЗ	КСР	
Очная форма обучения								
Тема 1	Основные понятия недвижимости	4/3	2/1,5	-	2/1,5	-		Опрос (О)
Тема 2	Основы правового регулирования недвижимости	5/3,75	2/1,5	-	2/1,5	-	1/0,75	Практикоориентированное задание (ПАЗ)
Тема 3	Анализ рынка недвижимости	9/6,75	4/3	-	4/3	-	1/0,75	Кейс (К)
Тема 4	Эксплуатация объектов недвижимости	9/6,75	4/3	-	4/3	-	1/0,75	Опрос (О)
Тема 5	Оценка объектов недвижимости:	9/6,75	4/3	-	4/3		1/0,75	Кейс (К)
	Промежуточная аттестация	36/27						экзамен
	Всего:	72/54	16/12	-	16/12		4/3	

*Примечание:*

\* – при применении электронного обучения, дистанционных образовательных технологий в соответствии с учебным планом;

\*\* – формы текущего контроля успеваемости: опрос (О), тестирование (Т), контрольная работа (КР), решение задач (РешЗ), коллоквиум (К), эссе (Э), реферат (Р), диспут (Д) и др.

## Содержание дисциплины (модуля)

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Содержание тем (разделов)
<b>Тема 1</b>	Основные понятия недвижимости	Термины и определения. Физические, экономические, социальные, юридические и иные особенности объектов недвижимости. Рынок недвижимости – структура, функции, особенности и сегменты. Профессиональные участники рынка недвижимости – институциональные и неинституциональные – деятельность, организационные формы, взаимодействие. Основные классификационные признаки объектов недвижимости – физический статус, функциональное назначение, вид, подвид, качество (класс). Классификации объектов недвижимости Российской гильдии риэлторов. Физические аспекты объектов недвижимости.
<b>Тема 2</b>	Основы правового регулирования недвижимости	Законодательное и нормативное регулирования рынка недвижимости. Надзорные и контролирующие органы. Государственная регистрация объектов недвижимости, прав на объекты и сделок с ними. Регулирование градостроительной и строительной деятельности.
<b>Тема 3</b>	Анализ рынка недвижимости	Цели и методы анализа рынка недвижимости. Методика мониторинга рынка. Показатели, определяемые и рассчитываемые при мониторинге рынка. Многоуровневая система показателей рынка и формы их регистрации. Методика обработки первичных выборок. Источники данных о рынке недвижимости. Прогнозирование показателей рынка недвижимости.
<b>Тема 4</b>	Эксплуатация объектов недвижимости	Профессиональное управление недвижимостью. Преимущества профессионального управления. Производственная и техническая эксплуатация объектов недвижимости. Структура и бизнес-процессы управляющей компании. Анализ эффективности арендного бизнеса. Структура доходов и расходов объекта коммерческой недвижимости.
<b>Тема 5</b>	Оценка объектов недвижимости:	Особенности и принципы оценки недвижимости. Факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости. Основные подходы к оценке недвижимости – доходный, рыночный, затратный. Методы и процедуры оценки зданий, сооружений, земельных участков.

#### 4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине (модулю)

4.1. Формы и методы текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации.

4.1.1. В ходе реализации дисциплины «Оценка недвижимости» используются следующие методы текущего контроля и успеваемости обучающихся:

- при проведении занятий лекционного типа: Опрос
- при проведении занятий семинарского типа: ПАЗ, Кейс

#### **4.1.2. Экзамен проводится с применением письменного теста .**

### **4.2. Материалы текущего контроля успеваемости.**

#### **Тема 1**

##### **Опрос**

Особенности объектов недвижимости.

Рынок недвижимости – структура, функции, особенности и сегменты.

Профессиональные участники рынка недвижимости.

Основные классификационные признаки объектов недвижимости

Классификации объектов недвижимости

#### **Тема 2**

##### **Практико-ориентированное задание**

Ваша компания, совершив сделку купли-продажи, приобрела права собственности на земельный участок 15 га на территории Истринского района Московской области. Участок находится вне населенных пунктов, но примыкает к границе населенного пункта. Участок имеет категорию земель сельскохозяйственного назначения и вид разрешенного использования для садоводства или огородничества.

В объеме не более 0,5 страницы А4 опишите последовательность основных действий компании для получения разрешения на строительство коттеджного поселка на этом земельном участке.

Рекомендации. Ознакомьтесь с перечнем документов, необходимых для получения разрешения на строительство (пункт 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ) и спланируйте действия по получению этих документов, исходя из других статей Градостроительного кодекса РФ. Не упустите преодоление неполного соответствия категории и вида разрешенного использования земельного участка (Земельный кодекс РФ, статьи 7, 8, 83, 84 и др.).

#### **Тема 4**

##### **Опрос**

Профессиональное управление недвижимостью.

Преимущества профессионального управления.

Производственная и техническая эксплуатация объектов недвижимости.

Структура и бизнес-процессы управляющей компании.

Анализ эффективности арендного бизнеса.

Структура доходов и расходов объекта коммерческой недвижимости.

#### **Тема 3**

##### **Решение кейса «Поляна»**

Российская девелоперская компания «АВС-Девелопмент», принадлежащая одному из инвестиционных фондов, выполняет ряд девелоперских проектов на территории Московской области (МО). Топ-менеджмент компании получил от своих собственников указание на приобретение земельного участка вблизи г. Клин, являющегося районным центром Московской области. Параметры участка и сделки обсуждению не подлежат, поскольку вытекают из договоренностей собственников с администрацией МО. Топ-менеджменту компании необходимо разработать проект наилучшего и наиболее эффективного использования этого земельного участка.

## 1. Характеристики участка



1.1. Общая площадь земельного участка 6,75 га. Состоит из трех участков по 2,25 га, имеющих общие границы и находящихся в собственности аффилированных физических лиц.

1.2. Участок находится на территории Городского поселения Клин Московской области между г. Клин и населенным пунктом д. Борозда. В соответствии с официальным описанием границы г. Клин (Законом МО от 28.02.2005 № 80/2005-ОЗ) западная граница участка предположительно выходит на границу города Клин (п/л Радуга) или находится в зоне удаленности порядка сотен метров от этой границы. Удаленность участка от автомагистрали М10 примерно 1 км.

1.3. Участок занимает около 90% площади горизонтального поля примерно треугольной формы. Рельеф абсолютно ровный. Поле ограничено с юго-востока асфальтированной двухполосной автомобильной дорогой, отходящей от автомагистрали М10 к в/ч и поселку Клин-9, с северо-востока автомобильной дорогой к в/ч и с запада – лесным участком и территорией п/л Радуга.

1.4. Участок имеет категорию «земли сельскохозяйственного назначения» и вид разрешенного использования «для ведения фермерского хозяйства животноводческого направления».

1.5. Максимально допустимая высота застройки участка строго ограничена и составляет 10 м.

1.6. Цена приобретения участка 5 млн. руб. за гектар.

## 2. Маркетинговые параметры зоны участка



2.1. Г. Клин является весьма развитым в промышленном отношении подмосковным районным центром. Объем иностранных инвестиций в промышленность к 2008 году превысил \$ 500 млн. Средняя зарплата персонала, работающего на промышленных предприятиях, значительно превышает таковую для почти всех районных центров МО.

2.2. Ввод жилья растет устойчивыми темпами, в 2001-2008 гг. 16-20% в год.

2.3. Вводимые дома в основном панельные серий П44 17 этажей. Базовый удельный показатель цен продаж в стадии готовности без отделки около 65 000 руб. за квм общей площади квартиры.

2.4. Ощутима потребность в промышленных и торговых объектах.

### 3. Задание

3.1. Выберите вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка по критерию максимизации доходности инвестиций компании «АВС-девелопмент» для условия полного выхода из проекта после сдачи объекта в эксплуатацию.

3.2. Для выбранного варианта использования участка составьте бюджет проекта и проведите анализ его финансовой эффективности.

## Тема 5

### Решение кейса Оценка офисного особняка на Садовой

Требуется оценить для предстоящей продажи офисный особняк класса В общей площадью 1500 м<sup>2</sup>, расположенный в переулке на внутренней стороне садового кольца. Особняк сдается в аренду и приносит чистый арендный доход \$ 1200 с м<sup>2</sup> общей площади в год и планируется к продаже с сохранением договора аренды. Текущая ставка капитализации арендных платежей 14% годовых.

Имеются следующие данные об аналогах:

аналог 1 – офисный особняк класса В- общей площадью 1300 м<sup>2</sup> с идентичной локализацией, продан за \$ 11,2 млн. полгода назад;

аналог 2 – офисный особняк класса В общей площадью 1400 м<sup>2</sup> с идентичной локализацией, продан за \$ 9 млн. вчера.

Строительный эксперт определил износ оцениваемого объекта 20%, базовый удельный показатель стоимости нового строительства в целях замещения оцениваемого объекта \$ 3 тыс./м<sup>2</sup>, стоимость земельного участка \$ 8 млн.

### 4.3. Оценочные средства для промежуточной аттестации обучающихся.

**4.3.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы. Показатели и критерии оценивания компетенций с учетом этапа их формирования**

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК-4	Умение применять основные методы финансового менеджмента для оценки активов, управления оборотным капиталом, принятия инвестиционных решений, решений	ПК-4.2	Способность применять основные методы финансового

	по финансированию, формированию дивидендной политики и структуры капитала, в том числе, при принятии решений, связанных с операциями на мировых рынках в условиях глобализации		менеджмента для управления оборотным капиталом
--	--	--	--

Этап освоения компетенции	Показатель оценивания	Критерий оценивания
ПК-4.2 Способность применять основные методы финансового менеджмента для управления оборотным капиталом	Знает основы анализа рынка недвижимости; Способность применять основы методов оценки объектов недвижимости для финансового учета и коммерческих целей современных подходах, методах и моделях оценки бизнеса, их отличие и взаимосвязь Способен получать информацию о финансовых показателях рынка недвижимости, его сегментов и конкретных объектов; Способен обосновывать инвестиционные и финансовые решения в менеджменте недвижимости; Способен анализировать эффективность арендного бизнеса; Способность проводить анализ эффективности инвестиционных проектов по развитию объектов недвижимости	Применяет знание основ анализа рынка недвижимости в практической работе; Применяет основы методов оценки объектов недвижимости для финансового учета и коммерческих целей современных подходах, методах и моделях оценки бизнеса, их отличие и взаимосвязь Собирает и анализирует информацию о финансовых показателях рынка недвижимости, его сегментов и конкретных объектов; Обосновывает инвестиционные и финансовые решения в менеджменте недвижимости; Анализирует эффективность арендного бизнеса; Проводит анализ эффективности инвестиционных проектов по развитию объектов недвижимости

#### 4.3.2. Типовые оценочные средства

Список вопросов для подготовки к экзамену:

1. Определение недвижимости. Недвижимое имущество, недвижимость и объект недвижимости.
2. Критерии классификации недвижимого имущества. Характеристика основных видов недвижимости.
3. Особенности недвижимости как товара. Характерные черты недвижимого имущества как объекта инвестирования.
4. Понятие вещных прав и их виды. Виды прав собственности. Право частной собственности на недвижимое имущество как основа функционирования рынка недвижимости.
5. Сущность сделок с недвижимостью. Виды сделок с недвижимым имуществом. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6. Определение рынка недвижимости, его особенности. Первичный и вторичный рынок. Понятие трансакционных издержек на рынке недвижимости.
7. Рынок недвижимости как разновидность инвестиционного рынка. Факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости. Определение емкости рынка недвижимости.
8. Государственное регулирование рынка недвижимости: понятие, методы.
9. Инфраструктура рынка недвижимости. Характеристики основных услуг на рынке недвижимости.
10. Отдельные сегменты рынка недвижимости, их характеристика.
11. Инвестирование в недвижимость. Девелопмент.
12. Инвестиционный проект. Жизненный цикл инвестиционного проекта. Участники инвестиционного проекта и их функции.
13. Источники финансирования развития недвижимости. Собственный и заемный капитал. Финансовый левелердж. Инструменты инвестирования в недвижимость. Особенности финансирования недвижимости институциональными инвесторами.
14. Риски инвестирования в недвижимость. Виды рисков. Количественная и качественная оценка рисков.
15. Денежные потоки от недвижимости. Понятие потенциального и действительного валового дохода от недвижимости. Использование функций сложного процента для расчета денежных потоков, связанных с недвижимостью. Чистый операционный доход. Ставка доходности на собственный капитал. Доходность за период владения недвижимым имуществом.
16. Финансовые коэффициенты, методики расчета.
17. Критерии оценки эффективности инвестиций в недвижимость: простые методы и методы, основанные на дисконтировании. Реальная и номинальная ставка дисконта.
18. Понятие коэффициента капитализации. Текущая и конечная отдача капитала, инвестированного в недвижимость. Составные части коэффициента капитализации доходов от недвижимости: ставка дохода на капитал и ставка возврата капитала.
19. Особенности капитализации при неизменной, снижающейся и возрастающей стоимости инвестированного капитала. Методы Ринга, Инвуда, Хоскольда. Капитализация дохода при частичном возмещении капитала.
20. Понятие сложного объекта. Особенности анализа при инвестировании в сложный объект. Техника остатка для земли. Техника остатка для зданий. Техника остатка для объекта в целом. Техника общего физического коэффициента. Анализ чувствительности.
21. Метод дисконтирования денежных потоков: область применения и методика.

Типовой кейс для зачета

**Высшая школа финансов и менеджмента РАНХиГС при Президенте РФ**

### **ЗАЧЕТНЫЙ ТЕСТ**

**по дисциплине «Оценка недвижимости»**

Группа \_\_\_\_\_ Дата \_\_\_\_\_

ФИО \_\_\_\_\_

Для каждого вопроса отметьте только **ОДИН** вариант ответа, который сочтете правильным.

Завершив работу над ответами, пожалуйста, заполните проверочную таблицу, обведя букву, символизирующую правильный ответ (одну в каждой строке таблицы). Будьте внимательны! В таблице не должно быть исправлений.

№	Вариант ответа (обведите правильный)
---	--------------------------------------

вопроса							
1	а	б	в	г			
2	а	б	в	г			
3	а	б	в	г			
4	а	б	в	г	д	е	ж
5	а	б	в	г	д	е	ж
6	а	б	в	г			
7	а	б	в	г			
8	а	б	в	г	д	е	ж
9	а	б	в	г	д	е	ж
10	а	б	в	г			
11	а	б	в	г			
12	а	б	в	г			
13	а	б	в	г	д		
14	а	б	в	г	д		
15	а	б	в				
16	а	б	в	г			

**1. Что из перечисленного подпадает под понятие «недвижимость»:**

- а) земельные участки, здания, сооружения
- б) перемещаемое оборудование
- в) воздушное пространство над земельным участком
- г) верны ответы а) и б)

**2. Отличительной особенностью недвижимого имущества, как товара, является:**

- а) полезность
- б) уникальность местоположения
- в) способность длительно сохранять свои свойства
- г) все ответы а) – в) правильны

**3. Спрос на объекты недвижимости формируется на основании:**

- а) потребительских качеств объекта недвижимости
- б) местоположения объекта недвижимости
- в) стоимости объекта недвижимости
- г) все ответы а) – в) правильные

**4. Основным назначением объектов коммерческой недвижимости является:**

- а) эксплуатация в целях производства товаров, работ, услуг
- б) эксплуатация в целях получения доходов
- в) удовлетворение жизненно важных материальных потребностей человека
- г) выполнение функции общественного блага
- д) верны ответы а) и б)
- е) верны ответы а), б) и в)
- ж) верны ответы б) и в)

**5. Какие из перечисленных прав на недвижимое имущество НЕ подлежат государственной регистрации:**

- а) право собственности
- б) право хозяйственного ведения

- в) право оперативного управления
- г) право проживания в муниципальной квартире по договору социального найма
- д) ипотека
- е) сервитут
- ж) право оперативного управления, ипотека и сервитут

**6. Земельные участки:**

- а) не могут находиться в гражданском обороте в силу физической неподвижности
- б) могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства
- в) могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в соответствии с законодательством о земле и других природных ресурсах
- г) в диапазоне а) – в) нет правильного ответа

**7. Земельный участок, находящийся в собственности юридического лица, может быть использован:**

- а) в пределах, определяемых его назначением
- б) в пределах, определяемых категорией земли
- в) по усмотрению собственника, согласованному с местной администрацией
- г) все ответы а) – в) правильные

**8. Право собственности на земельный участок по законодательству РФ распространяется на находящиеся в границах этого участка:**

- а) растения;
- б) подземное пространство
- в) воздушное пространство
- г) водные объекты
- д) почвенный слой
- е) все ответы а) – д) верны
- ж) верны только ответы а), г) и д)

**9. Следующие участники рынка недвижимости обязаны иметь свидетельства о допуске к работам, выданные соответствующими саморегулируемыми организациями:**

- а) лица, осуществляющие строительство
- б) лица, осуществляющие подготовку проектной документации
- в) лица, выполняющие инженерные изыскания
- г) девелоперы
- д) все ответы в диапазоне а) – г) правильные
- е) верны ответы а), б) и г)
- ж) верны ответы а), б) и в)

**10. Основной причиной циклических изменений цен на рынке недвижимости является:**

- а) неэластичность предложения
- б) запаздывание реакции предложения на изменяющийся спрос

- в) оба ответа а) и б) правильны
- г) оба ответа а) и б) неправильны

**11. Вы информировали рынок о желании стать долевым соинвестором девелоперского проекта и получили предложение о соинвестировании проекта по строительству логистического центра на весьма подходящем для этой цели земельном участке. Участок имеет категорию «земли сельскохозяйственного назначения», но с районной администрацией имеется договоренность о нужном изменении категории земли и назначения участка. Систематический риск девелопмента соответствует цене собственного капитала проекта 30% годовых, что Вам и предлагают в качестве доходности инвестиций.**

**Ваша рациональная реакция:**

- а) принятие предложения
- б) отказ от участия в этом проекте
- в) принятие предложения с условием увеличения доходности до 35% годовых
- г) принятие предложения с условием увеличения доходности до 40% годовых

**12. Девелоперы обычно продают созданные объекты коммерческой недвижимости либо сразу же после ввода в эксплуатацию, либо после заполнения объектов арендаторами. Какими соображениями может руководствоваться рациональный девелопер, сохраняющий право собственности на объект коммерческой недвижимости на более продолжительный интервал времени:**

- а) ожиданиями роста рыночной стоимости соответствующих объектов
- б) возможностями оптимизировать заимствования капитала для финансирования будущих проектов с использованием залога объекта недвижимости
- в) желанием диверсифицировать риски бизнеса
- г) все ответы а) - в) верны

**13. Что из перечисленного НЕ соответствует определению рыночной стоимости:**

- а) это наиболее вероятная цена сделки
- б) покупатель и продавец имеют типичную мотивацию
- в) стоимость рассчитана с учетом продажи в кредит с отсрочкой платежа
- г) стоимость рассчитана на конкретную дату в прошлом месяце
- д) все ответы а)-г) соответствуют определению рыночной стоимости

**14. Инвестиционная стоимость объекта недвижимости:**

- а) может быть больше, меньше или равна его рыночной стоимости
- б) всегда больше его рыночной стоимости
- в) всегда больше его ликвидационной стоимости
- г) всегда больше его кадастровой стоимости
- д) верны ответы б), в) и г)

**15. Какой из перечисленных подходов применим к оценке практически любых зданий и сооружений, то есть является наиболее универсальным:**

- а) доходный подход
- б) сравнительный подход
- в) затратный подход

**16. Жилая московская квартира для целей продажи оценена сравнительным подходом в \$500 тыс., затратным подходом – в \$ 480 тыс. и доходным подходом – в \$ 340 тыс. Найдите согласованный результат оценки, выраженный в тысячах долларов. Ваш ответ, округленный до \$ 1 тыс. :**

- а) от 481 до 500
- б) от 461 до 480
- в) от 441 до 460
- г) от 340 до 440

### **Шкала оценивания**

<p>Применяет знание основ анализа рынка недвижимости в практической работе; о современных подходах, методах и моделях оценки бизнеса, их отличиях и взаимосвязях.</p> <p>Применяет основы методов оценки объектов недвижимости для финансового учета и коммерческих целей. Применяет основы современных подходов, методов к оценке недвижимости</p> <p>Собирает и анализирует информацию о финансовых показателях рынка недвижимости, его сегментов и конкретных объектов;</p> <p>Обосновывает инвестиционные и финансовые решения в менеджменте недвижимости;</p> <p>Анализирует эффективность арендного бизнеса;</p> <p>Проводит анализ эффективности инвестиционных проектов по развитию объектов недвижимости</p>	<p style="text-align: center;"><b>Отлично</b> (85-100 баллов)</p>
<p>Применяет знание основ анализа рынка недвижимости в практической работе; о современных подходах, методах и моделях оценки бизнеса, их отличиях и взаимосвязях.</p> <p>Применяет основы методов оценки объектов недвижимости для финансового учета и коммерческих целей. Применяет основы современных подходов, методов к оценке недвижимости.</p> <p>Собирает и анализирует информацию о финансовых показателях рынка недвижимости, его сегментов и конкретных объектов;</p> <p>Обосновывает инвестиционные и финансовые решения в менеджменте недвижимости с небольшими ошибками;</p> <p>Анализирует эффективность арендного бизнеса с небольшими ошибками;</p> <p>Проводит анализ эффективности инвестиционных проектов по развитию объектов недвижимости с небольшими ошибками</p>	<p style="text-align: center;"><b>Хорошо</b> (70-84 балла)</p>
<p>Демонстрирует неполное , ограниченное знание основ анализа рынка недвижимости; о современных подходах, методах и моделях оценки бизнеса, их отличиях и</p>	<p style="text-align: center;"><b>Удовлетворительно</b> (50-69 баллов)</p>

<p>взаимосвязях.</p> <p>Не может применить в полной мере основы методов оценки объектов недвижимости для финансового учета и коммерческих целей. Не может применить основы современных подходов, методов к оценке недвижимости. Не способен анализировать информацию о финансовых показателях рынка недвижимости, его сегментов и конкретных объектов;</p> <p>Обосновывает инвестиционные и финансовые решения в менеджменте недвижимости с ошибками;</p> <p>Анализирует эффективность арендного бизнеса с ошибками;</p> <p>Проводит анализ эффективности инвестиционных проектов по развитию объектов недвижимости с ошибками</p>	
<p>Демонстрирует ограниченное знание основ анализа рынка недвижимости; о современных подходах, методах и моделях оценки бизнеса, их отличиях и взаимосвязях.</p> <p>Не может применить основы методов оценки объектов недвижимости для финансового учета и коммерческих целей. Не может применить основы современных подходов, методов к оценке недвижимости.</p> <p>Не способен анализировать информацию о финансовых показателях рынка недвижимости, его сегментов и конкретных объектов;</p> <p>Не может обосновать инвестиционные и финансовые решения в менеджменте недвижимости;</p> <p>НЕ может анализировать эффективность арендного бизнеса с ошибками;</p>	<p>Неудовлетворительно (менее 50 баллов)</p>

#### 4.4. Методические материалы.

Промежуточная аттестация (экзамен) проходит в форме тестирования. Студенты одновременно решают тестовые задания. Каждый студент получает свой вариант теста. Каждый тест состоит из 16 вопросов закрытого типа. На организационную подготовку отводится от 20 до 30 минут, на написание теста – 90 минут. Во время организационной подготовки студентам разъясняются правила проведения экзамена и выдаются бланки ответов для заполнения. После проведения экзамена проводится проверка работ.

#### 5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины (модуля)

Вопросы для самостоятельной подготовки к занятиям лекционного, практического (семинарского) типов по темам (разделам) дисциплины (модуля):

Вопросы для самостоятельной подготовки к занятиям лекционного, практического (семинарского) типов по темам (разделам) дисциплины (модуля):



22. Определение недвижимости. Недвижимое имущество, недвижимость и объект недвижимости.
23. Критерии классификации недвижимого имущества. Характеристика основных видов недвижимости.
24. Особенности недвижимости как товара. Характерные черты недвижимого имущества как объекта инвестирования.
25. Понятие вещных прав и их виды. Виды прав собственности. Право частной собственности на недвижимое имущество как основа функционирования рынка недвижимости.
26. Сущность сделок с недвижимостью. Виды сделок с недвижимым имуществом. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
27. Определение рынка недвижимости, его особенности. Первичный и вторичный рынок. Понятие трансакционных издержек на рынке недвижимости.
28. Рынок недвижимости как разновидность инвестиционного рынка. Факторы, влияющие на развитие рынка недвижимости. Определение емкости рынка недвижимости.
29. Государственное регулирование рынка недвижимости: понятие, методы.
30. Инфраструктура рынка недвижимости. Характеристики основных услуг на рынке недвижимости.
31. Отдельные сегменты рынка недвижимости, их характеристика.
32. Инвестирование в недвижимость. Девелопмент.
33. Инвестиционный проект. Жизненный цикл инвестиционного проекта. Участники инвестиционного проекта и их функции.
34. Источники финансирования развития недвижимости. Собственный и заемный капитал. Финансовый левелердж. Инструменты инвестирования в недвижимость. Особенности финансирования недвижимости институциональными инвесторами.
35. Риски инвестирования в недвижимость. Виды рисков. Количественная и качественная оценка рисков.
36. Денежные потоки от недвижимости. Понятие потенциального и действительного валового дохода от недвижимости. Использование функций сложного процента для расчета денежных потоков, связанных с недвижимостью. Чистый операционный доход. Ставка доходности на собственный капитал. Доходность за период владения недвижимым имуществом.
37. Финансовые коэффициенты, методики расчета.
38. Критерии оценки эффективности инвестиций в недвижимость: простые методы и методы, основанные на дисконтировании. Реальная и номинальная ставка дисконта.
39. Понятие коэффициента капитализации. Текущая и конечная отдача капитала, инвестированного в недвижимость. Составные части коэффициента капитализации доходов от недвижимости: ставка дохода на капитал и ставка возврата капитала.
40. Особенности капитализации при неизменной, снижающейся и возрастающей стоимости инвестированного капитала. Методы Ринга, Инвуда, Хоскольда. Капитализация дохода при частичном возмещении капитала.
41. Понятие сложного объекта. Особенности анализа при инвестировании в сложный объект. Техника остатка для земли. Техника остатка для зданий. Техника остатка для объекта в целом. Техника общего физического коэффициента. Анализ чувствительности.
42. Метод дисконтирования денежных потоков: область применения и методика.

Виды самостоятельной внеаудиторной работы: контрольные задания, повторение лекционного материала, подготовка к практическим занятиям, текущему контролю.

Самостоятельная работа осуществляется с использованием:

- раздаточного материала,
- учебников, в том числе, электронных версий.

Методические рекомендации по решению кейса «Поляна» и «Оценка офисного особняка на Садовой».

В ходе выполнения кейсов студенты должны ознакомиться с учебными материалами, проанализировать конкретную ситуацию, разобраться в сути проблем, предложить возможные решения и выбрать лучшее из них. Кейсы базируются на реальном фактическом материале или же приближены к реальной ситуации.

Студентам предлагают осмыслить реальную жизненную ситуацию, описание которой одновременно отражает не только какую-либо практическую проблему, но и актуализирует определенный комплекс знаний, который необходимо усвоить при разрешении данной проблемы. При этом сама проблема не имеет однозначных решений.

- сформулирована актуальная проблема, которую можно обсуждать и которая не имеет однозначного решения;
- соответствие содержания поставленным образовательным задачам и теме, в рамках которого он предлагается;
- присутствие достаточного количества информации для проведения анализа и нахождения путей решения исследовательской проблемы;
- отсутствие авторской оценки проблемы;
- наличие реально существующей группы людей, организации, на основе которой разработана ситуация;
- определенная хронология событий, временные рамки,
- наличие реальной проблемы, конфликта,
- ситуация представлена в «событийном» стиле, где отражены не только события, но и персонажи, их действия, поступки;
- действие, разворачивающееся в кейсе, содержит интригу.

Кейс выполняется индивидуально (или в малой группе). Результаты работы представляются в виде письменного отчета (или устного выступления), включающего ответы на поставленные вопросы. Оценивается грамотное, логически последовательное изложение, знание специальной терминологии, умение на практических примерах показать действие теории.

Если работа с кейсом предполагает письменный отчет, содержащий расчеты, выводы, необходимо четко определить требования к форме и объему отчета. Если предполагается выступление с презентацией, необходимо разъяснить основные требования к ее структуре, объему, стилю оформления.

Подведение итогов практикума по решению кейсов и оглашение баллов, набранных студентами, осуществляется преподавателем по предложенной шкале.

## **Методические указания по выполнению практического задания**

Практическое задание по дисциплине является формой контроля качества усвоения дисциплины. Целью Практического задания является закрепление теоретических знаний студентов, проверка умения увязывать теоретические положения с практическим анализом реальных ситуаций. Прежде, чем выполнять задание проработайте с глоссарием дисциплины «Оценка недвижимости». Ознакомьтесь со статьями Гражданского кодекса РФ, относящимися к недвижимости (статьи 130-132, 164, 165, 167, 218, 219, 222, 223, 225, 234, 235, 239, 260-287, 288-306, 549-557, 559-566, 650-655, 656-664, 671-677, 740-762). Практическое задание должно быть выполнено в полном объеме и аккуратно оформлено.

**6. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)**

**6.1. Основная литература.**

1. Аверина Л.В. [и др.]. Введение в экономику, экспертизу и управление недвижимостью [Электронный ресурс]: учебное пособие/— Электрон. текстовые данные.— Самара, ЭБС АСВ, 2016.— 184 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/49888.html>.— ЭБС «IPRbooks»
2. Асаул А.Н. [и др.]. Экономика недвижимости (4-е издание) [Электронный ресурс]: учебник для вузов/ Электрон. текстовые данные.— СПб.: Институт проблем экономического возрождения, 2016.— 432 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/38594.html>.— ЭБС «IPRbooks»
3. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления/ Л.Н. Тепман, В.А. Артамонов, — Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2016.— 591 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/34902.html>.— ЭБС «IPRbooks»

**6.2. Дополнительная литература**

1. Саталкина Н.И. Оценка недвижимости. Практический курс [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов, аспирантов, преподавателей и читателей, самостоятельно изучающих оценку недвижимости/ Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова— Электрон. текстовые данные.— Тамбов: Тамбовский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2016.— 80 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>.— ЭБС «IPRbooks»
2. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие/ Ю.А. Чистякова, В.И. Рясин— Электрон. текстовые данные.— Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016.— 136 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/20548.html>.— ЭБС «IPRbooks»

**6.3. Учебно методическое обеспечение самостоятельной работы**

1. Саталкина Н.И. Оценка недвижимости. Практический курс [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов, аспирантов, преподавателей и читателей, самостоятельно изучающих оценку недвижимости/ Н.И. Саталкина, Т.Н. Кулюкина, Ю.О. Терехова— Электрон. текстовые данные.— Тамбов: Тамбовский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2016.— 80 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/64158.html>.— ЭБС «IPRbooks»
2. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие/ Ю.А. Чистякова, В.И. Рясин— Электрон. текстовые данные.— Иваново: Ивановский

государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016.— 136 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/20548.html>.— ЭБС «IPRbooks»

#### **6.4. Нормативно правовые документы.**

№135-ФЗ «Об оценочной деятельности» от 29.07 1998г.

#### **6.5. Интернет ресурсы**

1. WinNER – Ежедневное электронное издание предложений о продаже жилой недвижимости - [www.1014103.ru](http://www.1014103.ru)
2. Аналитический центр Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU - [www.irn.ru](http://www.irn.ru)
3. Информационно-аналитическое агентство рынка недвижимости RWAY - [www.rway.ru](http://www.rway.ru)
4. Информационные порталы о коммерческой недвижимости – [www.747.ru](http://www.747.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru)
5. Международная консалтинговая компания Knight Frank - [www.knightfrank.com](http://www.knightfrank.com), [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)
6. Портал девелопмента - [www.prodevelopment.ru](http://www.prodevelopment.ru)

### **7. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы**

Занятия проводятся в учебных аудиториях, оснащенных рабочим местом преподавателя (стол, стул, кафедра), рабочими местами студентов (столы, стулья) по количеству студентов, доской меловой или белой для написания маркерами или флипчартом для бумаги большого формата, маркерами (красный, черный, зеленый, синий), губкой для досок, оборудованием для показа презентаций и слайдов (компьютер, проектор, экран).

Используется следующее программное обеспечение:

Microsoft Windows 10 LTSC 1607

Количество 2607

Правообладатель Microsoft Corporation

Дата покупки / продления 06.12.2016

Контракт 59/07-16/0373100037616000052-0008121-03

Продавец ООО «ЛАНИТ-Интеграция»

Покупатель РАНХиГС

Дата окончания 31.12.2017

Срок подписки 1 год / 3 года

Microsoft Office Professional 2016

Количество 2607

Правообладатель Microsoft Corporation

Дата покупки / продления 06.12.2016

Контракт 59/07-16/0373100037616000052-0008121-03

Продавец ООО «ЛАНИТ-Интеграция»

Покупатель РАНХиГС

Дата окончания 31.12.2017

Срок подписки 1 год / 3 года

Acrobat Professional AcademicEdition License Russian  
Multiple Platforms (Adobe, 65258631AE01A00)

Количество 50

Правообладатель Adobe

Дата покупки / продления 03.04.2017

Контракт #15/08-17

Продавец SoftLine

Покупатель РАНХиГС

Дата окончания 03.04.2018