

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

ИНСТИТУТ ОТРАСЛЕВОГО МЕНЕДЖМЕНТА

Факультет экономики недвижимости

Кафедра Управления недвижимостью и ЖКХ

УТВЕРЖДЕНА

решением кафедры управления
недвижимостью
и ЖКХ

Протокол от «02» сентября 2019 г.

№ 2

.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Б1.В.19 Прикладная оценка недвижимости

направление подготовки

38.03.02 – Менеджмент

направленность (профиль) "Менеджмент недвижимости"

Квалификация

Бакалавр

Форма обучения

Очно-заочная

Год набора - 2019

Москва, 2019 г.

Автор(ы)–составитель(и):

Заведующая кафедрой управления недвижимостью и ЖКХ, д.э.н., профессор Иванкина Е.В.

Заведующая кафедрой управления недвижимостью и ЖКХ, д.э.н., профессор Иванкина Е.В.

Содержание

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы
2. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических или астрономических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся и место дисциплины в структуре образовательной программы
3. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических или астрономических часов и видов учебных занятий и структура дисциплины
4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине
5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины
6. Основная и дополнительная учебная литература, необходимая для освоения дисциплины (модуля), ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине
7. Материально-техническая база, информационные технологии, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)

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

1.1. Дисциплина Б1.В.19 «Прикладная оценка недвижимости» обеспечивает овладение следующей компетенцией 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	Умение применять прикладную оценку недвижимости при принятии управленческих решений

1.2. В результате освоения дисциплины Б1.В.19 «Прикладная оценка недвижимости» у студентов должны быть сформированы:

ОТФ/ТФ (при наличии профстандарта)/ профессиональные действия	Код этапа освоения компетенции	Результаты обучения
Е/01.6 - Организационно-техническое обеспечение работ по управлению многоквартирным домом С/06.6 - Внедрение системы менеджмента качества на участке строительства	ПК-4.2	<p>на уровне знаний: виды стоимости, понимать цели и задачи оценки, основные подходы и методы оценки; основные нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ, принципы оценки недвижимости;</p> <p>на уровне умений: анализировать и прогнозировать ситуацию на рынке недвижимости, определять наиболее эффективный вариант использования объекта недвижимости; применять основные подходы и методы оценки на практике</p> <p>на уровне навыков: анализ рынка недвижимости; оценка неспециализированных объектов недвижимости основными методами.</p>

2. Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся и место дисциплины в структуре образовательной программы

Место дисциплины в структуре ОП ВО

Дисциплина Б1.В.19 «Прикладная оценка недвижимости» изучается в 8 семестре очно-заочной формы обучения в соответствии с учебным планом, общая трудоемкость дисциплины – 2 зачетные единицы – 72 часа, из них 12 - лекций, 12 - практические занятия, 48 самостоятельная работа.

Освоение дисциплины опирается на объем теоретических знаний в области коммерческой деятельности.

Дисциплина Б1.В.19 «Прикладная оценка недвижимости» опирается на дисциплину Б1.В.06 «Бизнес-финансы и инвестиции» и является основой для изучения дисциплины Б1.В.14 «Управление объектами недвижимости: case study» и является опорой для преддипломной практики.

Форма промежуточной аттестации в соответствии с учебным планом – зачет .

Объем дисциплины

Вид учебных занятий и самостоятельная работа		Объем дисциплины, час.	
		Всего	Семестр (триместр)
			8
Очно-заочная форма обучения			
Контактная работа обучающихся с преподавателем, в том числе:		24	24
лекционного типа (Л)		12	12
лабораторные работы (практикумы) (ЛР)			
практического (семинарского) типа (ПЗ)		12	12
контролируемая самостоятельная работа обучающихся (КСР)			
Самостоятельная работа обучающихся (СР)		48	48
Промежуточная аттестация	форма	Зачет	Зачет
	час.		
Общая трудоемкость (час. / з.е.)		72/2	72/2

3.Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий и структура дисциплины

Структура дисциплины

№ п/п	Наименование тем	Объем дисциплины, час.					Форма текущего контроля успеваемости *, промежуточной аттестации
		Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий			СР	
			Л	ЛР	ПЗ		
Очно-заочная форма обучения							
Тема 1	Цели и задачи оценки. Виды стоимости. Нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ.	10	2		2	6	Д
Тема 2	Основные этапы проведения оценки Анализ рынка недвижимости.	8	2			6	Д
Тема 3	Затратный подход к оценке недвижимости, методы затратного подхода	10	2		2	6	КЗ, Д
Тема 4	Доходный подход к оценке недвижимости, методы подхода	8			2	6	КЗ, Д
Тема 5	Сравнительный подход к оценке недвижимости, методы подхода	10	2		2	6	КЗ, Д
Тема 6	Практические примеры оценки в рамках всех подходов	8			2	6	КЗ
Тема 7	Особенности при проведении оценки при определении стоимости различных объектов	10	2		2	6	КЗ
Тема 8	Оценка для принятия управленческих решений	8	2			6	ТЗ
Промежуточная аттестация							Зачет
Всего:		72	12		12	48	

Примечание:

* – формы текущего контроля успеваемости: ситуации (С), кейс-задачи (КЗ), круглый стол (КС), коллоквиум (К), творческое задание (ТЗ), диспут (Д).

Содержание дисциплины

№ п/п	Наименование тем	Содержание тем
Тема 1	Цели и задачи оценки. Виды стоимости. Нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ.	Виды стоимости, цели и задачи оценки, нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность
Тема 2	Основные этапы проведения оценки Анализ рынка недвижимости.	Основные этапы оценки недвижимости: осмотр объекта, сбор информации для оценки. Анализ рынка для оценки недвижимости: основные этапы, основные факторы воздействующие на рынок недвижимости, цикличность рынка, основные показатели рынка недвижимости
Тема 3	Затратный подход к оценке недвижимости, методы затратного подхода	Принципы, методы, этапы оценки, случаи применения, особенности методологий.
Тема 4	Доходный подход к оценке недвижимости, методы подхода	Принципы, методы, этапы оценки, случаи применения, особенности методологий.
Тема 5	Сравнительный подход к оценке недвижимости, методы подхода	Принципы, методы, этапы оценки, случаи применения, особенности методологий.
Тема 6	Практические примеры оценки в рамках всех подходов	Практика оценки объектов различного назначения: бизнес-центры, торговые центры, встроенные помещения, жилые объекты, производственные и логистические комплексы.
Тема 7	Особенности при проведении оценки при определении стоимости различных объектов	Особенности оценки объектов различного назначения: коммерческой, производственной и жилой недвижимости. Практические примеры.
Тема 8	Оценка для принятия управленческих решений	Случаи оценки для принятия управленческих решений в менеджменте недвижимости. Практические примеры.

4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине

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

4.1.1. В ходе реализации дисциплины Б1.В.19 «Прикладная оценка недвижимости» используются следующие методы текущего контроля успеваемости обучающихся:

4.1.1.1. В ходе реализации дисциплины используются следующие методы текущего контроля успеваемости обучающихся:

– при проведении занятий лекционного типа:

при чтении лекций используется объяснительно-иллюстративный метод с элементами проблемного изложения учебной информации (монологической, диалогической или эвристической);

– при проведении занятий семинарского типа:

- диспут;
- кейс-задачи;
- ситуации;
- творческое задание;

при проведении самостоятельной работы:

- вопросы для самостоятельного изучения и решение практических задач.

4.1.2. Зачет проводится методом решения практического задания и выполнения группового творческого задания.

4.2. Материалы текущего контроля успеваемости

Вопросы к диспуту

1. Для каких целей нужно проводить оценку?
2. Всегда ли необходимо проводить осмотр объекта оценки?
3. Каким образом необходимо проводить сбор и анализ информации об объекте оценки, какая информация необходима?
4. Для чего проводится анализ рынка недвижимости?
5. Как результаты анализа рынка недвижимости влияют на оценку?
6. Какие методы оценки в каком случае применяются?
7. Возможен ли отказ от какого-либо подхода и почему?
8. Какие основные ценообразующие факторы у объектов офисного назначения?
9. Какие основные ценообразующие факторы у объектов торгового назначения?
10. Какие основные ценообразующие факторы у объектов складского назначения?
11. Какие основные ценообразующие факторы у объектов производственного назначения?
12. Какие основные ценообразующие факторы у объектов жилого назначения?
13. Управленческие решения и оценка. Когда нужно проводить оценку?

Кейс-задачи

1. Рассчитать стоимость коттеджа. Известно, что аналог был продан за 1 000 000 руб., но его площадь больше на 40 кв.м и у этого аналога был гараж. Наличие гаража увеличивает стоимость на 100 000 руб., каждый кв.м общей площади увеличивает стоимость на 8 000 руб.
2. Определить стоимость гостиницы через мультипликатор С/ЧОД. Объект оценки – гостиница 4*. В качестве аналогов даны гостиницы 3* и 4*. Правильный ответ подразумевает использование данных только по аналогу 4*.
3. Определить величину действительного валового дохода при следующих условиях: площадь 100 кв.м, арендная ставка 6000 руб/кв.м/год, загрузка 90%, операционные расходы 100 000 руб./год.
4. Рассчитать стоимость земельной ренты, если ЧОД ЕОН = 300 000 руб., стоимость улучшений – 600 000 рублей, R для улучшений – 15%, R земли – 10%.
5. Влияние общей площади на стоимость квартиры описывается зависимостью $C = 500 - 2 \cdot S$. Площадь аналога 70 кв.м., объекта оценки – 50 кв.м. Определить величину корректировки на разницу в площади (в процентах, с учетом знака).

6. Затраты на создание конструкции зарегистрированного объекта недвижимости - металлического резервуара объемом 100 м³ составляет 100 000 руб., объемом 175 м³ - 140 000 руб. Коэффициент, учитывающий стоимость доставки и монтажа резервуара, составляет 1.7. Затраты на ускоренную доставку металлоконструкций - 15 000 руб. Надбавка за срочное оформление документации - 10% от стоимости металлоконструкций. Необходимо рассчитать рыночную стоимость смонтированного резервуара объемом 150 куб. м с использованием коэффициента торможения. Данные для расчета износа: хронологический возраст 10 лет, полный срок жизни 28 лет, остаточный срок экономической службы 15 лет.
7. Необходимо рассчитать ставку капитализации при следующих условиях: безрисковая ставка – 6%, срок экспозиции объекта оценки 3 мес., премия за риск инвестиций в объект недвижимости 4%, премия за инвестиционный менеджмент – 3%. Норма возврата на капитал необходимо определить методом Инвуда. Ставка по кредитам на такую недвижимость – 12%, эффективный возраст – 30 лет, полный срок службы – 60 лет.
8. Затраты на создание конструкции зарегистрированного объекта недвижимости - металлического резервуара объемом 100 м³ составляет 100 000 руб., объемом 175 м³ - 140 000 руб. Затраты стоимости доставки и монтажа резервуара, составляет 70% от затрат на создание резервуара. Затраты на ускоренную доставку металлоконструкций - 15 000 руб. Надбавка за срочное оформление документации - 10% от стоимости металлоконструкций. Необходимо рассчитать рыночные затраты на создание смонтированного резервуара объемом 160 куб. м с использованием коэффициента торможения. Даны хронологический возраст, экономический срок жизни, эффективный возраст. Внешний и функциональный ноль.
9. Объект продан 6 мес. назад. Рост цен 2% в мес. какую нужно сделать корректировку в % (со знаком).
10. Арендная плата в 2003 г. -1000 руб. индекс 2003-2005 – 1,5, индекс 2005 -2017 -3.45. Какова арендная плата на 2017 г.?
11. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 300 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 600 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 15% соответственно. Рассчитать ЧОД от з/у.

4.3. Оценочные средства для промежуточной аттестации.

4.3.1. Формируемые компетенции

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	ПК-4.2	Умение применять прикладную оценку недвижимости при принятии управленческих решений

	числе, при принятии решений, связанных с операциями на мировых рынках в условиях глобализации		
--	---	--	--

4.3.2 Показатели и критерии оценивания компетенций на различных этапах их формирования

Этап освоения компетенции	Показатель оценивания	Критерий оценивания
ПК-4.2	Знать виды стоимости, понимать цели и задачи оценки, основные подходы и методы оценки; основные нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ, принципы оценки недвижимости;	Знает в полном объеме виды стоимости, понимает цели и задачи оценки, основные подходы и методы оценки; основные нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ, принципы оценки недвижимости;

4.3.3 Типовые контрольные задания или иные материалы (типовые оценочные материалы), необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

Вопросы промежуточной аттестации

1. Что означает наиболее эффективное использование объекта недвижимости (НЭИ)?
2. Всегда ли НЭИ совпадает с фактическим?
3. Какая поправка вносится в случае, если земельный участок-аналог по сравниваемой характеристике превосходит (лучше) оцениваемый земельный участок?
4. Какие из перечисленных ниже методов оценки недвижимости относятся к сравнительному подходу:
 - Метод сравнения продаж.
 - Метод прямой капитализации.
 - Метод дисконтированных денежных потоков.
 - Метод валового рентного мультипликатора.
 - Метод сравнительной единицы.
5. Укажите правильный порядок расчета текущей стоимости реверсии объекта при дисконтировании на конец периода:
 - ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации.
 - ЧОД первого постпрогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года.
 - ЧОД последнего прогнозного года делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю последнего прогнозного года.
 - ЧОД последнего прогнозного года, увеличенный на годовой темп роста, делится на коэффициент капитализации и дисконтируется по дисконтному множителю первого постпрогнозного года.

6. Какие корректировки необходимо внести к объекту аналогу (цена предложения). Объект оценки и аналог отличается классом, площадью, состоянием, местоположением. Кроме того, у аналога заключен долгосрочный договор аренды, причем арендные ставки выше рыночных. Какие корректировки нужно учесть?
- Класс, площадь, состояние, местоположение;
 - Торг, класс, площадь, местоположение;
 - Торг, местоположение, класс, состояние, площадь;
 - Торг, местоположение, класс, состояние, площадь, обременение.
7. Каким образом Оценщиком выбирается единица сравнения в сравнительном подходе:
- в зависимости от типа недвижимости;
 - в соответствии с заданием на оценку;
 - в зависимости от практики, сложившейся на рынке;
 - в соответствии с методическими рекомендациями.
8. Для определения рыночной стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков какие из перечисленных ниже данных необходимы:
- Информация о планируемом использовании объекта его покупателем.
 - Прогноз изменения рыночных ставок капитализации для сегмента рынка, к которому относится объект.
 - Информация об условиях ипотечного кредита, связанного с приобретением объекта недвижимости.
 - Требуемая рыночная норма доходности инвестирования для объектов аналогичных оцениваемому.
9. Какая величина получится, если из ПВД вычесть ЧОД?
10. Для какого вида износа (устареваний) стоимость объекта недвижимости не увеличится даже после проведения его реконструкции?
11. Каким образом оценивается земельный участок при оценке единого объекта недвижимости затратным подходом?
- по НЭИ как условно свободный
 - по текущему использованию недвижимости как условно свободный.
 - по кадастровой стоимости.
 - по инвентаризационной стоимости.
12. Каким образом оценивается земельный участок на активном рынке, при оценке единого объекта недвижимости затратным подходом:
- при текущем использовании недвижимости;
 - при наиболее эффективном использовании как условно свободный;
 - по кадастровой стоимости;
 - по инвентаризационной стоимости.
13. Какие допущения учитываются при оценке?
14. От чего зависит выбор единиц сравнения?
15. На каких допущениях основана оценка рыночной стоимости объекта недвижимости?
- О наилучшем использовании объекта оценки
 - О совершении сделки купли продажи объекта типичным покупателем и типичным продавцом
 - Учета условий продажи предлагаемых текущим собственником
 - Учета предполагаемого использования объекта покупателем
 - Продажи объекта в течение определенного возможными участниками сделки периода времени.

16. Какие группы факторов воздействуют на рынок недвижимости, как это отражается в отчете об оценке?
17. Каким факторам должно отвечать наиболее эффективное использование объекта недвижимости (объекта оценки), как это отражено в отчете об оценке?
18. В чем экономическое содержание доходного подхода к оценке стоимости недвижимости?
19. Каков алгоритм метода сравнения продаж?
20. Каким образом макроэкономические факторы влияют на рынок недвижимости? Приведите примеры, аргументируйте ответ.
21. Может ли вариант наиболее эффективного использования предполагать снос существующего здания и строительство нового здания?
22. Каким образом определяют ставку капитализации методом рыночной экстракции (выжимки)?
23. В чем экономическое содержание сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости?
24. В чем заключается различие стоимости замещения и полной стоимости замещения?
25. Какой подход на Ваш взгляд является основным для объекта коммерческой недвижимости с достаточным предложением конкурирующих объектов на рынке и почему?
26. Определяя правовые характеристики объекта недвижимости как объекта оценки, какие виды прав могут быть на здания/улучшения?
27. По каким признакам возможно сегментировать рынок недвижимости? Как это используется в отчете об оценке?
28. Какие существуют методы расчета ставки дисконтирования в оценке недвижимости?
29. Какие единицы сравнения используют в методе сравнения продаж? Как это используется в оценке недвижимости?
30. В чем заключается внешний износ здания?
31. Какие критерии выделяют для проведения метода анализа иерархий? Дайте их более детальное описание.
32. Каким образом учитываются результаты анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости в ходе последующей оценки стоимости?
33. Почему не любой объект недвижимости на практике оценивают в рамках доходного подхода методом капитализации?
34. Почему при согласовании результатов необходимо анализировать допущения и ограничивающие условия? Аргументируйте ответ.
35. В чем заключается анализ физических характеристик объекта недвижимости как объекта оценки? Как это отражается в отчете об оценке?
36. Каким образом результаты анализа рынка недвижимости возможно использовать в доходном подходе к оценке?
37. Почему при оценке инвестиционной стоимости объекта недвижимости не нужно анализировать наиболее эффективное использование объекта? Приведите примеры, аргументируйте ответ.
38. Какие методы включает доходный подход к оценке стоимости недвижимости? В чем их суть?
39. Какие существуют виды поправок к ценам аналогов?
40. В чем заключается функциональный износ здания? Приведите примеры.

Итоговое групповое творческое задание к зачету

Итоговое задание (выполнение группой, максимум 2-3 человека).

Выбрать любой объект коммерческой недвижимости. Провести анализ наиболее эффективного использования объекта. Провести оценку рыночной стоимости всеми возможными подходами. Провести инвестиционную оценку объекта недвижимости с заданными параметрами инвестора.

Работа представляет собой проект, в котором студенты должны использовать весь материал, который был пройден по оценке недвижимости.

1. Собрать информацию об объекте оценки.
2. Провести анализ рынка объекта оценки.
3. Провести анализ наиболее эффективного использования объекта.
4. Провести оценку рыночной стоимости всеми возможными подходами.
5. Задать параметры инвестора (вариант использования объекта недвижимости, срок реализации, затраты на реализацию проекта, ставку дисконтирования и т.д.)
6. Задание представить в виде презентации и защитить на последнем занятии. Это задание тоже является обязательным для допуска к экзамену, независимо от набранных баллов и будет влиять на итоговую оценку.

Шкала оценивания

Оценка	Требования к знаниям
«зачтено»	<p>Оценка «отлично» выставляется студенту, если он: на знает виды стоимости, понимать цели и задачи оценки, основные подходы и методы оценки; основные нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ, принципы оценки недвижимости;</p> <p>умеет анализировать и прогнозировать ситуацию на рынке недвижимости, определять наиболее эффективный вариант использования объекта недвижимости; применять основные подходы и методы оценки на практике</p> <p>анализирует рынок недвижимости; оценивает неспециализированных объектов недвижимости основными методами.</p>
«незачтено»	<p>Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, который не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы. Как правило, оценка «неудовлетворительно» ставится студентам, которые не могут продолжить обучение без дополнительных занятий по соответствующей дисциплине.</p> <p>Учебные достижения в семестровый период и результатами текущего контроля демонстрировали не высокую степень овладения программным материалом по минимальной планке.</p>

4.4. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций

Студент должен выполнить все задания и мероприятия, предусмотренные программой дисциплины (по формам текущего контроля). В случае наличия учебной задолженности студент отрабатывает пропущенные занятия в соответствии с требованиями. Оценка студента носит комплексный характер и определяется:

- ответом на зачете;
- учебными достижениями в семестровый период.

Оценка *работы студента на семинарских занятиях* осуществляется по следующим критериям:

- Отлично - активное участие в обсуждении проблем каждого семинара, самостоятельность ответов, свободное владение материалом, полные и аргументированные ответы на вопросы семинара, участие в дискуссиях, твёрдое знание лекционного материала, обязательной и рекомендованной дополнительной литературы, регулярная посещаемость занятий.
- Хорошо - недостаточно полное раскрытие некоторых вопросов темы, незначительные ошибки в формулировке категорий и понятий, меньшая активность на семинарах, неполное знание дополнительной литературы, хорошая посещаемость.
- Удовлетворительно - ответы отражают в целом понимание темы, знание содержания основных категорий и понятий, знакомство с лекционным материалом и рекомендованной основной литературой, недостаточная активность на занятиях, оставляющая желать лучшего посещаемость.
- Неудовлетворительно - пассивность на семинарах, частая неготовность при ответах на вопросы, плохая посещаемость, отсутствие качеств, указанных выше для получения более высоких оценок.

Решение ситуаций

Оценка «отлично» выставляется студенту, если предложен конструктивный вариант реагирования и приведено его качественное обоснование. Предложенный вариант будет способствовать достижению определенных целей, формированию позитивных новообразований в форме знаний, умений или качеств личности обучающегося. Обоснование включает анализ ситуации, изложение возможных причин ее возникновения, постановку целей и задач, варианты решения сложившейся ситуации, предвидение результатов рекомендаций.

Оценка «хорошо» выставляется студенту, если предложенный вариант реагирования направлен на достижение положительного эффекта. В предлагаемом решении демонстрируется понимание сложившейся ситуации, учитываются условия проблемной ситуации. Однако предложенное решение не содержит достаточного обоснования, направленность на положительный эффект не подкреплена знаниями в области данной дисциплины.

Оценка **«удовлетворительно»** выставляется студенту, если приведен вариант разрешения ситуации нейтрального типа, это возможный, но не конструктивный вариант реагирования. Ситуация не станет хуже, но и не улучшится. Ответ не имеет обоснования

или приведенное обоснование является не существенным. Решение направлено на то, чтобы «здесь и теперь» ситуация выглядела беспроблемной.

Оценка «**неудовлетворительно**» выставляется студенту, если вариант ответа отсутствует или предложенный вариант является неправильным. Предложенный вариант может свидетельствовать о попустительстве и равнодушии к происходящему.

Зачет проводится в письменной форме: письменные ответы на вопросы билета и групповое творческое задание. В билете 2 теоретических вопроса.

Процедура проведения зачета.

Обучающийся для сдачи зачета предъявляет экзаменатору свою зачетную книжку, получает чистые маркированные листы бумаги для подготовки к ответу.

Время подготовки ответа: 30 минут

По истечении 30 минут каждый обучающийся сдаёт экзаменатору свои ответы в письменном виде.

Результат по сдаче зачета объявляется студентам после проверки ответа экзаменатором, вносится в аттестационную ведомость и в зачетную книжку.

Оценка «незачтено» проставляется только в ведомости.

5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Подготовка к практическим занятиям:

- внимательно прочитайте материал лекций, относящихся к данному семинарскому занятию, ознакомьтесь с учебным материалом по учебнику и учебным пособиям;
- выпишите основные термины;
- ответьте на контрольные вопросы по семинарским занятиям, готовьтесь дать развернутый ответ на каждый из вопросов;
- уясните, какие учебные элементы остались для вас неясными и постарайтесь получить на них ответ заранее (до семинарского занятия) во время текущих консультаций преподавателя;
- готовиться можно индивидуально, парами или в составе малой группы, последние являются эффективными формами работы;
- рабочая программа дисциплины в части целей, перечню знаний, умений, терминов и учебных вопросов может быть использована вами в качестве ориентира в организации обучения.

Подготовка к зачету. К зачету необходимо готовится целенаправленно, регулярно, систематически и с первых дней обучения по данной дисциплине. Попытки освоить дисциплину в период зачётно-экзаменационной сессии, как правило, показывают не слишком удовлетворительные результаты. В самом начале изучения учебной дисциплины познакомьтесь со следующей учебно-методической документацией:

- программой дисциплины;
- перечнем формируемых знаний и умений, которыми студент должен овладеть;
- тематическими планами лекций, семинарских занятий;
- контрольными мероприятиями;
- учебником, учебными пособиями по дисциплине, а также электронными ресурсами;
- перечнем вопросов для зачета.

После этого у вас должно сформироваться четкое представление об объеме и характере знаний и умений, которыми надо будет овладеть по дисциплине.

Систематическое выполнение учебной работы на лекциях и практических занятиях позволит успешно освоить дисциплину и создать хорошую базу для сдачи зачета.

Самостоятельное изучение тем дисциплины

№ темы	Вопросы, выносимые на самостоятельное изучение
1	Изучить Федеральные стандарты оценки. Изучить закон об оценочной деятельности. В каких случаях оценки применяются те или иные виды стандартов Какие стандарты применяются при определении различных видов стоимости
2	Выбрать любой объект коммерческой недвижимости, провести анализ рынка объекта
3	Изучить всевозможные источники для расчета стоимости воспроизводства/замещения
4	Провести анализ рынка любого объекта коммерческой недвижимости, определить чистый операционный доход
5	Провести анализ рынка любого объекта коммерческой недвижимости, выявить его основные ценообразующие параметры
6	Провести оценку любого объекта коммерческой недвижимости тремя подходами
7	Провести анализ рынка любого объекта коммерческой недвижимости, принять решения о использовании подходов к его оценке, обосновать возможность или невозможность применения того или иного подхода
8	Рассчитать инвестиционную стоимость объекта недвижимости при различных его вариантах использования

№ темы	Вопросы для самопроверки
1	Какие нормативные акты регулируют оценочную деятельность? Определяя правовые характеристики объекта недвижимости как объекта оценки, какие виды прав могут быть на здания/улучшения?
2	Какие группы факторов воздействуют на рынок недвижимости, как это отражается в отчете об оценке? Может ли вариант наиболее эффективного использования предполагать снос существующего здания и строительство нового здания? Каким образом макроэкономические факторы влияют на рынок недвижимости? Приведите примеры, аргументируйте ответ. Каким факторам должно отвечать наиболее эффективное использование объекта недвижимости (объекта оценки), как это отражено в отчете об оценке?

	По каким признакам возможно сегментировать рынок недвижимости? Как это используется в отчете об оценке?
3	<p>В чем заключается различие стоимости замещения и стоимости воспроизводства?</p> <p>Какой алгоритм расчета рыночной стоимости в рамках данного подхода?</p>
4	<p>В чем экономическое содержание доходного подхода к оценке стоимости недвижимости?</p> <p>Какие существуют методы расчета ставки дисконтирования в оценке недвижимости?</p> <p>Каким образом определяют ставку капитализации методом рыночной экстракции (выжимки)?</p>
5	<p>Каков алгоритм метода сравнения продаж?</p> <p>В чем экономическое содержание сравнительного подхода к оценке стоимости недвижимости?</p>
6	<p>Какие единицы сравнения используют в методе сравнения продаж? Как это используется в оценке недвижимости?</p> <p>В чем заключается внешний износ здания?</p> <p>Какие критерии выделяют для проведения метода анализа иерархий? Дайте их более детальное описание.</p> <p>Каким образом учитываются результаты анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости в ходе последующей оценки стоимости?</p> <p>Почему не любой объект недвижимости на практике оценивают в рамках доходного подхода методом капитализации?</p> <p>В чем заключается анализ физических характеристик объекта недвижимости как объекта оценки? Как это отражается в отчете об оценке?</p> <p>Какие методы включает доходный подход к оценке стоимости недвижимости? В чем их суть?</p> <p>Какие существуют виды поправок к ценам аналогов?</p> <p>В чем заключается функциональный износ здания? Приведите примеры.</p>
7	<p>Какой подход на Ваш взгляд является основным для объекта коммерческой недвижимости с достаточным предложением конкурирующих объектов на рынке и почему?</p> <p>Почему при согласовании результатов необходимо анализировать допущения и ограничивающие условия? Аргументируйте ответ.</p>

	<p>Почему при оценке инвестиционной стоимости объекта недвижимости не нужно анализировать наиболее эффективное использование объекта? Приведите примеры, аргументируйте ответ.</p> <p>Каким образом результаты анализа рынка недвижимости возможно использовать в доходном подходе к оценке?</p>
8	<p>Почему при оценке инвестиционной стоимости объекта недвижимости не нужно анализировать наиболее эффективное использование объекта? Приведите примеры, аргументируйте ответ.</p> <p>Каким образом результаты анализа рынка недвижимости возможно использовать в доходном подходе к оценке?</p>

6. Основная и дополнительная учебная литература, необходимая для освоения дисциплины (модуля), ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

6.1. Основная литература

1. Оценка недвижимости : учебное пособие / составитель Г. С. Ермолаева. — Кемерово : КузГТУ имени Т.Ф. Горбачева, 2017. — 102 с. — ISBN 978-5-906969-09-5. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система «Лань»: [сайт]. — URL: <https://e.lanbook.com/book/105458>
2. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л. Н. Тепман ; под редакцией В. А. Швандар. — 2-е изд. — М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2017. — 461 с. — ISBN 978-5-238-01152-3. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/81527.html>

6.2. Дополнительная литература.

1. Богославец, Т.Н. Оценка недвижимости : учебное пособие / Т.Н. Богославец. — Омск : ОмГУ, 2012. — 194 с. — ISBN 978-5-7779-1495-8. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система «Лань»: [сайт]. — URL: <https://e.lanbook.com/book/12934>
2. Д.В. Виноградов, Экономика недвижимости, Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; 2007. – 136 с.
3. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. – СПб.: Питер, 2008. – 624 с.
4. Белых Л.П. Управление портфелем недвижимости : Учеб. Пособие. – М. : ИНФРА-М, 2010. – 231 с.

6.3. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы.

5. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с.

6.4. Нормативные правовые документы.

6. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции)

7. Федеральные стандарты оценки

- ФСО N 1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки
- ФСО N 2 Цель оценки и виды стоимости
- ФСО N 3 Требования к отчету об оценке
- ФСО N 4 Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости
- ФСО N 5 Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения
- ФСО N 6 Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков
- ФСО N 7 Оценка недвижимости
- ФСО N 8 Оценка бизнеса
- ФСО N 9 Оценка для целей залога
- ФСО N 10 Оценка стоимости машин и оборудования
- ФСО N 11 Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности

6.5. Интернет-ресурсы.

8. Калькулятор - http://nwsa.ru/spec/method/6_func
9. Таблицы шести функций - http://www.aup.ru/books/m15/4_2.htm
10. Функции сложного процента, теория - <http://www.ma-nager.ru/teoriya/otsenka-biznesa/124-2010-01-02-14-37-40.html>
11. knightfrank.ru/
12. blackwood.ru
13. appraiser.ru
14. arendator.ru
15. colliers.com
16. gvasawyer.ru
17. cbre.ru
18. joneslanglasalle.ru
19. cushmanwakefield.ru
20. realtor.ru

7. Материально-техническая база, информационные технологии, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем

Специальные помещения представляют собой учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещения для самостоятельной работы и помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования. Специальные помещения укомплектованы специализированной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории.

Для проведения занятий лекционного типа предлагаются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающие тематические иллюстрации, соответствующие рабочим учебным программам дисциплин.

Помещения для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой с возможностью подключения к сети "Интернет" и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду организации.

Академия проводит постоянную работу по созданию и системному улучшению

условий получения образования людьми с ограниченными возможностями здоровья. В настоящее время здания и территории Академии оснащены лифтами для перевозки инвалидов в колясках, порядка 80% аудиторий и компьютерных классов имеют двери, соответствующие требованиям нормативов, оборудованы пандусы при входе в здания, а также внутри учебных корпусов и общежития, имеются специальные туалеты.

Каждый обучающийся в течение всего периода обучения обеспечен индивидуальным неограниченным доступом к нескольким электронно-библиотечным системам (электронным библиотекам) и к электронной информационно-образовательной среде организации. Электронно-библиотечная система (электронная библиотека) и электронная информационно-образовательная среда обеспечивают возможность доступа обучающегося из любой точки, в которой имеется доступ к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», как на территории организации, так и вне ее.

Академия обеспечена необходимым комплектом лицензионного программного обеспечения.

Обучающимся обеспечен доступ (удаленный доступ), в том числе в случае применения электронного обучения, дистанционных образовательных технологий, к современным профессиональным базам данных и информационным справочным системам.

Обучающиеся из числа лиц с ограниченными возможностями здоровья обеспечены печатными и (или) электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.

Организован доступ к следующим электронным ресурсам:

Bloomberg

EBSCO Publishing

eLIBRARY.RU

Emerging Markets Information Service

Google Scholar (Google Академия)

IMF eLibrary

JSTOR

New Palgrave Dictionary of Economics - Электронный словарь.

OECD iLibrary

Oxford Handbooks Online

Polpred.com Обзор СМИ

Science Direct - Журналы издательства Elsevier по экономике и эконометрике, бизнесу и финансам, социальным наукам и психологии, математике и информатике;

SCOPUS

Web of Science

Wiley Online Library

World Bank Elibrary

Архивы научных журналов NEICON

Интернет-сервис «Антиплагиат»

Система Профессионального Анализа Рынков и Компаний «СПАРК»

ЭБС Издательства "Лань"

ЭБС Юрайт

Электронная библиотека Издательского дома «Гребенников».