

**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, проблем землепользования и ЖКХ**

УТВЕРЖДЕНА

решением кафедры управления  
недвижимостью, проблем  
землепользования и ЖКХ

Протокол от «4» сентября 2017 г.

№ 1

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

**Б1.В.ОД.6 Основы оценки объекта недвижимости**

---

по направлению подготовки

38.04.02 Менеджмент

Направленность (профиль): Девелопмент недвижимости

Квалификация: Магистр

Форма обучения

Очно-заочная

Год набора - 2018

Москва, 2017г.

**Автор(ы)–составитель(и):** д.э.н. Иванкина Е.В.

Заведующий кафедрой д.э.н. Е.И. Богомольный

## СОДЕРЖАНИЕ

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

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

1.1. Дисциплина Б1.В.ОД.6 Основы оценки объекта недвижимости обеспечивает овладение следующими профессиональными компетенциями с учетом этапа:

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК-3	Способность использовать современные методы управления корпоративными финансами для решения стратегических задач	ПК-3.2	Способность понимать особенности отдельных аспектов финансов компаний, работающих на рынке недвижимости, при формировании инвестиционной и маркетинговой стратегии.
ПК-4	Способность использовать количественные и качественные методы для проведения прикладных исследований и управления бизнес-процессами, готовить аналитические материалы по результатам их применения	ПК-4.3	Способность применять современные методы исследований отдельных аспектов бизнес-процессов в организациях сферы недвижимости в целях развития управления бизнес-процессами, а также при формировании инвестиционной и маркетинговой стратегии компании
ПК ОС-12	Способность оценивать конкурентную среду и разрабатывать маркетинговую стратегию предприятия	ПК ОС-12.2	Способность понимать подходы и методы оценки недвижимости

1.2. В результате освоения дисциплины у студентов должны быть сформированы:

ОТФ/ТФ  (при наличии профстандарта)/ профессиональные действия	Код этапа освоения компетенции	Результаты обучения

ПС-16.009	ПК-3.2	<p><b>на уровне знаний:</b> требований законодательных и иных нормативных правовых актов, регулирующих порядок ведения хозяйственной и финансово-экономической деятельности строительных организаций; методов оценки коммерческих рисков; методики составления бизнес-планов; методов проектного финансирования; критериев оценки и методов повышения эффективности использования материально-технических и финансовых ресурсов; методики и технологии мониторинга, анализа и прогнозирования рынка объектов недвижимости; виды стоимости, понимать цели и задачи оценки</p> <p><b>на уровне умений:</b> разрабатывать перспективные и текущие финансовые планы, прогнозные балансы и бюджеты, планы ресурсного обеспечения деятельности строительной организации; применять методы маркетинговых исследований; выделять отличительные особенности строительной организации и производить оценку ее конкурентной позиции; анализировать и прогнозировать ситуацию на рынке недвижимости</p> <p><b>на уровне навыков:</b> применения методов анализа результатов финансово-хозяйственной и производственной деятельности строительной организации; навыками анализа рынка недвижимости</p>
	ПК-4.3	<p><b>на уровне знаний:</b> современного состояния, передовые достижения и тенденции организационного и технологического развития строительного производства; методов проведения маркетинговых исследований, анализа состояния рынка строительных услуг и тенденций его развития; основные нормативные акты, регулирующие оценочную деятельность в РФ</p> <p><b>на уровне умений:</b> анализировать нормативно-техническую документацию, научно-технические и информационные материалы в области строительного производства; определять возможность применения новых технологий строительного производства и новых форм организации труда; определять наиболее эффективный вариант использования объекта недвижимости</p> <p><b>на уровне навыков:</b> анализа компаний рынка недвижимости и представления результатов на</p>

		обсуждение; оформлять и представлять управленческую документацию и презентационные материалы; владения средствами и методами документального оформления и презентации деятельности строительной организации; навыками оценки недвижимости основными методами
	ПК ОС-12.2	<b>на уровне знаний:</b> методов оценки недвижимости; принципы оценки недвижимости <b>на уровне умений:</b> проводить оценку объекта недвижимости <b>на уровне навыков:</b> классическими методами оценки недвижимости

## 2. Объем и место дисциплины в структуре ОП ВО

Дисциплина «Основы оценки объекта недвижимости» относится к вариативной части дисциплин **Б1.В.ОД.6.**

Глубокое усвоение материала обеспечивается сочетанием аудиторных занятий и самостоятельной работы студентов с литературой и нормативными документами. Основным видом учебных занятий по данной дисциплине являются практические занятия, которые проводятся в виде дискуссий, семинаров, группового проектного обучения, а также использования кейсов. Изучение дисциплины осуществляется в течение одного семестра, 3 семестр.

По дисциплине осуществляется итоговый контроль в форме зачета.

### Объем дисциплины

Общая трудоемкость дисциплины составляет 2 зачётных единицы (72 часа).

Вид учебных занятий и самостоятельная работа		Объем дисциплины (модуля), час.	
		Всего	Семестр (триместр), курс <sup>3</sup>
			3
<b>Контактная работа обучающихся с преподавателем, в том числе:</b>		<b>24</b>	<b>24</b>
лекционного типа (Л)		8	8
лабораторные работы (практикумы) (ЛР)			
практического (семинарского) типа (ПЗ)		16	16
<b>Самостоятельная работа обучающихся (СР)</b>		<b>48</b>	<b>48</b>
<b>Промежуточная аттестация</b>	<b>форма</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
	<b>час.</b>		
<b>Общая трудоемкость (час. / з.е.)</b>		<b>72/2</b>	<b>72/2</b>

## 3. Содержание и структура дисциплины

### Структура дисциплины (модуля)

№ п /п	Наименование тем (разделов)	Объем дисциплины (модуля), час.				Форма текущего контроля успеваемост и	
		Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем				СР
			Л	ЛР	ПЗ		
1	Цели и задачи оценки. Виды стоимости. Нормативные акты, регулирующие деятельность в РФ.	14	2	-	-	12	Тестировани е
2	Основные этапы проведения оценки Анализ рынка недвижимости.	20	2	-	6	12	Тестировани е
3	Основные подходы к оценке недвижимости	18	2	-	4	12	Написание эссе
4	Практические примеры оценки объектов недвижимости	20	2	-	6	12	Вопросы к диспуту
Промежуточная аттестация		зачет					
Всего:		72	8		16	48	

#### Содержание дисциплины

№ п/ п	Наименование тем	Содержание тем (разделов)
1	Цели и задачи оценки. Виды стоимости. Нормативные акты, регулирующие деятельность в РФ.	Цели и задачи оценки. Виды стоимости. Объект оценки. Определение рыночной стоимости объекта оценки. Определение инвестиционной стоимости объекта оценки. Правовое регулирование
2	Основные этапы проведения оценки Анализ рынка недвижимости.	Осмотр объекта. Интервью с представителем собственника (заказчика). Сбор документов на Объект оценки. Анализ рынка недвижимости Папарметры сегментирования рынка. Развитие рынка недвижимости
3	Основные подходы к оценке недвижимости	Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости. Доходный подход. Сравнительный подход. Затратный подход
4	Практические примеры оценки объектов недвижимости	Оценка объекта недвижимости административного назначения методом ВРМ (сравнительный подход). Оценка объекта недвижимости административного назначения методом дисконтированного денежного потока (доходный подход). Оценка производственно-складского объекта недвижимости сравнительным, затратным и доходным подходом

#### 4. Материалы текущего контроля успеваемости 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.ОД.6 «Основы оценки объекта недвижимости» используются следующие методы текущего контроля успеваемости обучающихся:

при проведении занятий лекционного типа:

- лекция-визуализация, проблемная лекция;

при проведении занятий семинарского типа:

- практические задания;
- дискуссии;
- эссе;
- подготовка презентаций;
- подготовка докладов с использованием презентаций;

4.1.2. Зачет проводится в виде тестирования.

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

**Тестовые задания для оценки усвоения материала по темам**

**Доходный подход к оценке недвижимости. Тест для самопроверки**

1. Для расчета ставки дисконтирования используется метод ...

**цены капитальных вложений**

**сложных процентов**

динамики роста цен на недвижимость

2. Чистая текущая стоимость положительна, если ставка дисконтирования ... внутренней ставки дохода

больше

**меньше**

3. Условно постоянные расходы при оценке недвижимости – это расходы, ...

**размер которых не зависит от степени загруженности объекта**

ежегодно отчисляемые в фонд замещения

зависящие от степени загруженности объекта

4. При методе дисконтирования денежных потоков производится ...

**расчет ставки дисконтирования для будущих денежных потоков**

определение эффективного валового дохода

**расчет срока выполнения инвестиционного проекта**

расчет потенциального валового дохода

5. Доходный подход – это ...

**оценка нежилой недвижимости**

метод оценки используемой для любой вещи

**метод оценки интеллектуальной собственности**

оценка жилой недвижимости

6. Чистый операционный доход – это ...

потенциально валовый доход



эффективный валовый доход

**рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого дохода**

7. Метод прямой капитализации – это расчет ...

**коэффициента капитализации, преобразующего будущий чистый доход в стоимость объекта**

будущей стоимости аннуитета

будущей стоимости актива

8. Метод кумулятивного построения коэффициента капитализации – это ...

сумма ставки процента по кредиту и коэффициента фонда погашения

**прибавление к базовой безрисковой ставке процента поправки на различные виды риска**

сравнение оцениваемого объекта с объектом аналогом

**Затратный подход к оценке недвижимости. Тест для самопроверки**

1. Понятие “Стоимостной метод оценки” и “Затратный метод оценки” тождественны  
**нет**

да

2. Сопоставление и сравнение оцениваемого земельного участка со сравнимыми свободными участками производится с использованием данных по ...

**физическим характеристикам**

форме сделки

**условиям продажи**

правам на земельный участок

**местоположению**

3. В поэлементном способе расчета восстановительной стоимости объекта недвижимости производится ...

**укрупненный расчет сметы**

средний показатель расчета сметы

детальный обсчет восстановления каждого элемента рассматриваемой недвижимости

4. Метод количественного анализа заключается в сопоставлении смет на ...

**все виды работ**

материалы

затраты труда

5. Функциональный износ – это ситуация когда объект ...

изношен в процессе его эксплуатации и потерял стоимость

находится в приспособленном помещении и не отвечает функциональным требованиям по прямому назначению

**не соответствует современным стандартам, в результате потерял стоимость**

6. Затратный подход в оценке недвижимости применяется при ...

**выборе профиля объекта недвижимости**

реструктуризации объекта

**оценке зданий специального назначения**

приобретении объекта в спекулятивных целях

**выборе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка**

7. Рыночной считается цена, когда ...

**уравновешиваются предложение со спросом**

спрос превышает предложение

предложение превышает спрос

8. Величина накопленного совокупного износа – это ...

**определение различий в характеристиках нового объекта с реально оцениваемым объектом**

стоимость восстановительных работ рассматриваемого объекта недвижимости

возможность реконструкции рассматриваемого объекта

9. При оценке земельного участка методом развития используются данные ...

**анализа наилучшего варианта использования земельного участка, не имеющего аналогов в сравнимых продажах**

соотношения между стоимостью земельного участка и возведенных на нем улучшений капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей

10. Затратный подход в оценке недвижимости используется при оценке ...

долгов компании

уникальных объектов

**объекта сдаваемого в аренду**

**незавершенного строительства**

**страхуемого объекта**

объектов интеллектуальной собственности

**реконструируемого объекта**

пакета акций

11. Данные, которые необходимо иметь для оценки рыночной стоимости земельного участка, на котором предполагается строительство коттеджей

**экономические факторы характеризующие участок**

социальные характеристики участка

отведенное место в заповедной зоне

**физические характеристики участка**

12. Объектом оценки земельного участка является:

**право использования на правах аренды**

право использования на правах субаренды

право собственности на земельный участок

13. При определении восстановительной стоимости объекта оценка ведется ...

только реконструируемых узлов, элементов, объектов

**всего объекта подлежащего восстановлению**

**поэлементно**

**Сравнительный (рыночный) подход. Тест для самопроверки**

1. Рентный мультипликатор, используемый в методе сравнительного подхода оценки недвижимости – это отношение продажной цены объекта к ...

потенциальной валовой выручке

действующей валовой выручке

**чистой прибыли**

2. Основопологающий принцип сравнительного подхода к оценке недвижимости – принцип ...

соответствия

сбалансированности

**замещения**

3. При анализе продаж сравнительным рыночным подходом к оценке недвижимости

проводится ...

проверка достоверности информации о сделке

**проверка правовых отношений оцениваемого объекта**

выявление недавно проданных сопоставимых объектов

4. При исследовании объекта недвижимости при сравнительном подходе к оценке принимается во внимание ...

выявление подходящих объектов для сравнения

**сравнение объекта недвижимости с аналогичным объектом**

**внесение количественных и качественных корректировок**

сравнение количественных и качественных параметров объектов

5. При сравнительном рыночном подходе к оценке недвижимости используются ...

**объекты аналогичные и сходные с оцениваемыми**

объекты близкие по сравниваемым параметрам

исключительно объекты недвижимости абсолютно идентичные по всем сравниваемым характеристикам

6. Оценку рыночной стоимости недвижимости методом сравнения продаж проводят с использованием ...

коэффициента будущей стоимости аннуитета

**общего коэффициента капитализации**

**валового рентного мультипликатора (коэффициента валовой ренты)**

коэффициента приведения финансовой ренты

7. При сравнительном подходе оценки недвижимости в качестве сравнительных элементов условий финансирования используют ...

порядок проплаты за приобретаемый объект

**договоры об участии**

условия продаж

**процентную ставку**

### Самостоятельное изучение разделов дисциплины

**Тема 1. Цели и задачи оценки. Виды стоимости. Нормативные акты, регулирующие деятельность в РФ.**

1. В каких нормативно-правовых актах дается определение объектов недвижимости?
2. Являются ли объекты недвижимости однородными объектами, для которых существует единая методика оценки?
3. Определяя правовые характеристики объекта недвижимости как объекта оценки, какие виды прав могут быть на здания/улучшения?
4. Определяя правовые характеристики объекта недвижимости как объекта оценки, какие виды прав могут быть на земельный участок?
5. Является ли обязательным по российскому законодательству совпадение вида права на земельный участок и улучшения?
6. В каких нормативно-правовых актах изложены требования к отчету об оценке стоимости объекта недвижимости?

### **Задания для самостоятельной работы студентов:**

Изучение лекционного материала и нормативных актов по видам стоимости и принципам оценки, а также по нормативной базе оценочной деятельности.

## **Тема 2. Основные этапы проведения оценки. Анализ рынка недвижимости.**

### **Вопросы для самопроверки по теме:**

1. Что включает в себя сбор необходимой информации для проведения оценки стоимости недвижимости?
2. В чем заключается анализ правовых характеристик объекта недвижимости как объекта оценки?
3. В чем заключается анализ физических характеристик объекта недвижимости как объекта оценки?
4. В чем заключается анализ местоположения объекта недвижимости (объекта оценки)?
5. Какие группы факторов воздействуют на рынок недвижимости?
6. По каким признакам возможно сегментировать рынок недвижимости?
7. Каким образом результаты анализа рынка недвижимости возможно использовать в рамках различных подходов к оценке?
8. Каким критериям должно отвечать наиболее эффективное использование объекта недвижимости (объекта оценки)?

## **Тема 3. Основные подходы к оценке недвижимости**

### **Вопросы для самопроверки по теме:**

1. Каковы основные методы определения рыночной стоимости объекта?
2. В чем сущность затратного метода оценки недвижимости?
3. Какая последовательность этапов оценки недвижимости затратным методом?
4. В каких случаях используется затратный метод оценки объектов недвижимости?
5. Как оценивается земельный участок для включения его в стоимость объекта недвижимости?
6. Как определяется восстановительная стоимость недвижимости?
7. Что понимается под износом недвижимости и в чем его отличие от амортизации?
8. Как определяется износ объекта недвижимости?
9. Что такое накопленный износ и по какой формуле он определяется?
10. Что такое внешний (экономический) износ?

### **Задания для самостоятельной работы студентов:**

Изучение лекционного материала и дополнительной литературы по теме 3.

## **Тема 4. Практические примеры оценки объектов недвижимости**

### **Вопросы для самопроверки по теме:**

1. Расскажите об основных методах расчета физического износа здания.
2. Что такое экономический износ и износ внешнего воздействия?
3. В чем суть доходного подхода к оценке объектов недвижимости?
4. Покажите алгоритм расчетов при использовании доходного подхода.
5. Назовите функции сложного процента.
6. Расскажите о методах расчета ставки капитализации.
7. Приведите алгоритм применения сравнительного метода при оценке объекта недвижимости.

8. В чем суть корректировки различий по сопоставимым объектам?
9. Расскажите об общепринятом порядке внесения корректировок к цене сопоставимых объектов.
10. Какие показатели условий продаж могут применяться при анализе продаж земельных участков.

**Задания для самостоятельной работы студентов:**

Изучение лекционного материала и дополнительной литературы.

Расчет 3 подходами объекта недвижимости по раздаточному материалу.

### **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-3	Способность использовать современные методы управления корпоративными финансами для решения стратегических задач	ПК-3.2	Способность понимать особенности отдельных аспектов финансов компаний, работающих на рынке недвижимости, при формировании инвестиционной и маркетинговой стратегии.
ПК-4	Способность использовать количественные и качественные методы для проведения прикладных исследований и управления бизнес-процессами, готовить аналитические материалы по результатам их применения	ПК-4.3	Способность применять современные методы исследований отдельных аспектов бизнес-процессов в организациях сферы недвижимости в целях развития управления бизнес-процессами, а также при формировании инвестиционной и маркетинговой стратегии компании
ПК ОС-12	Способность оценивать конкурентную среду и разрабатывать маркетинговую стратегию предприятия	ПК ОС-12.2	Способность понимать подходы и методы оценки недвижимости

Этап освоения компетенции	Показатель оценивания	Критерий оценивания
2 этап. ПК-3.2	<p>Знает требования законодательных и иных нормативных правовых актов, регулирующих порядок ведения хозяйственной и финансово-экономической деятельности строительных организаций</p> <p>Знает методы оценки коммерческих рисков</p> <p>Знает методику составления бизнес-планов</p> <p>Понимает методы проектного финансирования</p> <p>Знает основные методы финансового менеджмента, управления оборотным капиталом, формирования дивидендной политики</p> <p>Знает основные принципы анализа инвестиционных проектов, способы их применения и возможные ограничения</p> <p>Знает финансовые аспекты маркетинга недвижимости</p> <p>Знает основные подходы к оценке недвижимости</p>	<p>Умеет разрабатывать перспективные и текущие финансовые планы, прогнозные балансы и бюджеты, планы ресурсного обеспечения деятельности строительной организации</p> <p>Умеет разрабатывать локальные нормативные и организационно-распорядительные документы, регулирующие финансово-хозяйственную деятельность строительной организации</p> <p>Умеет осуществлять проверку комплектности и качества оформления, анализировать данные финансовой, бухгалтерской, статистической и иной отчетности</p> <p>Умеет подготавливать документацию для участия в торгах по размещению заказов на выполнение строительных работ, включая закупки для обеспечения государственных и муниципальных нужд</p> <p>Умеет осуществлять проверку комплектности и качества оформления документации, предоставляемой в органы по надзору за выполнением обязательств перед государственными бюджетами разного уровня, государственными внебюджетными фондами</p> <p>Владеет навыками построения модели денежных потоков, для анализа инвестиционной привлекательности проекта</p> <p>Умеет составлять бюджет маркетинга.</p> <p>Умеет оценивать факторы, влияющие на стоимость объекта.</p> <p>Владеет техникой принятия инвестиционных решений и решений по финансированию, нацеленных на</p>

		обеспечение роста ценности
3 этап. ПК-4.3	<p>Знает современное состояние, передовых достижений и тенденций организационного и технологического развития строительного производства</p> <p>Знает методы выявления резервов повышения эффективности производственной деятельности строительной организации, методы определения экономической эффективности внедрения новых организационных и технологических решений в строительном производстве</p> <p>Знает основы гражданского права, требования законодательных и иных нормативных правовых актов, регулирующих деятельность коммерческих организаций</p> <p>Знает требования законодательных и иных нормативных правовых актов, регулирующих порядок ведения хозяйственной и финансово-экономической деятельности строительных организаций</p> <p>Знает законодательные акты, постановления, нормативно-технические документы всех уровней власти и местного самоуправления, регламентирующих требования к содержанию и использованию жилищного фонда и объектов коммунальной инфраструктуры</p> <p>Знает принципы оценки недвижимости</p> <p>Знает порядок и правила проведения работ по обслуживанию и ремонту зданий</p> <p>Знает основные методы оценки эффективности инвестиций и инвестиционных рисков при инвестировании в объекты</p>	<p>Умеет анализировать нормативно-техническую документацию, научно-технические и информационные материалы в области строительного производства</p> <p>Умеет оформлять документы, необходимые для принятия решений о проведении конкурса по выбору организации для управления жилищным фондом</p> <p>Умеет планировать правовую деятельность</p> <p>Умеет разрабатывать и планировать работы и мероприятия по повышению эффективности финансово-хозяйственной и производственной деятельности строительной организации</p> <p>Умеет анализировать и прогнозировать ситуацию на рынке недвижимости</p> <p>Владеет практическими навыками оценки недвижимости основными методами</p> <p>Умеет определять наиболее эффективный вариант использования объекта недвижимости</p> <p>Умеет организовать поиск и сбор информации для формирования инвестиционного бизнес-плана</p> <p>Умеет применять методику анализа и оценки эффективности инвестиционных проектов, выбора оптимальных инвестиционных решений и оценивать риски</p> <p>Умеет анализировать основные ценообразующие факторы на объекты</p>

	<p>недвижимости</p> <p>Знает методы принятия инвестиционных решений и реализации инвестиционных проектов в недвижимости</p> <p>Знает структуру инвестиционных рисков, методы оценки рыночных и статистических рисков, основные принципы разработки, оформления и расчета</p> <p>Знает наилучшие средства продвижения на рынке для разных объектов недвижимости</p>	недвижимости
2 этап. ПК-5.2	<p>Знает основные методы оценки недвижимости</p> <p>Знает принципы оценки недвижимости</p>	<p>Умеет проводить оценку объекта недвижимости</p>

#### 4.3.2 Типовые оценочные средства

##### Вопросы теста к зачету

1. Процедура оценки
2. Цели и задачи оценки
3. Понятие недвижимого имущества
4. Виды стоимости. Цена.
5. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования
6. Факторы влияющие на стоимость недвижимости (физические, социальные, экономические, политические)
7. Подходы к оценке недвижимого имущества
8. Методы сравнительного подхода
9. Метод сравнения продаж. Способы внесения корректировок.
10. Метод парных продаж
11. Метод валового рентного мультипликатора
12. Графико-аналитический метод
13. Методы доходного подхода
14. Метод прямой капитализации
15. Метод дисконтирования денежных потоков
16. Способы определения ставки дисконтирования и коэффициента капитализации
17. Способы определения нормы возврата на вложенный капитал
18. Чистый операционный доход. Способы определения
19. Операционные расходы
20. Методы затратного подхода. Область применения
21. Восстановительная стоимость
22. Виды износа. Методы определения



23. Метод сравнительной единицы
24. Метод разбивки по компонентам
25. Метод количественной оценки
26. Индексный метод
27. Физический износ. Методы определения.
28. Устранимый и неустрашимый износ. Понятие. Виды.
29. Методы расчета арендной платы для объектов недвижимости
30. Методы оценки прав на землю
31. Метод остатка для земли
32. Метод соотнесения для земли
33. Метод развития (освоения) для земли
34. Нормативный метод
35. Метод капитализации земельной ренты
36. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

### Шкала оценивания

Оценка	Требования к знаниям
«зачет»	<p>выставляется студенту, если он глубоко и прочно усвоил программный материал, исчерпывающе, последовательно, четко и логически стройно его излагает его на экзамене, умеет тесно увязывать теорию с практикой, свободно справляется с задачами, вопросами и другими видами применения знаний, причем не затрудняется с ответом при видоизменении заданий, использует в ответе материал монографической литературы, правильно обосновывает принятое решение</p> <p>Умеет разрабатывать перспективные и текущие финансовые планы, прогнозные балансы и бюджеты, планы ресурсного обеспечения деятельности строительной организации</p> <p>Умеет разрабатывать локальные нормативные и организационно-распорядительные документы, регулирующие финансово-хозяйственную деятельность строительной организации</p> <p>Умеет осуществлять проверку комплектности и качества оформления, анализировать данные финансовой, бухгалтерской, статистической и иной отчетности</p> <p>Умеет подготавливать документацию для участия в торгах по размещению заказов на выполнение строительных работ, включая закупки для обеспечения государственных и муниципальных нужд</p> <p>Умеет осуществлять проверку комплектности и качества оформления документации, предоставляемой в органы по надзору за выполнением обязательств перед государственными бюджетами разного уровня, государственными внебюджетными фондами</p> <p>Владеет навыками построения модели денежных потоков, для анализа инвестиционной привлекательности проекта</p>

	<p>Умеет составлять бюджет маркетинга.</p> <p>Умеет оценивать факторы, влияющие на стоимость объекта.</p> <p>Владеет техникой принятия инвестиционных решений и решений по финансированию, нацеленных на обеспечение роста ценности</p>
«незачет»	<p>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>

#### 4.4. Методические материалы

##### Практические задания по оценке объектов недвижимости

1. Определить валовую стоимость замещения производственного помещения:

- 1). На основе единичной стоимости.
- 2). На основе стоимости единицы объема здания.
- 3). На основе стоимости затрат труда и материалов

Исходные данные:

Количество мест 500 шт.

Стоимость одного места 4680 руб.

Высота здания 10 м

Ширина здания 15 м

Длина здания 17 м

Стоимость 1 м<sup>3</sup> 1200 руб.

Стоимость фундамента 19000 руб.

Стоимость обыкновенной плоской крыши 28500 руб.

Затраты труда 552500 руб.

Стоимость материалов 1947500 руб.

2. Произвести оценку стоимости гостиницы доходным методом.

Исходные данные:

Средний за последние 3 года доход  
от сдачи номеров 360000 руб.

Доход гостиничного ресторана 200000 руб.

Доход от услуг по обслуживанию 150000 руб.

Амортизация 200000 руб.

Расходы по содержанию гостиницы 600000 руб.

Годовая сумма арендной платы 100000 руб.

Количество лет аренды 20 лет

Стоимость земли 300000 руб.

3. Определить валовую стоимость замещения склада на основе стоимости площади

объекта недвижимости:  
Стоимость 1 м<sup>2</sup> 7500 руб.  
Длина здания 20 м  
Ширина здания 27 м  
Площадь внутренних стен 70 м<sup>2</sup>  
Стоимость автостоянки 24000 руб.

## **5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины**

Преподаватель информирует обучающихся о применяемой системе текущего контроля успеваемости на первом занятии, а также доводит до обучающихся информацию о результатах текущего контроля успеваемости во время аудиторных занятий и консультаций.

Текущий контроль успеваемости проводится в письменной и устной формах.

Практические занятия дисциплины предполагают их проведение в различных формах с целью выявления полученных знаний, умений, навыков и компетенций с проведением контрольных мероприятий. С целью обеспечения успешного обучения студент должен готовиться к лекции, поскольку она является важнейшей формой организации учебного процесса, поскольку:

- знакомит с новым учебным материалом;
- разъясняет учебные элементы, трудные для понимания;
- систематизирует учебный материал;
- ориентирует в учебном процессе.

Подготовка к лекции заключается в следующем:

- внимательно прочитайте материал предыдущей лекции;
- узнайте тему предстоящей лекции (по тематическому плану, по информации лектора);
- ознакомьтесь с учебным материалом по учебнику и учебным пособиям;
- постарайтесь уяснить место изучаемой темы в своей профессиональной подготовке;
- запишите возможные вопросы, которые вы зададите лектору на лекции.

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 готовиться целенаправленно, регулярно, систематически и с первых дней обучения по данной дисциплине. Попытки освоить дисциплину в период 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 к экзамену.

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 экзамена.

Обучающиеся обязаны посещать все предусмотренные учебным планом занятия и присутствовать на всех мероприятиях текущего контроля успеваемости, предусмотренных рабочей программы дисциплины.

Обучение лиц с ограниченными возможностями здоровья осуществляется с учетом индивидуальных психофизических особенностей, а для инвалидов также в соответствии с индивидуальной программой реабилитации инвалида. Для лиц с нарушением слуха возможно предоставление информации визуально (краткий конспект лекций, основная и дополнительная литература), на лекционных и практических занятиях допускается присутствие ассистента.

Оценка знаний студентов на практических занятиях осуществляется на основе письменных конспектов ответов на вопросы, письменно выполненных практических заданий. Доклад так же может быть предоставлен в письменной форме (в виде реферата), при этом требования к содержанию остаются теми же, а требования к качеству изложения материала (понятность, качество речи, взаимодействие с аудиторией и т. д) заменяются на соответствующие требования, предъявляемые к письменным работам (качество оформления текста и списка литературы, грамотность, наличие иллюстрационных материалов и т.д.).

Промежуточная аттестация для лиц с нарушениями слуха проводится в письменной форме, при этом используются общие критерии оценивания. При необходимости, время подготовки на зачете может быть увеличено.

Для лиц с нарушением зрения допускается аудиальное предоставление информации, а также использование на лекциях звукозаписывающих устройств. Допускается присутствие на занятиях ассистента, оказывающего обучающимся необходимую техническую помощь. Оценка знаний студентов на семинарских занятиях осуществляется в устной форме (как ответы на вопросы, так и практические задания).

Промежуточная аттестация для лиц с нарушением зрения проводится устно, при этом текст заданий предоставляется в форме, адаптированной для лиц с нарушением зрения

(укрупненный шрифт), при оценке используются общие критерии оценивания. При необходимости, время подготовки на зачете может быть увеличено.

Лица с нарушениями опорно-двигательного аппарата не нуждаются в особых формах предоставления учебных материалов. Однако, с учетом состояния здоровья часть занятий может быть реализована дистанционно (при помощи сети «Интернет»). Так, при невозможности посещения лекционного занятия студент может воспользоваться кратким конспектом лекции. При невозможности посещения практического занятия студент должен предоставить письменный конспект ответов на вопросы, письменно выполненное практическое задание. Доклад так же может быть предоставлен в письменной форме (в виде реферата), при этом требования к содержанию остаются теми же, а требования к качеству изложения материала (понятность, качество речи, взаимодействие с аудиторией и т. д) заменяются на соответствующие требования, предъявляемые к письменным работам (качество оформления текста и списка литературы, грамотность, наличие иллюстрационных материалов и т.д.).

Промежуточная аттестация для лиц с нарушениями опорно-двигательного аппарата проводится на общих основаниях, при необходимости процедура зачета может быть реализована дистанционно (например, при помощи программы Skype). Для этого по договоренности с преподавателем студент в определенное время выходит на связь для проведения процедуры зачета. В таком случае вопросы к зачету и практическое задание выбираются самим преподавателем.

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

### **6.1. Основная литература**

1. А.Н. Асаул, Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости, Институт проблем экономического возрождения, 2012, <http://www.iprbookshop.ru/18207>
2. Чистякова Ю.А., Экономика и управление стоимостью недвижимости, ЭБС АСВ, 2014, <http://www.iprbookshop.ru/20548>
3. Слезко В.В., Управление земельными ресурсами и иными объектами недвижимости, Евразийский открытый институт, 2013, <http://www.iprbookshop.ru/14650>

### **9.2 Дополнительная литература**

1. Кожухар В.М., Основы управления недвижимостью, Дашков и К, 2015, <http://www.iprbookshop.ru/10950>
2. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки [Текст] : федер. стандарт оценки : ФСО № 1 : утв. приказом Минэкономразвития России 20.07.2007 № 256 // Российская газета. – 2007. – 4 сентября.
3. Требования к отчету об оценке [Текст] : федер. стандарт оценки : ФСО № 3 : утв. приказом Минэкономразвития России 20.07.2007 № 254 // Российская газета. – 2007. – 5 сентября.

4. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ: В 3-х т. Т. 1 / под ред. Т.Е. Абавой, А.Ю. Кабалкина. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт-Издат, 2006.
5. Распоряжение Департамента имущества г. Москвы : [принят 25.09.2003 г. № 4381-р], прил. 3 // Справочно-поисковая система «Гарант» [электронный ресурс] / НПП «Гарант-Сервис».

### 6.3 Интернет-ресурсы

1. Важнейшие индикаторы рынка недвижимости <http://irn.ru>
2. Информационно-аналитический портал рынка недвижимости <http://www.rway.ru>
3. Бюллетень недвижимости Петербург недвижимость в Интернете <http://www.bn.ru>
4. Портал Консалтинговой компании Blackwood Real Estate [www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru)
5. Портал ведущей глобальной консалтинговой компании Knight Frank [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)
6. Калькулятор - [http://nwsa.ru/spec/method/6\\_func](http://nwsa.ru/spec/method/6_func)
7. Таблицы шести функций - [http://www.aup.ru/books/m15/4\\_2.htm](http://www.aup.ru/books/m15/4_2.htm)
8. Функции сложного процента, теория - <http://www.ma-na-ger.ru/teoriya/otsenka-biznesa/124-2010-01-02-14-37-40.html>
9. [knightfrank.ru/](http://knightfrank.ru/)
10. [blackwood.ru](http://blackwood.ru)
11. [appraiser.ru](http://appraiser.ru)
12. [arendator.ru](http://arendator.ru)
13. [colliers.com](http://colliers.com)
14. [gvasawyer.ru](http://gvasawyer.ru)
15. [cbre.ru](http://cbre.ru)
16. [joneslanglasalle.ru](http://joneslanglasalle.ru)
17. [cushmanwakefield.ru](http://cushmanwakefield.ru)
18. [realtor.ru](http://realtor.ru).

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

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»](#)