

**Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение высшего  
образования  
«ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ»**

**(Финансовый университет)**

**Новороссийский филиал**

**Кафедра «Экономика, финансы и менеджмент»**

УТВЕРЖДАЮ  
Директор филиала  
  
Е. Н. Сейриева  
« 27 » 08 2020 г.  


**Л. Г. Данилова**

**Оценка объектов недвижимости**

**Рабочая программа дисциплины**

для студентов, обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 Экономика,  
профиль «Оценка бизнеса в цифровой экономике» (очное обучение)

*Рекомендовано Ученым советом Новороссийского филиала Финуниверситета  
протокол № 38 от «26» августа 2021 г.*

*Одобрено кафедрой «Экономика, финансы и менеджмент»  
протокол № 01 от «26» августа 2021 г.*

**Новороссийск 2021**

**Составитель Данилова Л.Г. Оценка объектов недвижимости:** Рабочая программа дисциплины для студентов, обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 – «Экономика», профиль «Оценка бизнеса в цифровой экономике». – Новороссийск: Финансовый университет, кафедра «Экономика, финансы и менеджмент», 2021. - 36 с.

В рабочей программе представлены цели, задачи дисциплины, тематический план изучения дисциплины, содержание тем дисциплины, вопросы к семинарским занятиям, контрольные вопросы и система оценивания, учебно-методическое обеспечение, в т.ч. информационная база оценки и перечень компьютерных программ, применяемых в современной оценочной деятельности.

Рабочая программа предназначена для эффективной организации учебного процесса и включает содержание дисциплины, учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины, фонд оценочных средств для промежуточной аттестации, методические указания по освоению дисциплины, описание материально-технической базы.

## Содержание рабочей программы дисциплины

|   |    |
|---|----|
| 1. Наименование дисциплины.....   | 3  |
| 2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине .....                      | 3  |
| 3. Место дисциплины в структуре образовательной программы.....  | 5  |
| 4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся .....   | 6  |
| 5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий.....  | 6  |
| 5.1. Содержание дисциплины.....   | 6  |
| 5.2. Учебно-тематический план .....   | 10 |
| 5.3. Содержание практических и семинарских занятий.....   | 11 |
| 6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине .....   | 14 |
| 6.1. Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы .....  | 14 |
| 6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю ...   | 15 |
| 7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине .....   | 17 |
| 8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины .....   | 26 |
| 9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины .....  | 27 |
| 10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины  | 29 |
| 11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем ..... | 34 |
| 11.1. Комплект лицензионного программного обеспечения .....   | 34 |
| 11.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы .....  | 34 |
| 11.3. Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации.....  | 35 |
| 12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине .....  | 35 |

## 1. Наименование дисциплины

Оценка объектов недвижимости.

## 2. Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине

| Код компетенции | Наименование компетенции  | Индикаторы достижения компетенции <sup>1</sup>   | Результаты обучения (владения <sup>2</sup> , умения и знания), соотнесенные с компетенциями/индикаторами достижения компетенции   |
|-----------------|---|--|---|
| ПКП-1           | Способность обобщать и анализировать большие объемы финансовой информации, осуществлять расчет и прогнозирование финансовых показателей в целях оценки стоимости и эффективности бизнеса с использованием информационных технологий | 1. Систематизирует, структурирует и интерпретирует информацию в соответствии с решаемыми финансово-экономическими задачами и формирует информационную базу оценки с применением информационных технологий. | <b>Знать</b><br>методы сбора, структуризации и систематизации информации об объектах недвижимости<br><b>Уметь</b><br>осуществлять сбор, программную обработку и структуризацию информации о рынке недвижимости; интерпретировать результаты анализа для целей обоснования методики оценки стоимости объектов недвижимости |
|                 |   | 2. Осуществляет расчет и прогнозирование финансовых показателей и денежных потоков бизнеса с использованием компьютерных технологий.   | <b>Знать</b><br>методики расчета и прогнозирования основных финансово-экономических показателей объектов недвижимости<br><b>Уметь</b><br>производить расчеты основных финансово-экономических показателей объектов недвижимости с использованием компьютерных технологий  |

<sup>1</sup> Заполняется при реализации актуализированных ОС ВО ФУ и ФГОС ВО3++

<sup>2</sup> Владения формулируются только при реализации ОС ВО ФУ первого поколения и ФГОС ВО 3+

|       |   |  |  |
|-------|---|--|--|
| ПКП-2 | Способность решать финансово-экономические задачи, применять современные оценочные методы и соответствующую нормативно – правовую базу при оценке стоимости активов и бизнеса | 1. Решает финансово-экономические задачи с учетом требований действующей нормативно-правовой базы.   | <p><b>Знать</b><br/>нормативно-правовую базу, регулирующие методы решения финансово-экономических задач в области оценки стоимости недвижимости</p> <p><b>Уметь</b><br/>определять стоимость объектов недвижимости с учетом положений отечественной нормативно-правовой базы</p> |
|       |   | 2. Использует оценочные подходы и методы при оценке стоимости различных активов и бизнеса в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности.              | <p><b>Знать</b><br/>подходы, методы, стандарты и правила оценочной деятельности в области оценки стоимости объектов недвижимости</p> <p><b>Уметь</b><br/>определять стоимость объектов недвижимости в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности</p>         |
|       |   | 3. Составляет итоговый документ по определению стоимости объекта оценки в форме отчета об оценке в соответствии с установленными требованиями                            | <p><b>Знать</b><br/>требования к форме и содержанию отчета об оценке</p> <p><b>Уметь</b><br/>составлять отчет об оценке объекта недвижимости в соответствии с установленными требованиями</p>  |
| ПКП-3 | Способность осуществлять планирование и реализацию мероприятий по совершенствованию финансово-хозяйственной деятельности организации и повышению                              | 1. Осуществляет планирование и реализацию мероприятий по совершенствованию финансово-хозяйственной деятельности организации в целях обеспечения роста стоимости бизнеса. | <p><b>Знать</b><br/>методику определения направлений развития объекта недвижимости</p> <p><b>Уметь</b><br/>осуществлять планирование и реализацию мероприятий, направленных на развитие объекта недвижимости</p>   |

|       |  |   |  |
|-------|--|---|--|
|       | стоимости бизнеса в условиях цифровизации экономики  | 2. Учитывает риски цифровизации экономики при разработке и реализации указанных мероприятий.  | <b>Знать</b><br>классификацию и основные источники рисков цифровизации экономики при деvelopeмменте объектов недвижимости<br><b>Уметь</b><br>Разрабатывать и реализовывать мероприятия, направленные на противодействие рискам цифровизации экономики при деvelopeмменте объектов недвижимости |
| ПКП-4 | Способность принимать обоснованные финансовые и инвестиционные решения, направленные на цифровую трансформацию бизнеса и обеспечение роста стоимости организации | 1. Предлагает обоснованные финансовые и инвестиционные решения, направленные на цифровую трансформацию бизнеса и обеспечение роста его стоимости.     | <b>Знать</b><br>направления цифровизации операций на рынке недвижимости<br><b>Уметь</b><br>обосновывать финансовые и инвестиционные решения, направленные на повышение стоимости объектов недвижимости путем цифровой трансформации  |
|       |  | 2. Разрабатывает предложения по приобретению и продаже технологических, продуктовых, интеллектуальных активов с целью цифровой трансформации бизнеса. | <b>Знать</b><br>направления цифровой трансформации операций на рынке недвижимости<br><b>Уметь</b><br>обосновывать финансовые и инвестиционные решения, направленные на повышение стоимости объектов недвижимости путем цифровой трансформации  |
|       |  | 3. Оценивает последствия и эффективность принимаемых решений с точки зрения роста стоимости организации.  | <b>Знать</b><br>стоимостные показатели эффективности финансово-экономических решений в области операций с недвижимостью<br><b>Уметь</b><br>определять воздействие финансово-экономических решений на стоимость недвижимости  |

### 3. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Оценка объектов недвижимости» относится к модулю профиля образовательной программы по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», профиль «Оценка бизнеса в цифровой экономике».

**4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся**

Очная форма обучения / очно-заочная форма обучения

| Вид учебной работы по дисциплине                  | Всего<br>(в з/е и часах) | Семестр<br>7<br>(в часах) |
|---|--------------------------|---------------------------|
| <b>Общая трудоёмкость дисциплины</b>              | 6 з.е. /216 часов        | 216                       |
| <b>Контактная работа -<br/>Аудиторные занятия</b> | 68                       | 68                        |
| <i>Лекции</i>                                     | 34                       | 34                        |
| <i>Семинары, практические занятия</i>             | 34                       | 34                        |
| <b>Самостоятельная работа</b>                     | 148                      | 148                       |
| Вид текущего контроля                             | -                        | -                         |
| Вид промежуточной аттестации                      | экзамен                  | экзамен                   |

**5. Содержание дисциплины, структурированное по темам (разделам) дисциплины с указанием их объемов (в академических часах) и видов учебных занятий**

**5.1. Содержание дисциплины**

**Тема 1. Особенности недвижимости как объекта стоимостной оценки**

Необходимость оценки недвижимости в условиях рыночной экономики. Особенности недвижимости как товара, источника дохода, основных средств. Недвижимость, недвижимое имущество, недвижимая собственность, движимое имущество.

Регулирование оборота объектов недвижимости. Образование, переход прав, обременения и ограничения. Требования к формированию земельных участков. Требования к использованию земельных участков.

Улучшения земельных участков. Объекты капитального строительства, группы капитальности. Отделимые и неотделимые улучшения земельных участков, зданий и сооружений.

**Тема 2. Информация об объекте недвижимости, его окружении и состоянии рынка**

Характер используемой в стоимостной оценке информации об объекте оценки: правоустанавливающая и правоподтверждающая документация, техническая информация о земельном участке и улучшениях, информация о ближайшем окружении земельного участка.

Документированная информация о характеристиках земельного участка, улучшений, прилегающей территории: кадастровый паспорт на земельный участок, геоподоснова, кадастровый паспорт здания / помещения, технический паспорт здания / помещения, данные публичной кадастровой карты.

Данные в нерегламентированном формате: данные геоинформационных систем, фотосъемка.

Анализ рынка недвижимости для целей стоимостной оценки: требуемые результаты, методы анализа, источники информации.

### **Тема 3. Принципы оценки и определение НЭИ объекта недвижимости**

Принципы, используемые в процессе оценки недвижимости доходным, затратным и сравнительным подходом: принципы, основанные на позиции пользователя, принципы, связанные с земельным участком и качеством произведенных улучшений, принципы, связанные с влиянием рыночной среды.

Принцип наиболее эффективного использования. Обоснование целесообразности применения, особенности применения для разных предполагаемых использований результатов стоимостной оценки. Порядок определения НЭИ объекта недвижимости.

### **Тема 4. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости**

Экономическое содержание, принципы оценки, сфера применения, преимущества и недостатки доходного подхода к оценке недвижимости, характеристика его методов. Информационное обеспечение. Теория стоимости денег во времени. Особенности использования шести функций сложного процента при оценке недвижимости. Виды дохода, генерируемого недвижимостью. Потенциальная и действительная доходность. Типы договоров аренды. Состав и методы расчета операционных расходов. Нормализация



экономической отчетности по недвижимости для расчета чистого операционного дохода.

Содержание работы оценщика на различных этапах оценки рыночной стоимости методом капитализации дохода. Коэффициент капитализации: экономическое содержание и его составляющие. Норма возврата капитала и способы ее расчета: методы Ринга, Инвуда и Хоскольда. Методы построения коэффициента капитализации.

Этапы оценки доходной недвижимости методом дисконтированных денежных потоков. Понятие и виды денежного потока, стоимость реверсии и методы ее оценки. Способы расчета ставки дисконтирования: кумулятивный метод, метод рыночной выжимки (экстракции). Классификация рисков владения недвижимостью. Особенности выбора безрисковой ставки доходности и расчета величины премий за риски в современных российских условиях. Правила дисконтирования дохода от недвижимости.

### **Тема 5. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости**

Сравнительный подход к оценке недвижимости: применимость и ограничения. Формирование информационной базы, работа по сегментации рынка недвижимости, требования, предъявляемые оценщиком к информации по объектам-аналогам. Составление списка объектов-аналогов. Характеристика методов сравнительного подхода: метод сравнительного анализа продаж, метод сопоставления цены и дохода.

Этапы оценки недвижимости методом сравнительного анализа продаж. Единицы сравнения. Элементы сравнения. Типы корректировок: процентные, относительные и абсолютные денежные корректировки. Последовательность применения корректировок. Методы расчета корректировок: парные продажи, прямое сравнение характеристик, экспертный и статистический методы. Согласование эффективных (откорректированных) цен аналогов.

Метод сопоставления цены и дохода. Принципы отбора объектов аналогов. Модель валового рентного мультипликатора и общего коэффициента

капитализации.

Выведение стоимости объекта оценки в рамках подхода.

### **Тема 6. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости**

Принципы оценки стоимости недвижимости затратным подходом.

Применимость и ограничения. Этапы оценки. Оценка рыночной стоимости земельного участка и полной восстановительной стоимости улучшений. Виды полной восстановительной стоимости улучшений: стоимость воспроизводства и замещения. Особенности ценообразования в строительстве. Строительные нормы и правила. Характеристика методов расчета полной восстановительной стоимости зданий и сооружений, анализ точности оценки.

Понятие общего накопленного износа в стоимостной оценке и его отличие от амортизационных отчислений, используемых в бухгалтерском учете. Классификация износа: физический, функциональный и внешний (экономический) износы. Понятие устранимого и не устранимого износа. Методы расчета износа: метод срока экономической службы, разделение составляющих, по затратам на устранение недостатка, метод парных продаж, метод капитализации потерь в ставках арендной платы.

### **Тема 7. Согласование итоговой стоимости объекта оценки**

Факторы достоверности результатов применения подходов к оценке. Влияние предполагаемого использования результатов оценки. Влияние результатов анализа достаточности и достоверности информации. Методы согласования итоговой стоимости объекта оценки. Методы определения весов для взвешивания результатов, полученных методами разных подходов.

### **Тема 8. Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости**

Требования к содержанию и оформлению отчета. Разделы отчета и задачи, решаемые в них.

## 5.2. Учебно-тематический план

Очная форма обучения /очно-заочная форма обучения

| № п/п                 | Наименование тем (разделов) дисциплины                              | Трудоемкость в часах |                   |        |                                |                                |                        | Формы текущего контроля успеваемости  |
|-----------------------|---|----------------------|-------------------|--------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------|---|
|                       |   | Всего                | Аудиторная работа |        |                                |                                | Самостоятельная работа |   |
|                       |   |                      | Общая, в т.ч.     | Лекции | Семинары, практические занятия | Занятия в интерактивных формах |                        |   |
| 1.                    | Особенности недвижимости как объекта стоимостной оценки             | 16                   | 4 / 4             | 2 / 2  | 2 / 2                          | 2 / 2                          | 6 / 10                 | Опрос, обсуждение вопросов, выступления   |
| 2.                    | Информация об объекте недвижимости, его окружении и состоянии рынка | 14                   | 8 / 6             | 4 / 2  | 4 / 4                          | 4 / 3                          | 14 / 18                | Обсуждение вопросов, анализ фактического материала, пользование информ. базами, решение задач |
| 3.                    | Принципы оценки и определение НЭИ объекта недвижимости              | 32                   | 8 / 6             | 4 / 2  | 4 / 4                          | 4 / 3                          | 12 / 16                | Обсуждение вопросов, решение задач, выступления   |
| 4.                    | Доходный подход к оценке стоимости недвижимости                     | 26                   | 16 / 8            | 8 / 2  | 8 / 6                          | 8 / 4                          | 26 / 22                | Обсуждение вопросов, решение задач, выступления   |
| 5.                    | Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости                | 26                   | 12 / 8            | 6 / 2  | 6 / 6                          | 6 / 4                          | 20 / 22                | Обсуждение вопросов, решение задач, выступления   |
| 6.                    | Затратный подход к оценке стоимости недвижимости                    | 10                   | 12 / 8            | 6 / 2  | 6 / 6                          | 6 / 4                          | 20 / 22                | Обсуждение вопросов, решение задач, выступления   |
| 7.                    | Согласование итоговой стоимости объекта оценки                      | 16                   | 4 / 4             | 2 / 2  | 2 / 2                          | 2 / 2                          | 6 / 10                 | Обсуждение вопросов, выступления  |
| 8.                    | Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости                      | 16                   | 4 / 4             | 2 / 2  | 2 / 2                          | 2 / 2                          | 8 / 12                 | Обсуждение вопросов, выступления  |
| В целом по дисциплине |   | 216                  | 68                | 34     | 34                             | 34                             | 148                    | Согласно учебному плану: расчетно-аналитическая работа  |
| Итого, %              |   |                      |                   |        |                                | 50/50                          |                        |   |

### 5.3. Содержание практических и семинарских занятий

Очная и очно-заочная формы обучения

| Наименование тем (разделов) дисциплины                                      | Перечень вопросов для обсуждения на семинарских, практических занятиях, рекомендуемые источники из разделов 8,9 (указывается раздел и порядковый номер источника)   | Формы проведения занятий  |
|---|---|---|
| Тема 1. Особенности недвижимости как объекта стоимостной оценки             | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Определение «недвижимость» в нормативных актах. Недвижимость, недвижимое имущество, движимая собственность, движимое имущество.</li> <li>2. Понятие полезности</li> <li>3. Особенности недвижимости как товара, источника дохода, основных средств.</li> <li>4. Регулирование оборота объектов недвижимости.</li> <li>5. Требования к формированию и к использованию земельных участков.</li> <li>6. Улучшения земельных участков.</li> <li>7. Объекты капитального строительства, группы капитальности.</li> <li>8. Отделимые и неотделимые улучшения земельных участков, зданий и сооружений.</li> </ol> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 1,2, 3, 7, 8, 9, 11, 13, 16 и раздела 9: 1, 3, 5, 7</p> | Дискуссия, выступления и обсуждение выступлений студентов           |
| Тема 2. Информация об объекте недвижимости, его окружении и состоянии рынка | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Правоустанавливающая и правоподтверждающая документация.</li> <li>2. Кадастровый паспорт на земельный участок, кадастровый паспорт здания / помещения.</li> <li>3. Геоподоснова, технический паспорт здания / помещения,</li> <li>4. Публичная кадастровая карта.</li> <li>5. Геоинформационные системы.</li> <li>6. Обоснование методики анализа рынка недвижимости для целей стоимостной оценки.</li> <li>7. Методы анализа рынка недвижимости.</li> <li>8. Источники информации о сделках / офертах на рынке недвижимости</li> </ol> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 8, 9, 12 и раздела 9: 4, 8</p>   | Выступления студентов, практико-ориентированная дискуссия           |
| Тема 3. Принципы оценки и определение НЭИ объекта недвижимости              | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Принципы оценки, основанные на позиции пользователя.</li> <li>2. Принципы, связанные с земельным участком и качеством произведенных улучшений.</li> <li>3. Принципы, связанные с влиянием рыночной среды.</li> <li>4. Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ).</li> <li>5. Порядок определения НЭИ объекта недвижимости.</li> </ol> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 11, 12, 14, 17 и раздела 9: 1, 5, 14, 15</p>   | Выступления студентов, обсуждение практико-ориентированных примеров |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>Тема 4. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости</p>      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Экономическое содержание, преимущества и недостатки доходного подхода к оценке недвижимости.</li> <li>2. Характеристика методов доходного подхода.</li> <li>3. Информационное обеспечение доходного подхода.</li> <li>4. Использование шести функций сложного процента при оценке недвижимости.</li> <li>5. Виды дохода, генерируемого объектом недвижимости.</li> <li>6. Потенциальная и действительная доходность объекта недвижимости.</li> <li>7. Состав и методы расчета операционных расходов объекта недвижимости.</li> <li>8. Расчет ставки дисконтирования для генерируемого объектом недвижимости денежного потока: кумулятивный метод.</li> <li>9. Расчет ставки дисконтирования для генерируемого объектом недвижимости денежного потока: метод рыночной экстракции.</li> <li>10. Этапы применения метода капитализации дохода.</li> <li>11. Расчет коэффициента капитализации при норме возврата капитала по Рингу, Инвуду, Хоскольду.</li> <li>12. Этапы оценки доходной недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.</li> <li>13. Стоимость реверсии и методы ее определения.</li> </ol> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 11, 13, 14, 17 и раздела 9: 7, 14, 15</p> | <p>Рассмотрение практических примеров по теме занятия.<br/>Обсуждение полученных результатов, подведение итогов</p> |
| <p>Тема 5. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Сравнительный подход к оценке недвижимости: применимость и ограничения.</li> <li>2. Сегментация рынка недвижимости.</li> <li>3. Позиционирование объекта оценки на рынке недвижимости.</li> <li>4. Обоснование требований к объектам – аналогам.</li> <li>5. Информационная база сравнительного подхода и подбор объектов – аналогов.</li> <li>6. Порядок применения метода сравнительного анализа продаж.</li> <li>7. Элементы и единицы сравнения.</li> <li>8. Методы расчета корректировок.</li> <li>9. Порядок применения метода сопоставления цены и дохода.</li> <li>10. Согласование скорректированных цен аналогов.</li> <li>11. Метод сопоставления цены и дохода.</li> <li>12. Модель валового рентного мультипликатора.</li> <li>13. Модель общего коэффициента капитализации.</li> </ol> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 11, 13, 14, 17 и раздела 9: 7, 14, 15</p>   | <p>Рассмотрение практических примеров по теме занятия.<br/>Обсуждение полученных результатов, подведение итогов</p> |
| <p>Тема 6. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости</p>     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Принципы оценки стоимости недвижимости затратным подходом.</li> <li>2. Применимость и ограничения.</li> <li>3. Этапы оценки.</li> <li>4. Оценка рыночной стоимости земельного участка и полной восстановительной стоимости улучшений.</li> <li>5. Виды полной восстановительной стоимости улучшений: стоимость воспроизводства и замещения.</li> </ol>  | <p>Рассмотрение практических примеров по теме занятия.<br/>Обсуждение полученных результатов, подведение итогов</p> |

|   |  |   |
|---|--|---|
|   | <p>6. Особенности ценообразования в строительстве. Строительные нормы и правила.</p> <p>7. Характеристика методов расчета полной восстановительной стоимости зданий и сооружений, анализ точности оценки.</p> <p>8. Понятие общего накопленного износа в стоимостной оценке и его отличие от амортизационных отчислений, используемых в бухгалтерском учете.</p> <p>9. Классификация износа: физический, функциональный и внешний (экономический) износы.</p> <p>10. Понятие устранимого и не устранимого износа.</p> <p>11. Методы расчета износа: метод срока экономической службы, разделение составляющих, по затратам на устранение недостатка, метод парных продаж, метод капитализации потерь в ставках арендной платы.</p> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 11, 17 и раздела 9: 1, 4, 7, 15</p>  |   |
| <p>Тема 7.<br/>Согласование итоговой стоимости объекта оценки</p> | <p>1. Факторы достоверности результатов применения подходов к оценке.</p> <p>2. Влияние предполагаемого использования результатов оценки.</p> <p>3. Влияние результатов анализа достаточности и достоверности информации.</p> <p>4. Методы согласования итоговой стоимости объекта оценки.</p> <p>5. Методы определения весов для взвешивания результатов, полученных методами разных подходов.</p> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 11 и раздела 9: -</p>   | <p>Обсуждение вопросов семинарского занятия, заслушивание кратких докладов (выступлений), обсуждение выступлений, подведение итогов</p> |
| <p>Тема 8. Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости</p>     | <p>1. Требования к содержанию и оформлению отчета. Разделы отчета и задачи, решаемые в них.</p> <p>2. Определение задания на оценку</p> <p>3. Применяемые стандарты</p> <p>4. Допущения и ограничивающие условия</p> <p>5. Задачи, выполняемые оценщиком для достижения поставленной цели. Процесс оценки</p> <p>6. Форма отчета. Термины и определения</p> <p>7. Характеристика объекта оценки и его окружения</p> <p>8. Анализ экономики и рынка оборота объекта оценки</p> <p>9. Анализ НЭИ</p> <p>10. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом</p> <p>11. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом</p> <p>12. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом</p> <p>13. Согласование результатов</p> <p>14. Основные факты и выводы</p> <p>15. Приложения</p> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, и раздела 9: -</p> | <p>Рассмотрение практических примеров по теме занятия.</p> <p>Обсуждение полученных результатов, подведение итогов.</p>                 |

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

### 6.1. Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы

Очная и очно-заочная формы обучения

| Наименование тем (разделов) дисциплины                                      | Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение   | Формы внеаудиторной самостоятельной работы  |
|---|--|---|
| Тема 1. Особенности недвижимости как объекта стоимостной оценки             | ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО № 1,2,3,7   | Работа с рекомендованной и дополнительной литературой. Работа со Справочно-правовыми системами. Подготовка к тестированию.  |
| Тема 2. Информация об объекте недвижимости, его окружении и состоянии рынка | Внутренняя и внешняя информация, необходимая для проведения оценки   | Работа с базами данных cian.ru, statrielt.ru, подготовка к тестированию, сбор информации для расчетно-аналитической работы  |
| Тема 3. Принципы оценки и определение НЭИ объекта недвижимости              | Регулирование оборота и использования объектов недвижимости в населенных пунктах (градостроительные нормы). Зонирование земель населенных пунктов. | Работа с рекомендованной и дополнительной литературой. Работа с правовыми базами данных. Подготовка к решению задач, сбор информации для расчетно-аналитической работы                |
| Тема 4. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости                     | Определение арендной ставки методом рыночной экстракции  | Работа с рекомендованной учебной литературой. Работа с базами данных cian.ru, statrielt.ru. Подготовка материала для расчетно-аналитической работы.                                   |
| Тема 5. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости                | Сопоставление данных справочников с расчётными показателями рынка недвижимости   | Работа с основной и дополнительной литературой. Работа с базами данных cian.ru, statrielt.ru. Подготовка к решению задач. Выполнение расчетно-аналитической работы.                   |
| Тема 6. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости                    | Определение восстановительной стоимости зданий / сооружений в сметных программах   | Работа с рекомендованной учебной литературой. Работа со сметными программами (в т.ч. Смета МДС 2016, Smeta XP). Подготовка к решению задач. Выполнение расчетно-аналитической работы. |
| Тема 7. Согласование итоговой стоимости объекта оценки                      | Сравнение итогов применения разных методов взвешивания результатов подходов.   | Работа с основной и дополнительной литературой. Выполнение расчетно-аналитической работы  |
| Тема 8. Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости                      | Отличи отчета об оценке стоимости от заключения судебного эксперта.  | Работа с основной и дополнительной литературой, нормативными актами. Оформление расчетно-аналитической работы.  |

## 6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему

### контролю

#### Примерные задания для выполнения расчетно-аналитической работы

1. Задание на оценку: определить стоимость объекта недвижимости

- предполагаемое использование результатов – продажа.
- вид определяемой стоимости – рыночная
- дата оценки – 1 апреля 2015 г.
- а) обосновать выбор единицы сравнения;
- б) проанализировать элементы сравнения оцениваемого объекта и аналогов;
- в) определить последовательность внесения корректировок;
- г) проанализировать знак корректировки;
- д) рассчитать стоимость объекта оценки.

Характеристики Объекта оценки:

- офисное помещение
- общей площадью 76 кв. м,
- расположенное на 1 этаже 5-го жилого дома по адресу: ул. 1-я Дубровская, д.5,
- принадлежащее на праве собственности ООО «Формат».
- предоставление доступа к сети местной телефонной связи независимо от типа абонентской линии (проводная линия или радиолиния) спаренной схемы включения с двумя абонентскими номерами одного спаренного комплекта – 5800 руб.

Информация по аналогу:

|  | Объект оценки  | Аналог УУ      |
|--|----------------|----------------|
| Цена предложения руб.                          |                | 18 048 000     |
| Источник информации:                           |                | Kamp-n.ru      |
| Дата продажи                                   | Апрель 2019    | Апрель 2018    |
| Корректировка на дату сделки                   |                |                |
| Корректировка на уторговывание                 | Есть           | 10%            |
| Незарегистрированная перепланировка            | Нет            | Нет            |
| Площадь помещения, кв. м.:                     | 76             | 120            |
| Цена предложения, руб. за кв.м                 |                |                |
| Административный округ:                        | ЦАО            | ЦАО            |
| Удаленность от метро:                          | 10 мин. пешком | 5 мин. пешком. |
| Тип здания:                                    | Жилой 5-эт.    | Жилой 17-эт.   |
| Этаж расположения:                             | 1 этаж         | 1 этаж         |
| Класс здания                                   | Класс С        | Класс С        |
| Состояние внутренней отделки:                  | Хорошее        | Среднее        |
| Корректировка на состояние внутренней отделки: |                | 5%             |
| Наличие телефонной сети и Internet:            | Есть           | Нет            |
| Корректировка на телефонную сеть               |                |                |



|  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| Наличие парковки:                                  | Стихийная | Стихийная |
| Скорректированная рыночная стоимость 1 кв.м., руб. |           |           |
| Рыночная стоимость Объекта оценки                  |           |           |

## 2. Задание на оценку: определить стоимость объекта недвижимости

- назначение оценки – получение кредита под залог недвижимости,
- вид стоимости – рыночная и ликвидационная,

### Технические характеристики:

- объект недвижимости гостиничного назначения эксплуатируется с 2004 года.
- Согласно СНиПам, срок службы объекта составляет 60 лет.
- Общая (техническая) площадь объекта – 2700 кв. м, в т.ч. предназначенная для сдачи в аренду – 2000 кв. м., из них на дату оценки фактически сдается – 1500 кв.м.

### Юридические характеристики:

- полное право собственности на объект, сервитуты и другие обременения отсутствуют оценивается право собственности на земельный участок, сервитуты отсутствуют.

### Экономические характеристики:

- в 2018 г. закончена реконструкция здания.
- Фактический денежный поток в 2019г. составил 2500 тыс. долларов США.
- Предполагаемый ход освоения рынка гостиничной недвижимости определяет прогнозные темпы роста денежного потока в процентах к предыдущему году 20%, 15% и 10%, дальнейший рост маловероятен. Оценка рисков, присущих оцениваемому объекту, определила размер премий: за риск вложения в объект – 3%, ликвидность - 2%, инвестиционный менеджмент - 3%, норма возврата капитала рассчитывается по методу Ринга.

### Рыночная информация:

- рыночная ставка арендной платы недвижимости гостиничного назначения – 50 долларов США за номер в сутки, платежи в конце периода.
- Ставка доходности к погашению ОФЗ РФ – 8%, ставка доходности к погашению еврооблигаций - 5%.
- Залоговый дисконт для недвижимости гостиничного назначения составляет 35%.
- Валютный курс 65 руб. за 1 доллар США.

### Справочная информация: фактор текущей стоимости (Колонка №4)

|       | 5%     | 8%     | 10%    | 13%    | 16%    |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 год | 0,9524 | 0,9259 | 0,9091 | 0,8850 | 0,8621 |
| 2 год | 0,9070 | 0,9013 | 0,8264 | 0,7831 | 0,7432 |
| 3 год | 0,8638 | 0,8573 | 0,7513 | 0,6931 | 0,6407 |
| 4 год | 0,8227 | 0,7350 | 0,6830 | 0,6133 | 0,5523 |

Критерии балльной оценки различных форм текущего контроля успеваемости содержатся в соответствующих методических рекомендациях департамента.

#### **7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине**

Перечень компетенций, формируемых в процессе освоения дисциплины, содержится в разделе 2. «Перечень планируемых результатов освоения образовательной программы (перечень компетенций) с указанием индикаторов их достижения и планируемых результатов обучения по дисциплине».

**Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки индикаторов достижения компетенций, умений и знаний.**

#### **Пример экзаменационного билета**

##### Экзаменационный билет № XXX

#### **1. Теоретический вопрос 1.** *(Максимальное количество баллов - 20)*

Классификация и методы определения износа объектов недвижимости.

#### **2. Тестовые задания.** *(Максимальное количество баллов за каждое тестовое задание – 5)*

- 1) Валовой рентный мультипликатор рассчитывается делением:  
а) цены аналога на чистый операционный доход оцениваемого объекта;  
б) цены продажи аналога на действительный валовой доход аналога;  
в) цены оцениваемого объекта на чистый операционный доход оцениваемого объекта;  
г) цены продажи аналога на потенциальный валовой доход аналога.
- 2) Действительный валовой доход отличается от потенциального валового дохода:  
а) на сумму потерь от недосдачи площадей;  
б) на сумму расходов по обслуживанию долга;  
в) на сумму потерь от недополучения платежей;  
г) на сумму потерь от недоиспользования и величину операционных расходов.
- 3) Оценка недвижимости методом дисконтирования денежных потоков

требует расчета: а) коэффициента капитализации; б) ставки дисконтирования; в) стоимости земельного участка; г) стоимости реверсии.

- 4) В состав переменных операционных расходов владельца недвижимости для целей оценки рыночной стоимости включаются: а) налог на имущество; б) содержание территории и уборка мусора; в) страховые взносы; г) коммунальные платежи.
- 5) Выбор методов оценки недвижимости зависит от: а) вида (назначения) оцениваемого объекта недвижимости; б) профессионализма оценщика; в) характера достоверной информации; г) требований руководства оценочной фирмы

### 3. Практико-ориентированное задание (Максимальное количество баллов - 15)

Определение варианта наиболее эффективного использования незастроенного земельного участка. Известно: площадь участка 1,5 га.; в настоящий момент земельный участок не используется; имеется развитая транспортная инфраструктура. Информация о возможном использовании:

| Показатели  | Вариант «А» | Вариант «Б» | Вариант «С» |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Стоимость строительства                                   | 500 000     | 550 000     | 750 000     |
| Срок эксплуатации (лет)                                   | 50          | 50          | 50          |
| Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости | 83 000      | 102 000     | 128 000     |
| Ставка дохода для зданий                                  | 14%         | 14%         | 14%         |
| Коэффициент капитализации для земли                       | 12%         | 12%         | 12%         |

Возмещение затрат в строительство зданий по всем трём вариантам осуществляется по методу Ринга (прямолинейным способом).

#### Вопросы для подготовки к экзамену

1. Недвижимость – специфический объект оценки.
2. Факторы, определяющие рыночную стоимость недвижимости.
3. Характеристика принципов оценки, их классификация и использование в процессе оценки различных объектов.

4. Принципы оценки, основанные на представлении собственника о полезности объекта.
5. Принципы оценки, обусловленные эксплуатационными характеристиками объекта
6. Принципы оценки, обусловленные влиянием рыночной среды
7. Принцип наиболее эффективного использования объекта оценки
8. Законодательное регулирование оценочной деятельности
9. Совершенствование механизма государственного регулирования оценочной деятельности в РФ.
10. Роль саморегулируемых оценочных организаций в упорядочении оценочной деятельности в РФ
11. Стандарты оценки РФ.
11. Сравнительная характеристика международных и европейских стандартов оценки.
12. Взаимосвязь видов стоимости, определяемой в процессе оценки и назначения результатов оценки.
13. Общая характеристика доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости.
14. Виды и расчет дохода, приносимого недвижимостью.
15. Виды договоров аренды недвижимости.
16. Содержание основных этапов метода дисконтированных денежных потоков в оценке недвижимости.
17. Факторы, определяющие длительность прогнозного периода.
18. Экономическое содержание ставки дисконтирования и методы оценки.
19. Метод кумулятивного построения ставки дисконтирования.
20. Понятие и методы расчета стоимости реверсии.
21. Содержание основных этапов метода капитализации доходов в оценке недвижимости.
22. Методы построения коэффициента капитализации для недвижимости.

23. Методы расчета нормы возврата капитала.
24. Общая характеристика сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости.
25. Виды корректировок, применяемых при оценке недвижимости сравнительным подходом при оценке недвижимости сравнительным подходом.
26. Элементы сравнения и последовательность внесения корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом.
27. Методы расчета и внесения корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом.
28. Метод соотнесения цены и дохода, информационное обеспечение.
29. Метод валового рентного мультипликатора.
30. Метод общего коэффициента капитализации.
31. Этапы оценки недвижимости затратным подходом.
32. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков.
33. Принципы ценообразования в строительстве и их использование при оценке недвижимости.
34. Методы расчета полной восстановительной стоимости зданий и сооружений, условия их применения.
35. Характеристика общего накопленного износа.
36. Понятие устранимого и неустранимого физического износа.
37. Методы оценки физического износа, особенности оценки долго и короткоживущих элементов здания.
38. Методы оценки функционального износа.
39. Методы оценки внешнего (экономического) износа недвижимости.

### **Примеры практико-ориентированных заданий**

1. Задание на оценку: определить стоимость объекта недвижимости
  - назначение оценки – для проведения земельного аукциона,
  - вид стоимости – рыночная.

#### Физические характеристики:

- земельный участок имеет площадь 1,5 га. Объект имеет многоугольную форму и небольшой угол наклона. В настоящий момент земельный участок обнесен временным забором и не используется. Объект расположен в зоне развитой транспортной инфраструктуры и обладает отличной транспортной доступностью.

#### Юридические характеристики:

- кадастровый номер 76:23:011001:3789
- категория земель – земли населённых пунктов;
- разрешённое использование: земельный участок располагается в зоне производственного назначения и в соответствии с градостроительным планом развития территории на перспективу пригоден для строительства объектов офисного, торгового и складского назначения;
- оценивается право собственности на земельный участок, сервитуты отсутствуют

#### Экономические характеристики:

проведенный анализ наиболее эффективного использования с точки зрения физической осуществимости, юридической разрешенности (допустимости) и финансовой обоснованности по дальнейшему использованию земельного участка потенциальным покупателем выявил возможности строительства трёх объектов:

- вариант «А» – административного здания;
- вариант «Б» – офисного здания;
- вариант «С» – торгового комплекса.

#### Рыночная информация по строительству и эксплуатации объектов

| Показатели   | «А»     | «Б»     | «С»     |
|--|---------|---------|---------|
| Стоимость строительства (дол.)                                   | 500 000 | 550 000 | 750 000 |
| Срок эксплуатации (лет)  | 50      | 50      | 50      |
| Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости (дол.) | 83 000  | 102 000 | 128 000 |
| Ставка дохода для зданий   | 14%     | 14%     | 14%     |
| Коэффициент капитализации для земли                              | 12%     | 12%     | 12%     |

Возмещение затрат в строительство зданий по всем трём вариантам осуществляется по методу Ринга (прямолинейным способом).

#### 2. Задание на оценку: определить стоимость объекта недвижимости

- назначение оценки – принятие управленческого решения,
- вид стоимости – рыночная

#### Физические характеристики:

- оцениваемый земельный участок имеет площадь 1 990 м.кв. Объект оценки имеет прямоугольную форму и небольшой угол наклона. Участок расположен в зоне развитой транспортной инфраструктуры и обладает хорошей транспортной доступностью.

#### Юридические характеристики:

- кадастровый номер № 50:20:00567000;
- категория земель – земли населённых пунктов;
- разрешённое использование: земельный участок располагается в зоне производственного назначения и в соответствии с градостроительным планом развития территории на перспективу пригоден для строительства объектов офисного и складского назначения
- оценивается право собственности на земельный участок, сервитуты отсутствуют

#### Экономические характеристики:

На земельном участке расположено типовое офисное здание. Общая площадь здания 1200 м<sup>2</sup>.

Время ввода в эксплуатацию 15 марта 2004 г. Типичный срок экономической жизни здания – 50 лет. Физический износ здания рассчитывается методом срока жизни. С учётом нормальной эксплуатации здания, величина эффективного возраста принята равной хронологическому возрасту здания. Другие виды износа здания отсутствуют.

Стоимость единого объекта недвижимости в расчёте на 1 м<sup>2</sup> общей площади здания, определенная методом сравнения продаж, составляет 50 000 рублей.

Проведенный анализ наиболее эффективного использования с точки зрения физической осуществимости, юридической разрешенности и финансовой обоснованности выявил, что наиболее эффективным использованием земельного участка, является вариант текущего использования.

#### Рыночная информация

Анализ рынка показывает, что затраты на создание улучшений, т.е. прямые и косвенные издержки на строительство аналогичного здания составляют 40 000 рублей/м<sup>2</sup>. Типичная прибыль инвестора составляет 20% от затрат на строительство.

#### 3. Задание на оценку: определить стоимость объекта недвижимости

- Определить ПВС здания на 1 мая 2015г,
- Проанализировать наличие износа;
- Рассчитать общий накопленный износ;
- Оценить остаточную стоимость здания на 1 мая 2015г

#### Технические характеристики:

Функциональное назначение - административное здание класса «В». Группа капитальности – I. Строительный объем здания – 25 300 куб.м. В 2014 г. проведена замена кровли, полов, санитарно-технических и электротехнических устройств, выполнен косметический ремонт.

Информация СНИП: Сборник УПВС жилых, общественных и коммунальных зданий и зданий бытового обслуживания №28, восстановительная стоимость 1 м3- 24,2 руб. Общая часть к Сборникам УПВС - поправка на группу капитальности - 1. Ценностный коэффициент - 1,56

Бюллетень “КО-Инвест”. Индекс удорожания стоимости строительства в ценах на дату оценки, по сравнению с ценами на дату ввода объекта в эксплуатацию - 95,9346.

Согласно данным Colliers International: прибыль предпринимателя -18%.

Износ:

#### Физический

| № п/п | Наименование элемента                                 | Доля конструктивного элемента в общей стоимости работ, % | % износа |
|-------|---|--|----------|
| 1     | Фундаменты  | 9  | 25       |
| 2     | Стены и перегородки                                   | 24   | 25       |
| 4     | Перекрытия  | 13   | 30       |
| 5     | Крыша   | 2  | 0        |
| 7     | Проемы  | 10   | 30       |
| 8     | Полы  | 11   | 0        |
| 9     | Отделочные работы                                     | 10   | 0        |
| 10    | Прочие  | 3  | 30       |
| 11    | Санитарно-технические и электротехнические устройства | 18   | 0        |
|       | ИТОГО:  | 100  |          |

#### Функциональный

Оцениваемый объект находится в хорошем состоянии, имеет необходимые системы жизнеобеспечения и современные средства связи и коммуникации. Проведенный анализ не выявил факторов, вызывающих потери в арендной плате для офиса класса «В».

#### Экономический

Признаки внешнего износа объекта отсутствуют.

### **Примеры оценочных средств для проверки каждой компетенции, формируемой дисциплиной.**

| Код компетенции | Наименование компетенции                                       | Индикаторы достижения компетенции  | Типовые задания  |
|-----------------|--|--|------------------|
| ПКП-1           | Способность обобщать и анализировать большие объемы финансовой | 1. Систематизирует, структурирует и интерпретирует информацию в соответствии с | <b>Задание 1</b> |



|              |  |   |  |
|--------------|--|---|--|
|              | <p>информации, осуществлять расчет и прогнозирование финансовых показателей в целях оценки стоимости и эффективности бизнеса с использованием информационных технологий</p>          | <p>решаемыми финансово-экономическими задачами и формирует информационную базу оценки с применением информационных технологий.</p>          | <p>Для целей стоимостной оценки объекта недвижимости провести анализ состояния и тенденций развития экономики на уровне страны, региона, населенного пункта и места расположения объекта оценки</p> <p><b>Задание 2</b></p> <p>Для целей стоимостной оценки конкретного объекта недвижимости в предположении об определенном использовании ее результатов провести анализ рынка недвижимости на основе данных геоинформационных систем и специализированных баз данных.</p> <p><b>Задание 3</b></p> <p>На основе анализа рынка недвижимости выделить основные ценообразующие факторы подлежащего стоимостной оценке объекта недвижимости и обосновать критерии отбора его аналогов</p> |
|              |  | <p>2. Осуществляет расчет и прогнозирование финансовых показателей и денежных потоков бизнеса с использованием компьютерных технологий.</p> | <p><b>Задание 1</b></p> <p>На основе информации нормативных актов, технического обследования, технического паспорта и иных источников информации, спрогнозировать остаточный срок экономической жизни объекта недвижимости.</p> <p><b>Задание 2</b></p> <p>На основе результатов экономического анализа, анализа рынка недвижимости, данных предыдущих периодов эксплуатации объекта недвижимости, спрогнозировать его денежные потоки. Анализ и прогнозирование выполнить в электронных таблицах Excel или специализированном программном обеспечении.</p>  |
| <p>ПКП-2</p> | <p>Способность решать финансово-экономические задачи, применять современные оценочные методы и соответствующую нормативно – правовую базу при оценке стоимости активов и бизнеса</p> | <p>1. Решает финансово-экономические задачи с учетом требований действующей нормативно-правовой базы.</p>                                   | <p><b>Задание 1</b></p> <p>Для целей прогнозирования денежного потока и расчета ставки дисконтирования по такому потоку, выявить наличие дефектов прав на оцениваемый объект недвижимости на основе правоустанавливающей документации и истории перехода прав.</p> <p><b>Задание 2</b></p> <p>Обосновать воздействие на денежный поток и ставку дисконтирования для оцениваемого объекта недвижимости потенциальных претензий третьих лиц, основанных на выявленных дефектах прав.</p>   |

|       |  |  |  |
|-------|--|--|--|
|       |  | 2. Использует оценочные подходы и методы при оценке стоимости различных активов и бизнеса в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности.              | <p><b>Задание 1</b></p> <p>Обосновать методику оценки объекта недвижимости с учетом установленного предполагаемого использования результатов оценки и в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки</p> <p><b>Задание 2</b></p> <p>Осуществить стоимостную оценку объекта недвижимости методами разных подходов, согласовать итоговый результат в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки.</p> |
|       |  | 3. Составляет итоговый документ по определению стоимости объекта оценки в форме отчета об оценке в соответствии с установленными требованиями.                           | <p><b>Задание 1</b></p> <p>Составить отчет об оценке стоимости объекта недвижимости в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.</p>   |
| ПКП-3 | Способность осуществлять планирование и реализацию мероприятий по совершенствованию финансово-хозяйственной деятельности организации и повышению стоимости бизнеса в условиях цифровизации экономики | 1. Осуществляет планирование и реализацию мероприятий по совершенствованию финансово-хозяйственной деятельности организации в целях обеспечения роста стоимости бизнеса. | <p><b>Задание 1</b></p> <p>Обосновать наиболее эффективное использование объекта недвижимости с учетом результатов анализа экономики страны, региона и населенного пункта, анализа рынка недвижимости</p> <p><b>Задание 2</b></p> <p>Обосновать этапы девелопмента объекта недвижимости в соответствии с его наиболее эффективным использованием.</p>  |
|       |  | 2. Учитывает риски цифровизации экономики при разработке и реализации указанных мероприятий.   | <p><b>Задание 1</b></p> <p>Осуществить обработку рыночной информации, используемой в ходе стоимостной оценки объекта недвижимости. Обработка направлена на устранение искажений, связанных с дублированием, повторами, намеренным искажением информации в online - источниках.</p>   |
| ПКП-4 | Способность принимать обоснованные финансовые и инвестиционные решения, направленные на цифровую трансформацию бизнеса и обеспечение роста стоимости   | 1. Предлагает обоснованные финансовые и инвестиционные решения, направленные на цифровую трансформацию бизнеса и обеспечение роста его стоимости.                        | <p><b>Задание 1</b></p> <p>Провести сравнительный анализ себестоимости и качества услуг стоимостной оценки в условиях использования специализированных баз данных и программного обеспечения (платного) и в условиях использования лишь открытых (бесплатных) баз данных и программного обеспечения общего назначения (офисные приложения).</p>  |
|       |  | 2. Разрабатывает   | <p><b>Задание 1</b></p>  |

|  |             |  |   |
|--|-------------|--|---|
|  | организации | предложения по приобретению и продаже технологических, продуктовых, интеллектуальных активов с целью цифровой трансформации бизнеса. | Обосновать целесообразность использования при стоимостной оценке недвижимости специализированных баз данных и программного обеспечения. |
|  |             | 3. Оценивает последствия и эффективность принимаемых решений с точки зрения роста стоимости организации.                             | <b>Задание 1</b><br>Обосновать сбалансированную систему стоимостных показателей эффективности управления объектом недвижимости.         |

## **8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины**

### **Нормативные правовые акты**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)».
5. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. N 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)».
7. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. N 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)».

8. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 17.11.2016 г. № 721 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 17.11.2016 г. № 722 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО №13)».
10. Международные стандарты оценки IVS 2017.

### **Рекомендуемая литература**

#### **Основная литература:**

11. Оценка недвижимости: учеб. для студентов, обуч. по напр. подгот. «Экономика и управление» / под ред. М.А. Федотовой. – Москва: КНОРУС, 2018. – 368 с. — ЭБС BOOK.RU. — URL: <https://book.ru/book/929622> (дата обращения: 02.12.2019). — Текст : электронный.

#### **Дополнительная литература:**

12. Стерник Г.М. Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г.М. Стерник, С.Г. Стерник. – Москва : Экономика, 2009. – 607 с. – Текст : непосредственный.
13. Иваницкая И.П. Введение в экономику недвижимости: учеб. пособие для студентов вузов по спец. «Экономика» / И.П. Иваницкая, А.Е. Яковлев. — Москва: КноРус, 2016. – 236 с. – ЭБС BOOK.RU. — URL: <https://book.ru/book/920526> (дата обращения: 02.12.2019). — Текст : электронный.
14. Коростелев С.П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью / С.П. Коростелев. — Москва: Маросейка, 2009. – 408 с. – Текст : непосредственный.
15. Масленников В.В. Финансовый менеджмент в управлении коммерческой недвижимостью: учеб. по дисц. региональной сост. спец. «Менеджмент организации» / В.В. Масленников, А.В. Талонов. — Москва:

Кнорус, 2018.— 232 с.— ЭБС BOOK.RU. —URL: <https://book.ru/book/927955> (дата обращения: 02.12.2019). — Текст : электронный.

16. Маховикова Г.А. Экономика недвижимости : учеб. пособие для студентов вузов, обуч. по напр. «Экономика» и экономич. спец. / Г.А. Маховикова, Т.Г. Касьяненко. – 2-е изд., перераб. – Москва : Кнорус, 2017. – 306 с. – (Бакалавриат). – ЭБС Book.ru. – URL: <https://www.book.ru/book/927838> (дата обращения: 02.12.2019). – Текст : электронный.

14. Федотова М.А. Девелопмент в недвижимости : монография / М.А. Федотова, Т.В. Тазихина, А.А. Бакулина ; Финуниверситет. – Москва : Кнорус, 2019. – 264 с. – ЭБС Book.ru. – URL: <https://www.book.ru/book/931092> (дата обращения: 02.12.2019). – Текст : электронный.

#### **9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины**

1. Портал «Индикаторы рынка недвижимости» [<http://www.irn.ru>]
2. Сайт компании «Промышленные земли». Промышленное землепользование и индустриальная недвижимость [<http://promzem.ru>]
3. Сайт "Недвижимость в России" [[www.realty.ru](http://www.realty.ru)]
4. Информационно-аналитическое агентство "Тригон" [[www.trigon.ru](http://www.trigon.ru)]
5. Информационно-аналитическое агентство рынка недвижимости RWAY [[www.rway.ru](http://www.rway.ru)]
6. База предложений по коммерческой недвижимости в г. Москве [[www.747.ru](http://www.747.ru)]
7. База данных РБК-Недвижимость [[www.realty.rbc.ru](http://www.realty.rbc.ru)]
8. Независимый информационный портал коммерческой недвижимости [[www.arendator.ru](http://www.arendator.ru)]

Базы данных, информационно-справочные и поисковые системы

9. Электронные таблицы Libre Calc.
10. Использование Libre Impress.
11. Справочная правовая система «Консультант Плюс» [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

12.Справочная правовая система «Гарант».

13.Поисковая система коммерческой недвижимости [www.pskn.ru]

14.Информационно-аналитический портал cian.ru

15.Информационно-аналитический портал statrielt.ru

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

### **Рекомендации по подготовке к лекциям и семинарским занятиям.**

Подготовку к семинарским занятиям следует планировать и готовиться систематически, так как темы дисциплины логически взаимосвязаны. Равное внимание следует уделять как учебной литературе, так и научным публикациям. Особое внимание необходимо уделять работе с аналитическими и фактическими данными.

Студентам следует:

- прорабатывать рекомендованную преподавателем литературу к конкретному занятию;
- до очередного практического занятия по рекомендованным литературным источникам проработать теоретический материал, соответствующей темы занятия;
- при подготовке к практическим занятиям следует обязательно использовать не только учебную литературу, но и нормативные правовые акты, материалы периодической печати и интернет ресурсы;
- теоретический материал следует соотносить с правовыми нормами, так как в них могут быть внесены изменения, дополнения, которые не всегда отражены в учебной литературе;
- в ходе семинара активно участвовать в рабочей группе по выполнению заданного задания, готовить краткие, четкие выступления, участвовать в обсуждении докладов и результатов;

- на занятии доводить каждую поставленную задачу до окончательного решения, демонстрировать понимание проведенных расчетов (анализов, ситуаций), в случае затруднений обращаться к преподавателю.

Не следует оставлять не решенные вопросы, для выяснения и понимания содержания их решения следует задать преподавателю и коллегам вопросы по материалу, вызвавшему затруднения.

Студентам, пропустившим занятия выполнить задание семинарского занятия и представить результаты в процессе индивидуальной работы с преподавателем. Студенты, не предоставившие такие результаты или не участвующие активно в работе на семинарах, упускают возможность получить баллы за работу в соответствующем семестре.

Формы семинарских занятий, проводимых в интерактивной форме:

#### 1. Дискуссия

Дискуссия состоит из трех этапов:

На первой стадии вырабатывается определенная установка на решение поставленной проблемы. При этом перед студентом стоит задача уяснить проблему и цель дискуссии. Главное правило дискуссии – выступить должен каждый. Кроме того, необходимо: внимательно выслушивать выступающего, не перебивать, аргументировано подтверждать свою позицию, не повторяться, не допускать личной конфронтации, сохранять беспристрастность, не оценивать выступающих, не выслушав до конца и не поняв позицию.

Вторая стадия – стадия оценки – обычно предполагает ситуацию сопоставления, конфронтации и даже конфликта идей, который в случае неумелого руководства дискуссией может перерасти в конфликт личностей. На этой стадии перед студентом ставятся следующие задачи:

- начать обмен мнениями;
- собрать максимум мнений, идей, предложений. Выступая со своим мнением, студент может сразу внести свои предложения, а может сначала просто выступить, а позже сформулировать свои предложения.

- не уходить от темы;
- оперативно проводить анализ высказанных идей, мнений, позиций, предложений перед тем, как переходить к следующему витку дискуссии.

В конце дискуссии у студентов есть право самим оценить свою работу (рефлексия).

Третья стадия – стадия консолидации – предполагает выработку определенных единых или компромиссных мнений, позиций, решений. На этом этапе осуществляется контролирующая функция. Студенты анализируют и оценивают проведенную дискуссию, подводят итоги, результаты.

Подготовка к дискуссии включает в себя изучение материала, полученного на лекции и дополнительного материала, рекомендованного преподавателем.

### **Методические рекомендации по выполнению различных форм самостоятельных домашних заданий**

Самостоятельная работа студентов включает в себя выполнение различного рода заданий, которые ориентированы не только на самостоятельное освоение теоретического материала (например - отсутствуют лекции по программе), но и на более глубокое усвоение материала изучаемой дисциплины. Программой дисциплины «Оценка объектов недвижимости» предусмотрены подготовка к семинарским и практическим занятиям; подготовка докладов и презентаций; подготовка к зачету.

По каждой теме студентам предлагается перечень заданий для самостоятельной работы (см. Вопросы для подготовки к семинарским занятиям).

К выполнению заданий для самостоятельной работы предъявляются следующие требования: задания должны выполняться самостоятельно и представляться в установленный срок, а также соответствовать установленным требованиям по оформлению.

Студентам следует:

- руководствоваться графиком самостоятельной работы, определенным РПД;



- выполнять все плановые задания, выдаваемые преподавателем для самостоятельного выполнения, и разбирать на семинарах и консультациях неясные вопросы;
- использовать при подготовке нормативные документы Финансового университета, а именно, положение о расчетно-аналитической работе, утвержденного приказом № 2161/0 от 19 декабря 2013 года (см. сайт Финансового Университета: на главной странице раздел «Наш университет»; далее «Единая Правовая база Финуниверситета»; подраздел «Методическая работа» - «Приказы Финуниверситета»).

Большое значение при организации и выполнении самостоятельной работы студентом имеет уровень освоения ранее изучаемых дисциплин, а также владение навыками работы с аналитическим материалом, использования возможностей современных информационных ресурсов.

Не следует забывать, что самостоятельная работа дает возможность студенту подготовиться к занятиям и затем продемонстрировать свои знания на семинарских занятиях с тем, чтобы получить высокий балл оценки за работу. Это способствует получению более высокой итоговой оценки.

При подготовке к экзамену необходимо внимательно рассматривать соответствующие теоретические и практические разделы дисциплины, фиксируя неясные моменты для их обсуждения на плановой консультации.

### **Методические рекомендации по выполнению расчетно-аналитической работы.**

Цель расчетно-аналитической работы – систематизация и закрепление теоретических знаний и развитие практических навыков по решению задач оценки объектов недвижимости, выработка навыков поиска систематизации и анализа внешней и внутренней информации и формулирования по полученным результатам выводов и разработке мероприятий по повышению стоимости объекта недвижимости.

Задачами расчетно-аналитической работы являются:

- развитие навыков самостоятельной работы с информационными базами, программным обеспечением, сведениями о количественных и качественных характеристиках объекта оценки;
- подбор и систематизация теоретического материала, являющегося основой для решения практических задач, развитие навыков самостоятельной работы с учебной и методической литературой;
- проведение расчетов финансово-экономических показателей по исходным данным и анализ полученных значений;
- формулирование выводов по полученным результатам их использование в применении методов доходного, рыночного и затратного подходов в оценке стоимости объекта недвижимости;
- составление отчета об оценке стоимости объекта недвижимости в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки.

Выполнение расчетно-аналитической работы проводится студентом по конкретному варианту задания, который выдается преподавателем.

В результате выполнения расчетно-аналитической работы студенты должны:

**закрепить:**

- теоретические знания и освоить практические навыки и приемы анализа финансово-экономических показателей, характеризующих экономику страны и региона, в котором находится объект оценки, характеристики объекта оценки и его аналогов, применения подходов и методов оценки бизнеса;

**знать:**

- модели и методы расчета финансово-экономических коэффициентов и показателей оценки состояния экономики и объекта оценки, использующихся в расчетах стоимости бизнеса;

- методики обобщения полученных результатов и формулирования по ним выводов;

- методы верификации информации;

**уметь:**

- осуществлять поиск информации по полученному заданию;

- собрать, обработать, провести анализ необходимых данных для решения поставленной в задании задачи;

- выявлять тенденции и проблемы развития экономики и объекта оценки при обосновании выбора прогнозного периода, объектов-аналогов, подходов и методов оценки стоимости недвижимости;

- правильно применять методы и модели анализа финансово-экономической информации, оценки стоимости недвижимости.

В ходе выполнения расчетно-аналитической работы студентами формируется отчет об оценке, который необходимо будет защитить перед преподавателем.

Уровень выполнения расчетно-аналитической работы зависит от соблюдения предъявляемых к данному виду работ требований.

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

**11.1. Комплект лицензионного программного обеспечения**

1. Windows, Microsoft Office.
2. Антивирус ESET Endpoint Security

**11.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы**

1. Система комплексного раскрытия информации «СКРИН» - <http://www.skrin.ru/>

2. Система профессионального анализа рынков и компаний СПАРК [[www.spark-interfax.ru](http://www.spark-interfax.ru)].
3. Информационно-аналитическая система Bloomberg [[www.bloomberg.com](http://www.bloomberg.com)].
4. Портал «Индикаторы рынка недвижимости» [<http://www.irn.ru>]
5. Информационно-аналитическое агентство рынка недвижимости RWAY [[www.rway.ru](http://www.rway.ru)]
6. Сайт рынка недвижимости Москвы и Подмосковья [[www.russianrealty.ru](http://www.russianrealty.ru)]
7. Независимый информационный портал коммерческой недвижимости [[www.arendator.ru](http://www.arendator.ru)]
8. Сайт «Недвижимость в России» [[www.realty.ru](http://www.realty.ru)]
9. Информационно-аналитический портал cian.ru
10. Информационно-аналитический портал statrielt.ru

### **11.3. Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации**

Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации не используются.

### **12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине**

Материально-техническая база, которой располагает Финансовый университет: аудиторный фонд, компьютерные классы и др.; ПК, информационные базы данных; интернет, финансовые калькуляторы, справочники, профессиональные программные продукты.