

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

**Департамент корпоративных финансов и корпоративного управления**

УТВЕРЖДАЮ  
Проректор по учебной  
и методической работе

Е.А. Каменева  
19.05.2023г.

**Перевозчиков С.Ю.**

## **ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ**

### **Рабочая программа дисциплины**

для студентов, обучающихся по направлению подготовки  
38.03.01 «Экономика», образовательная программа «Экономика и бизнес»,  
профиль «Оценка бизнеса в цифровой экономике»; образовательная программа  
«Корпоративные финансы», профиль «Корпоративные финансы и оценка  
собственности»

*Рекомендовано Ученым советом Факультета экономики и бизнеса,  
протокол № 30 от 16.05.2023г.*

*Одобрено Советом учебно-научного департамента корпоративных финансов  
и корпоративного управления  
протокол № 44 от 24.04.2023г.*

Москва 2023

**Рецензенты:** **О.В. Лосева**, д.э.н., профессор Департамента корпоративных финансов и корпоративного управления Факультета экономики и бизнеса

**С.Ю. Перевозчиков**

**Оценка объектов недвижимости:** Рабочая программа дисциплины для студентов, обучающихся по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика», образовательная программа «Экономика и бизнес», профиль «Оценка бизнеса в цифровой экономике»; образовательная программа «Корпоративные финансы», профиль «Корпоративные финансы и оценка собственности». - М.: Финансовый университет, департамент корпоративных финансов и корпоративного управления Факультета экономики и бизнеса, 2023. – 34 с.

В программе представлен перечень компетенций, формирование которых обеспечивает данная дисциплина, учебно-тематический план изучения дисциплины, содержание тем дисциплины, содержание семинарских занятий, формы внеаудиторной самостоятельной работы, фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации, учебно-методическое и программное обеспечение.

**Перевозчиков Сергей Юрьевич**

**Оценка объектов недвижимости**

© С.Ю. Перевозчиков, 2023  
© Финансовый университет, 2023

## Содержание

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 в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся (в семестре, в сессию) .....	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 .....	9
5.3. Содержание семинаров, практических занятий.....	10
6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине.....	13
6.1. Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы.....	13
6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю ...	14
7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине.....	15
8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины .....	24
9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «интернет», необходимых для освоения дисциплины.....	25
10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины .....	27
11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем .....	32
11.1. Комплект лицензионного программного обеспечения: .....	32
11.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы: .....	32
11.3. Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации.....	33
12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине.....	33

## 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	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции
<b>профиль «Оценка бизнеса в цифровой экономике»</b>			
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> методы сбора, структуризации и систематизации информации об объектах недвижимости. <b>Уметь</b> 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> методики расчета и прогнозирования основных финансово-экономических показателей объектов недвижимости <b>Уметь</b> производить расчеты основных финансово-экономических показателей объектов недвижимости с использованием компьютерных технологий
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	<b>Знать</b> - нормативно-правовую базу, регулирующие методы решения финансово-экономических задач в области оценки стоимости недвижимости <b>Уметь</b> - определять стоимость объектов недвижимости с учетом положений отечественной нормативно-правовой базы
		2. Использует оценочные подходы и методы при оценке стоимости различных активов и бизнеса в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности	<b>Знать</b> - подходы, методы, стандарты и правила оценочной деятельности в области оценки стоимости объектов недвижимости <b>Уметь</b> - определять стоимость объектов недвижимости в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности
ПКП-3	Способность осуществлять планирование и	1. Осуществляет планирование и реализацию мероприятий	<b>Знать</b> методику определения направлений девелопмента объекта недвижимости

	реализацию мероприятий по совершенствованию финансово-хозяйственной деятельности организации и повышению стоимости бизнеса в условиях цифровизации экономики	по совершенствованию финансово-хозяйственной деятельности организации в целях обеспечения роста стоимости бизнеса 2. Учитывает риски цифровизации экономики при разработке и реализации указанных мероприятий	<b>Уметь</b> осуществлять планирование и реализацию мероприятий, направленных на развитие объекта недвижимости <b>Знать</b> классификацию и основные источники рисков цифровизации экономики при развитии объектов недвижимости <b>Уметь</b> разрабатывать и реализовывать мероприятия, направленные на противодействие рискам цифровизации экономики при развитии 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> направления цифровизации операций на рынке недвижимости <b>Уметь</b> обосновывать финансовые и инвестиционные решения, направленные на повышение стоимости объектов недвижимости путем цифровой трансформации
		2. Оценивает последствия и эффективность принимаемых решений с точки зрения роста стоимости организации	<b>Знать</b> стоимостные показатели эффективности финансово-экономических решений в области операций с недвижимостью <b>Уметь</b> определять воздействие финансово-экономических решений на стоимость недвижимости
<b>профиль «Корпоративные финансы и оценка собственности»</b>			
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> методы сбора, структуризации и систематизации информации об объектах недвижимости. <b>Уметь</b> 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	<b>Знать</b> методики расчета и прогнозирования основных финансово-экономических показателей объектов недвижимости <b>Уметь</b> производить расчеты основных

		технологий.	финансово-экономических показателей объектов недвижимости с использованием компьютерных технологий
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	<b>Знать</b> - нормативно-правовую базу, регулирующие методы решения финансово-экономических задач в области оценки стоимости недвижимости <b>Уметь</b> - определять стоимость объектов недвижимости с учетом положений отечественной нормативно-правовой базы
		2. Использует оценочные подходы и методы при оценке стоимости различных активов и бизнеса в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности	<b>Знать</b> - подходы, методы, стандарты и правила оценочной деятельности в области оценки стоимости объектов недвижимости <b>Уметь</b> - определять стоимость объектов недвижимости в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности
ПКП-4	Способность принимать обоснованные финансовые и инвестиционные решения, направленные на обеспечение роста стоимости организации в условиях цифровой трансформации бизнеса	1. Предлагает обоснованные финансовые и инвестиционные решения, направленные на обеспечение роста стоимости организации в условиях цифровой трансформации бизнеса.	<b>Знать</b> направления цифровизации операций на рынке недвижимости <b>Уметь</b> обосновывать финансовые и инвестиционные решения, направленные на повышение стоимости объектов недвижимости путем цифровой трансформации
		2. Оценивает последствия и эффективность принимаемых решений с точки зрения роста стоимости организации	<b>Знать</b> стоимостные показатели эффективности финансово-экономических решений в области операций с недвижимостью <b>Уметь</b> 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 «Экономика и бизнес», профиль «Оценка бизнеса в цифровой экономике» и образовательной программы «Корпоративные финансы», профиль «Корпоративные финансы и оценка собственности» по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика».

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

*Профили: «Оценка бизнеса в цифровой экономике», «Корпоративные финансы и оценка собственности»*

<b>Вид учебной работы по дисциплине</b>	<b>Всего в з/е и часах</b>	<b>Семестр 7 (в часах)</b>
<b>Общая трудоёмкость дисциплины</b>	6/216	216
<b>Контактная работа - 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	Проектная работа	Проектная работа
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**

*Профили: «Оценка бизнеса в цифровой экономике», «Корпоративные финансы и оценка собственности»*

№ п/п	Наименование тем (разделов) дисциплины	Трудоемкость в часах					Самостоятельная работа	Формы текущего контроля успеваемости
		Всего	Контактная работа-Аудиторная работа			Семинары, практические занятия		
			Общая, в т.ч.:	Лекции				
1.	Особенности недвижимости как объекта стоимостной оценки	22	8	4	4	14	Опрос, обсуждение вопросов, выступления	
2.	Информация об объекте недвижимости, его окружении и состоянии рынка	20	8	4	4	12	Обсуждение вопросов, анализ фактического материала, пользование информ. базами,	

							решение задач
3.	Принципы оценки и определение НЭИ объекта недвижимости	44	8	4	4	36	Обсуждение вопросов, решение задач, выступления
4.	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости	36	12	6	6	24	Обсуждение вопросов, решение задач, выступления
5.	Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости	36	12	6	6	24	Обсуждение вопросов, решение задач, выступления
6.	Затратный подход к оценке стоимости недвижимости	14	4	2	2	10	Обсуждение вопросов, решение задач, выступления
7.	Согласование итоговой стоимости объекта оценки	22	8	4	4	14	Обсуждение вопросов, выступления
8.	Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости	22	8	4	4	14	Обсуждение вопросов, выступления
	В целом по дисциплине	216	68	34	34	148	Согласно учебному плану: проектная работа
	Итого в %		31	50	50	69	

### 5.3. Содержание семинаров, практических занятий

Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов для обсуждения на семинарских, практических занятиях, рекомендуемые источники из разделов 8,9	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, недвижимая 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> </ol>	<p>Дискуссия, выступления и обсуждение выступлений студентов</p>

	<p>7. Объекты капитального строительства, группы капитальности.</p> <p>8. Отделимые и неотделимые улучшения земельных участков, зданий и сооружений.</p> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 1,2, 3, 7, 8, 9, 11, 13 и раздела 9: 1, 3, 5, 7,16</p>	
<p>Тема 2. Информация об объекте недвижимости, его окружении и состоянии рынка</p>	<p>1. Правоустанавливающая и правоподтверждающая документация.</p> <p>2. Кадастровый паспорт на земельный участок, кадастровый паспорт здания / помещения.</p> <p>3. Геоподоснова, технический паспорт здания / помещения,</p> <p>4. Публичная кадастровая карта.</p> <p>5. Геоинформационные системы.</p> <p>6. Обоснование методики анализа рынка недвижимости для целей стоимостной оценки.</p> <p>7. Методы анализа рынка недвижимости.</p> <p>8. Источники информации о сделках / офертах на рынке недвижимости</p> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 8, 9, 12 и раздела 9: 4, 8</p>	<p>Выступления студентов, практико-ориентированная дискуссия</p>
<p>Тема 3. Принципы оценки и определение НЭИ объекта недвижимости</p>	<p>1. Принципы оценки, основанные на позиции пользователя.</p> <p>2. Принципы, связанные с земельным участком и качеством произведенных улучшений.</p> <p>3. Принципы, связанные с влиянием рыночной среды.</p> <p>4. Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ).</p> <p>5. Порядок определения НЭИ объекта недвижимости.</p> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 11, 12 и раздела 9: 1, 5, 14, 15,16</p>	<p>Выступления студентов, обсуждение практико-ориентированных примеров</p>
<p>Тема 4. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости</p>	<p>1. Экономическое содержание, преимущества и недостатки доходного подхода к оценке недвижимости.</p> <p>2. Характеристика методов доходного подхода.</p> <p>3. Информационное обеспечение доходного подхода.</p> <p>4. Использование шести функций сложного процента при оценке недвижимости.</p> <p>5. Виды дохода, генерируемого объектом недвижимости.</p> <p>6. Потенциальная и действительная доходность объекта недвижимости.</p> <p>7. Состав и методы расчета операционных расходов объекта недвижимости.</p> <p>8. Расчет ставки дисконтирования для генерируемого объектом недвижимости денежного потока: кумулятивный метод.</p> <p>9. Расчет ставки дисконтирования для генерируемого объектом недвижимости денежного потока: метод рыночной экстракции.</p> <p>10. Этапы применения метода капитализации дохода.</p> <p>11. Расчет коэффициента капитализации при норме возврата капитала по Рингу, Инвуду, Хоскольду.</p> <p>12. Этапы оценки доходной недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.</p> <p>13. Стоимость реверсии и методы ее определения.</p>	<p>Рассмотрение практических примеров по теме занятия. Обсуждение полученных результатов, подведение итогов</p>

	Рекомендуемые источники из раздела 8: 11, 13 и раздела 9: 7, 14, 15,16	
Тема 5. Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости	<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 и раздела 9: 7, 14, 15,16</p>	Рассмотрение практических примеров по теме занятия. Обсуждение полученных результатов, подведение итогов
Тема 6. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости	<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> <li>6. Особенности ценообразования в строительстве. Строительные нормы и правила.</li> <li>7. Характеристика методов расчета полной восстановительной стоимости зданий и сооружений, анализ точности оценки.</li> <li>8. Понятие общего накопленного износа в стоимостной оценке и его отличие от амортизационных отчислений, используемых в бухгалтерском учете.</li> <li>9. Классификация износа: физический, функциональный и внешний (экономический) износы.</li> <li>10. Понятие устранимого и не устранимого износа.</li> <li>11. Методы расчета износа: метод срока экономической службы, деление составляющих, по затратам на устранение недостатка, метод парных продаж, метод капитализации потерь в ставках арендной платы.</li> </ol> <p>Рекомендуемые источники из раздела 8: 11 и раздела 9: 1, 4, 7, 15,16</p>	Рассмотрение практических примеров по теме занятия. Обсуждение полученных результатов, подведение итогов
Тема 7. Согласование итоговой стоимости объекта оценки	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Факторы достоверности результатов применения подходов к оценке.</li> <li>2. Влияние предполагаемого использования результатов оценки.</li> </ol>	Обсуждение вопросов семинарского занятия, заслушивание

	<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>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. 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

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 <a href="http://cian.ru">cian.ru</a> , <a href="http://statirelt.ru">statirelt.ru</a> , подготовка к тестированию, сбор информации для расчетно-аналитической работы
Тема 3. Принципы оценки и	Регулирование оборота и использования объектов	Работа с рекомендованной и дополнительной литературой.

определение НЭИ объекта недвижимости	недвижимости в населенных пунктах (градостроительные нормы). Зонирование земель населенных пунктов.	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. grandsmeta.ru, smeta.su>Smeta-RU). 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**

*Профили: «Оценка бизнеса в цифровой экономике», «Корпоративные финансы и оценка собственности»*

### **Примерная тематика проектных работ**

1. Определение стоимости объекта торговой недвижимости.
2. Определение стоимости объекта общественно-торговой недвижимости.
3. Определение стоимости единого объекта складской недвижимости
4. Определение стоимости объекта офисной недвижимости
5. Определение стоимости объекта производственной недвижимости.

6. Определение стоимости объекта загородной жилой односемейной недвижимости.

7. Определение стоимости объекта загородной жилой многосемейной недвижимости.

8. Определение стоимости объекта городской жилой недвижимости.

9. Определение стоимости загородного участка (земли с/х назначения).

10. Определение стоимости уникальных для своего региона объектов недвижимости.

11. Определение стоимости объекта недвижимости для целей продажи на типичных для рынка условиях.

12. Определение стоимости объекта недвижимости для целей залога.

13. Определение стоимости объекта недвижимости для целей внесения в уставный капитал акционерного общества.

14. Определение стоимости объекта недвижимости для целей изъятия.

Критерии балльной оценки проектной работы содержатся в соответствующих методических рекомендациях департамента корпоративных финансов и корпоративного управления.

## **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**

### **Примерный перечень вопросов к экзамену:**

1. Недвижимость как специфический объект оценки, классификации недвижимости.

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.

12. Сравнительная характеристика международных и европейских стандартов оценки.

13. Предпосылки стоимости, взаимосвязь предполагаемого использования результатов оценки, определяемого вида стоимости и методики оценки.

14. Общая характеристика доходного подхода к оценке рыночной стоимости недвижимости.

15. Виды и расчет дохода, приносимого недвижимостью.

16. Виды договоров аренды недвижимости.

17. Содержание основных этапов метода дисконтированных денежных потоков в оценке недвижимости.

18. Факторы, определяющие длительность прогнозного периода.

19. Экономическое содержание ставки дисконтирования и методы оценки.

20. Метод кумулятивного построения ставки дисконтирования.

21. Понятие и методы расчета стоимости реверсии.

22. Содержание основных этапов метода капитализации доходов в оценке недвижимости.

23. Методы построения коэффициента капитализации для недвижимости.

24. Методы расчета нормы возврата капитала.

25. Общая характеристика сравнительного подхода к оценке рыночной

стоимости недвижимости.

26. Виды корректировок, применяемых при оценке недвижимости сравнительным подходом при оценке недвижимости сравнительным подходом.

27. Элементы сравнения и последовательность внесения корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом.

28. Методы расчета и внесения корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом.

29. Метод соотнесения цены и дохода, информационное обеспечение.

30. Метод валового рентного мультипликатора.

31. Метод общего коэффициента капитализации.

32. Этапы оценки недвижимости затратным подходом.

33. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков.

34. Принципы ценообразования в строительстве и их использование при оценке недвижимости.

35. Методы расчета полной восстановительной стоимости зданий и сооружений, условия их применения.

36. Характеристика общего накопленного износа.

37. Понятие устранимого и неустранимого физического износа.

38. Методы оценки физического износа, особенности оценки долго и короткоживущих элементов здания.

39. Методы оценки функционального износа.

40. Методы оценки внешнего (экономического) износа недвижимости.

### **Пример экзаменационного билета**

#### **1. Теоретический вопрос (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:

<b>Показатели</b>	<b>Вариант «А»</b>	<b>Вариант «Б»</b>	<b>Вариант «С»</b>
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)

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

Наименование компетенции	Наименование индикаторов достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции	Типовые контрольные задания
<b>профиль «Оценка бизнеса в цифровой экономике»</b>			
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 (ПКП-1)	1. Систематизирует, структурирует и интерпретирует информацию в соответствии с решаемыми финансово-экономическими задачами и формирует информационную базу оценки с применением информационных технологий	<p><b>Знать</b> методы сбора, структуризации и систематизации информации об объектах недвижимости.</p> <p><b>Уметь</b> осуществлять сбор, программную обработку и структуризацию информации о рынке недвижимости; интерпретировать результаты анализа для целей обоснования методики оценки стоимости объектов недвижимости.</p>	<p><b>Задание 1</b> 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> 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> На основе анализа рынка недвижимости выделить основные ценообразующие факторы подлежащего стоимостной оценке объекта недвижимости и обосновать критерии отбора его аналогов</p>
	2. Осуществляет расчет и прогнозирование финансовых показателей и денежных потоков бизнеса с использованием компьютерных технологий.	<p><b>Знать</b> методики расчета и прогнозирования основных финансово-экономических показателей объектов недвижимости</p> <p><b>Уметь</b> производить расчеты основных финансово-экономических показателей объектов недвижимости с использованием компьютерных технологий</p>	<p><b>Задание 1</b> 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> 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>

Способность решать финансово-экономические задачи, применять современные оценочные методы и соответствующую нормативно-правовую базу при оценке стоимости активов и бизнеса (ПКП-2)	1. Решает финансово-экономические задачи с учетом требований действующей нормативно-правовой базы	<b>Знать</b> - нормативно-правовую базу, регулирующие методы решения финансово-экономических задач в области оценки стоимости недвижимости <b>Уметь</b> - определять стоимость объектов недвижимости с учетом положений отечественной нормативно-правовой базы	<b>Задание 1</b> 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. <b>Задание 2</b> Обосновать воздействие на денежный поток и ставку дисконтирования для оцениваемого объекта недвижимости потенциальных претензий третьих лиц, основанных на выявленных дефектах прав.
	2. Использует оценочные подходы и методы при оценке стоимости различных активов и бизнеса в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности	<b>Знать</b> - подходы, методы, стандарты и правила оценочной деятельности в области оценки стоимости объектов недвижимости <b>Уметь</b> - определять стоимость объектов недвижимости в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности	<b>Задание 1</b> Обосновать методику оценки объекта недвижимости с учетом установленного предполагаемого использования результатов оценки и в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки <b>Задание 2</b> Осуществить стоимостную оценку объекта недвижимости методами разных подходов, согласовать итоговый результат в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки.
Способность осуществлять планирование и реализацию мероприятий по совершенствованию финансово-хозяйственной деятельности организации и повышению стоимости бизнеса в условиях цифровизации экономики (ПКП-3)	1. Осуществляет планирование и реализацию мероприятий по совершенствованию финансово-хозяйственной деятельности организации в целях обеспечения роста стоимости бизнеса	<b>Знать</b> методику определения направлений развития объекта недвижимости <b>Уметь</b> осуществлять планирование и реализацию мероприятий, направленных на развитие объекта недвижимости	<b>Задание 1</b> Обосновать наиболее эффективное использование объекта недвижимости с учетом результатов анализа экономики страны, региона и населенного пункта, анализа рынка недвижимости <b>Задание 2</b> Обосновать этапы развития объекта недвижимости в соответствии с его наиболее эффективным использованием.
	2. Учитывает риски цифровизации экономики при	<b>Знать</b> классификацию и основные источники рисков цифровизации экономики при	<b>Задание 1</b> Осуществить обработку рыночной информации, используемой в ходе стоимостной оценки объекта недвижимости. Обработка

	разработке и реализации указанных мероприятий	девелопменте объектов недвижимости <b>Уметь</b> разрабатывать и реализовывать мероприятия, направленные на противодействие рискам цифровизации экономики при девелопменте объектов недвижимости	направлена на устранение искажений, связанных с дублированием, повторами, намеренным искажением информации в online - источниках.
Способность принимать обоснованные финансовые и инвестиционные решения, направленные на цифровую трансформацию бизнеса и обеспечение роста стоимости организации (ПКП-4)	1. Предлагает обоснованные финансовые и инвестиционные решения, направленные на цифровую трансформацию бизнеса и обеспечение роста его стоимости	<b>Знать</b> направления цифровизации операций на рынке недвижимости <b>Уметь</b> обосновывать финансовые и инвестиционные решения, направленные на повышение стоимости объектов недвижимости путем цифровой трансформации	<b>Задание 1</b> 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).
	2. Оценивает последствия и эффективность принимаемых решений с точки зрения роста стоимости организации	<b>Знать</b> стоимостные показатели эффективности финансово-экономических решений в области операций с недвижимостью <b>Уметь</b> определять воздействие финансово-экономических решений на стоимость недвижимости	<b>Задание 1</b> Обосновать сбалансированную систему стоимостных показателей эффективности управления объектом недвижимости.
<b>профиль «Корпоративные финансы и оценка собственности»</b>			
Способность обобщать и анализировать большие объемы финансовой информации, осуществлять расчет и	1. Систематизирует, структурирует и интерпретирует информацию в соответствии с	<b>Знать</b> методы сбора, структуризации и систематизации информации об объектах недвижимости. <b>Уметь</b>	<b>Задание 1</b> Для целей стоимостной оценки объекта недвижимости провести анализ состояния и тенденций развития экономики на уровне страны, региона, населенного пункта и места расположения объекта оценки

прогнозирование финансовых показателей в целях оценки стоимости и эффективности бизнеса с использованием информационных технологий (ПКП-1)	решаемыми финансово-экономическими задачами и формирует информационную базу оценки с применением информационных технологий	осуществлять сбор, программную обработку и структуризацию информации о рынке недвижимости; интерпретировать результаты анализа для целей обоснования методики оценки стоимости объектов недвижимости.	<b>Задание 2</b> 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. <b>Задание 3</b> На основе анализа рынка недвижимости выделить основные ценообразующие факторы подлежащего стоимостной оценке объекта недвижимости и обосновать критерии отбора его аналогов
	2. Осуществляет расчет и прогнозирование финансовых показателей и денежных потоков бизнеса с использованием компьютерных технологий.	<b>Знать</b> методики расчета и прогнозирования основных финансово-экономических показателей объектов недвижимости <b>Уметь</b> производить расчеты основных финансово-экономических показателей объектов недвижимости с использованием компьютерных технологий	<b>Задание 1</b> На основе информации нормативных актов, технического обследования, технического паспорта и иных источников информации, спрогнозировать остаточный срок экономической жизни объекта недвижимости. <b>Задание 2</b> 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.
Способность решать финансово-экономические задачи, применять современные оценочные методы и соответствующую нормативно-правовую базу при оценке стоимости активов и бизнеса (ПКП-2)	1. Решает финансово-экономические задачи с учетом требований действующей нормативно-правовой базы	<b>Знать</b> - нормативно-правовую базу, регулирующие методы решения финансово-экономических задач в области оценки стоимости недвижимости <b>Уметь</b> - определять стоимость объектов недвижимости с учетом положений отечественной нормативно-правовой базы	<b>Задание 1</b> 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. <b>Задание 2</b> Обосновать воздействие на денежный поток и ставку дисконтирования для оцениваемого объекта недвижимости потенциальных претензий третьих лиц, основанных на выявленных дефектах прав.
	2. Использует	<b>Знать</b> - подходы, методы, стандарты и	<b>Задание 1</b>

	оценочные подходы и методы при оценке стоимости различных активов и бизнеса в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности	правила оценочной деятельности в области оценки стоимости объектов недвижимости <b>Уметь</b> - определять стоимость объектов недвижимости в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности	Обосновать методику оценки объекта недвижимости с учетом установленного предполагаемого использования результатов оценки и в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки <b>Задание 2</b> Осуществить стоимостную оценку объекта недвижимости методами разных подходов, согласовать итоговый результат в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки.
Способность принимать обоснованные финансовые и инвестиционные решения, направленные на обеспечение роста стоимости организации в условиях цифровой трансформации бизнеса (ПКП-4)	1. Предлагает обоснованные финансовые и инвестиционные решения, направленные на обеспечение роста стоимости организации в условиях цифровой трансформации бизнеса.	<b>Знать</b> направления цифровизации операций на рынке недвижимости <b>Уметь</b> обосновывать финансовые и инвестиционные решения, направленные на повышение стоимости объектов недвижимости путем цифровой трансформации	<b>Задание 1</b> 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).
	2. Оценивает последствия и эффективность принимаемых решений с точки зрения роста стоимости организации	<b>Знать</b> стоимостные показатели эффективности финансово-экономических решений в области операций с недвижимостью <b>Уметь</b> определять воздействие финансово-экономических решений на стоимость недвижимости	<b>Задание 1</b> 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 Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» (вместе с «Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», «Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», «Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», «Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»);
5. 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)».

6. Международные стандарты оценки IVS 2017.

### **Основная литература:**

7. Оценка недвижимости: учебник / коллектив авторов; под ред. М. А. Федотовой. - Москва: Кнорус, 2020. - 368 с. - (Бакалавриат). - ЭБС BOOK.ru. - URL: <https://www.book.ru/book/932151> (дата обращения: 20.04.2023). - Текст: электронный.

### **Дополнительная литература:**

8. Стерник, С. Г. Рынок недвижимости и тенденции его развития : учебник / С. Г. Стерник. — Москва : КноРус, 2023. — 130 с. — (Бакалавриат и магистратура). — ЭБС BOOK.ru. — URL: <https://book.ru/book/948680> (дата обращения: 20.04.2023). — Текст : электронный.

9. Иваницкая, И. П. Введение в экономику недвижимости : учебное пособие / И. П. Иваницкая, А. Е. Яковлев. — Москва : КноРус, 2021. — 236 с. — 2-е изд., перераб. и дополн. - ЭБС ВООК.ru. - URL: <https://book.ru/book/938018> (дата обращения: 20.04.2023). — Текст : электронный.

10. Коростелев С. П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью / С. П. Коростелев. — Москва: Маросейка, 2009. — 408 с. — Текст : непосредственный.

11. Масленников, В. В. Финансовый менеджмент в управлении коммерческой недвижимостью: учебник / В. В. Масленников, А.В. Талонов. - Москва: Кнорус, 2009. — 232 с. - (Бакалавриат). - Текст: непосредственный. - То же. - 2018. - ЭБС ВООК.ru. - URL: <https://www.book.ru/book/927955> (дата обращения: 20.04.2023). - Текст: электронный.

12. Маховикова, Г. А. Экономика недвижимости : учебное пособие / Г. А. Маховикова, Т. Г. Касьяненко. — Москва : КноРус, 2022. — 306 с. — 2-е изд., перераб. - (Бакалавриат). - URL: <https://book.ru/book/943076> (дата обращения: 20.04.2023). — Текст : электронный.

13. Федотова, М. А. Девелопмент в недвижимости: монография / М. А. Федотова, Т. В. Тазихина, А. А. Бакулина; Финуниверситет. - Москва: Кнорус, 2013. - 264 с. - Текст: непосредственный. - То же. - 2021. - ЭБС ВООК.ru. - URL:<https://book.ru/book/936935> (дата обращения: 20.04.2023). - Текст: электронный

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

1. Портал «Индикаторы рынка недвижимости» [<http://www.irn.ru>]
2. Портал «база недвижимости в Московской области» [<http://cian.ru>]
3. Портал «Statrielt» [<https://statrielt.ru>]
4. Сайт компании «Промышленные земли». Промышленное землепользование и индустриальная недвижимость [<http://promzem.ru>]
5. Сайт "Недвижимость в России" [[www.realty.ru](http://www.realty.ru)]
6. Информационно-аналитическое агентство "Тригон" [[www.trigon.ru](http://www.trigon.ru)]
7. Информационно-аналитическое агентство рынка недвижимости RWAY [[www.rway.ru](http://www.rway.ru)]

8. База предложений по коммерческой недвижимости в г. Москве  
[[www.747.ru](http://www.747.ru)]

9. База данных РБК-Недвижимость [[www.realty.rbc.ru](http://www.realty.rbc.ru)]

10. Независимый информационный портал коммерческой недвижимости  
[[www.arendator.ru](http://www.arendator.ru)]

Базы данных, информационно-справочные и поисковые системы

11. Электронные таблицы Libre Calc.

12. Использование Libre Impress.

13. Поисковая система коммерческой недвижимости [[www.pskn.ru](http://www.pskn.ru)]

14. Информационно-аналитический портал [cian.ru](http://cian.ru)

15. Информационно-аналитический портал [statrielt.ru](http://statrielt.ru)

16. Электронные ресурсы БИК:

- Электронная библиотека Финансового университета (ЭБ)

<http://elib.fa.ru/>

- Электронно-библиотечная система BOOK.RU <http://www.book.ru>

• Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека  
ОНЛАЙН» <http://biblioclub.ru/>

- Электронно-библиотечная система Znanium <http://www.znanium.com>

• Электронно-библиотечная система издательства «ЮРАЙТ»  
<https://urait.ru/>

- Электронно-библиотечная система издательства Проспект

<http://ebs.prospekt.org/books>

- справочно-образовательная система Акцион 360 <https://action360.ru/>

• Деловая онлайн-библиотека Alpina Digital <http://lib.alpinadigital.ru/>

• Электронная библиотека издательства «МИФ» («Манн, Иванов и  
Фербер») <https://fa.miflib.ru/auth/#/registration>

- Интернет-библиотека СМИ Public.Ru <https://public.ru/>

• Электронная библиотека Издательского дома «Гребенников»  
<https://grebennikon.ru/>

- Научная электронная библиотека eLibrary.ru <http://elibrary.ru>

• Национальная электронная библиотека <http://нэб.рф/>

- Финансовая справочная система «Финансовый директор»  
<http://www.1fd.ru/>

- Ресурсы информационно-аналитического агентства по финансовым рынкам Cbonds.ru <https://cbonds.ru/>

- СПАРК <https://spark-interfax.ru/>

- STATISTA <https://www.statista.com/>

- Academic Reference <http://ar.cnki.net/ACADREF>

- Пакет баз данных компании EBSCO Publishing, крупнейшего агрегатора научных ресурсов ведущих издательств мира <http://search.ebscohost.com>

- Henry Stewart Talks: Библиотека Онлайн Лекций по Бизнесу и Маркетингу <https://hstalks.com/business/>

- Электронная коллекция книг издательства Springer: Springer eBooks <http://link.springer.com/>

- Электронные продукты издательства Elsevier <http://www.sciencedirect.com>

- Emerald: Management eJournal Portfolio <https://www.emerald.com/insight/>

- JSTOR. Arts & Sciences I Collection <https://www.jstor.org/>

- Библиотека электронных публикаций Организации экономического сотрудничества и развития OECD iLibrary <https://www.oecd-ilibrary.org/>

- Видеотека учебных фильмов «Решение» (тематические коллекции «Менеджмент», «Маркетинг. Коммерция. Логистика», «Юриспруденция», «Управление персоналом», «Психология управления» <http://eduvideo.online/>

- База данных научных журналов издательства Wiley <https://onlinelibrary.wiley.com/>

## **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.

### **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: «Методические рекомендации по планированию и организации внеаудиторной самостоятельной работы студентов по образовательным программам бакалавриата и магистратуры в Финансовом университете», утвержденные приказом № 1040/о от 11 мая 2021 года.

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.

## **Рекомендации по выполнению проектной работы.**

Цель проектной 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 проектной 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 проектной работы проводится студентом по конкретному варианту задания, который выдается преподавателем.

В результате выполнения проектной 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, используемых 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 проектной работы студентами формируется отчет об оценке, который необходимо будет защитить перед одногруппниками и преподавателем.

Уровень выполнения проектной 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**

**11.1. Комплект лицензионного программного обеспечения:**

1. Windows, Microsoft Office.

2. Антивирус Kaspersky.

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

1. Справочная правовая система «Консультант Плюс»: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru)

2. Справочная правовая система «Гарант».

### **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.