



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

Кафедра корпоративных финансов и корпоративного управления
Факультет экономики и бизнеса

Документ подписан усиленной неквалифицированной электронной подписью.

Организация: «ФИНАНСОВЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

Сертификат: 1RqWIBD9SA4d8XBF6oLd8af5wc8zcF+t

Утверждено: Проректор по учебной и методической работе, Е.А. Каменева

Дата: 08.06.2026 г.

С.Ю. Перевозчиков

Оценка объектов недвижимости

Рабочая программа дисциплины

для студентов, обучающихся по направлению подготовки

38.03.01 - Экономика,

Образовательная программа «Корпоративные финансы»

Профиль:

«Корпоративные финансы и бизнес-оценка»

Рекомендовано

Факультет экономики и бизнеса

(протокол № 8 от 19.05.2026 г.)

Одобрено

Кафедра корпоративных финансов и корпоративного управления

(протокол № 27 от 07.05.2026 г.)



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	
4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах и в академических часах с выделением объема аудиторной (лекции, семинары) и самостоятельной работы обучающихся	5
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 семинаров, практических занятий	12
6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине	18
6.1. Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение дисциплины, формы внеаудиторной самостоятельной работы	18
6.2. Перечень вопросов, заданий, тем для подготовки к текущему контролю	20
7. Фонд оценочных средств для проведения промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине	21
8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины	8
9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины	14
10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины	32
11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень необходимого программного обеспечения и информационных справочных систем (при необходимости)	34
12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине	34



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
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	Систематизирует, структурирует и интерпретирует информацию в соответствии с решаемыми финансово-экономическими задачами и формирует информационную базу оценки с применением информационных технологий	Знать: методы сбора, структуризации и систематизации информации об объектах и рынке недвижимости Уметь: осуществлять сбор, программную обработку и структуризацию информации о рынке недвижимости; интерпретирует результаты анализа для целей обоснования методики оценки стоимости объектов недвижимости.
		Осуществляет расчет и прогнозирование финансовых показателей и денежных потоков бизнеса с использованием компьютерных технологий.	Знать: методики расчета и прогнозирования основных финансово-экономических показателей объектов недвижимости Уметь: 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-пра-	Решает финансово-экономические задачи с учетом требований действующей нормативно-правовой базы	Знать: нормативно-правовую базу, регулирующую методы решебния финансово-экономических задач в области оценки стоимости недвижимости Уметь: определять стоимость объектов недвижимости с



Код компетенции	Наименование компетенции	Индикаторы достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции
	вовую базу при оценке стоимости активов и бизнеса		учетом положений отечественной нормативно-правовой базы
		Использует оценочные подходы и методы при оценке стоимости различных активов и бизнеса в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности	Знать: подходы, методы, стандарты и правила оценочной деятельности в области оценки стоимости объектов недвижимости Уметь: 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	Предлагает обоснованные финансовые и инвестиционные решения, направленные на обеспечение роста стоимости организации в условиях цифровой трансформации бизнеса.	Знать: направления цифровизации операций на рынке недвижимости Уметь: обосновывать финансовые и инвестиционные решения, направленные на повышение стоимости объектов недвижимости путем цифровой трансформации
		Оценивает последствия и эффективность принимаемых решений с точки зрения роста стоимости организации	Знать: стоимостные показатели эффективности финансово-экономических решений в области операций с недвижимостью Уметь: определять воздействие финансово-экономических решений на стоимость недвижимости



3. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Оценка объектов недвижимости» относится к «Профилю "Корпоративные финансы и бизнес-оценка"».

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

Очная форма обучения

Вид учебной работы по дисциплине	Всего (в з/е и часах)	Семестр 6 (в часах)
Общая трудоемкость дисциплины	5/180	180
Контактная работа – Аудиторные занятия	68	68
Лекции	34	34
Семинары, практические занятия	34	34
Самостоятельная работа	112	112
Вид текущего контроля	Домашнее творческое задание	Домашнее творческое задание
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 и инженерно-топографический план (геоподоснова) земельного участка, кадастровый и 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. Классификация рисков, воздействующих на денежные потоки объекта недвижимости. Особенности выбора безрисковой ставки доходности и расчета величины премий за риски в современных российских условиях. Потенциальная и действительная доходность. Типы договоров аренды. Состав и методы расчета операционных расходов. Нормализация отчетности о финансовых результатах использования недвижимости для расчета чистого операционного дохода.

Содержание работы оценщика на различных этапах оценки рыночной стоимости объекта недвижимости методом капитализации дохода. Коэффициент капитализации: экономическое содержание, методы построения, составляющие (ставка дисконтирования, норма возврата капитала) и методы их расчета.

Содержание работы оценщика на различных этапах оценки рыночной стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежных потоков. Понятие и виды денежного потока, стоимость реверсии и методы ее расчета. 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 методов разных подходов к оценке объектов недвижимости: влияние предполагаемого использования результатов оценки; влияние результатов анализа достаточности и достоверности использованной информации; влияние примененных в рамках подходов конкретных методов определения стоимости; влияние установленных допущений (базовых и специальных) и ограничивающих условий.

Методы согласования итоговой стоимости объекта оценки: метод ранжированной оценки критериев стоимости; метод распределения весовых коэффициентов; метод определения весов на основе индивидуальных критериев для каждого подхода; метод интерполяции на базе Нагели.

Тема 8. Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости.

Юридическое и практическое значение отчета об оценке. Срок действия отчета и ответственность за нарушения, допущенные оценщиком при составлении отчета. Экспертиза отчета об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета, установленные ст.11 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».

Разделы отчета об оценке и задачи, решаемые в них: основные факты и выводы (Резюме); задание на оценку; сведения о заказчике и оценщике; допущения и ограничивающие условия; описание объекта оценки; анализ рынка;



анализ достаточности и достоверности используемой информации; обоснование методики оценки; процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов; согласование результатов применения различных подходов и методов оценки; перечень использованных оценщиком документов; приложения к отчету.



5.2. Учебно – тематический план

Очная форма обучения

п/ п	Наименование тем (разделов) дисциплины	Трудоемкость в часах				
		Всего	Контактная работа - Аудиторная работа			Самостоятельная работа
			Общая, в т.ч.:	Лекции	Семинары, практические занятия	
1	Особенности недвижимости как объекта стоимостной оценки.	18	8	4	4	10
2	Информация об объекте недвижимости, его окружении и состоянии рынка.	16	8	4	4	8
3	Принципы оценки и определение НЭИ объекта недвижимости.	36	8	4	4	28
4	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости.	32	12	6	6	20
5	Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости.	32	12	6	6	20
6	Затратный подход к оценке стоимости недвижимости.	10	4	2	2	6
7	Согласование итоговой стоимости объекта оценки.	18	8	4	4	10
8	Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости.	18	8	4	4	10



п/ п	Наименование тем (разделов) дисциплины	Трудоемкость в часах				
		Всего	Контактная работа - Аудиторная 			



5.3. Содержание семинаров, практических занятий

Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов для обсуждения на семинарах, практических занятиях	Формы проведения занятий
Особенности недвижимости как объекта стоимостной оценки.	1. Определение «недвижимость» в нормативных актах. Недвижимость, недвижимое имущество, недвижимая собственность, движимое имущество. 2. Понятие полезности 3. Особенности недвижимости как товара, источника дохода, основных средств. 4. Регулирование оборота объектов недвижимости. 5. Требования к формированию и к использованию земельных участков. 6. Улучшения земельных участков. 7. Объекты капитального строительства, группы капитальности. 8. Отделимые и неотделимые улучшения земельных участков, зданий и сооружений.	Дискуссия, выступления и обсуждение выступлений студентов
Информация об объекте недвижимости, его окружении и состоянии рынка.	1. Правоустанавливающая и правоподтверждающая документация. 2. Кадастровый паспорт на земельный участок, кадастровый паспорт здания / помещения. 3. Инженерно-топографический план (геоподоснова) земельного участка, технический паспорт здания / помещения, 4. Публичная кадастровая карта. 5. Геоинформационные системы.	Выступления студентов, практико-ориентированная дискуссия



Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов для обсуждения на семинарах, практических занятиях	Формы проведения занятий
	6. Общая методика анализа рынка недвижимости (требования ФСО) и обоснование ее этапов с учетом конкретного объекта оценки. 7. Методы анализа рынка недвижимости. 8. Источники информации о сделках / офертах на рынке недвижимости	
Принципы оценки и определение НЭИ объекта недвижимости.	1. Принципы оценки, основанные на позиции пользователя. 2. Принципы, связанные с земельным участком и качеством произведенных улучшений. 3. Принципы, связанные с влиянием рыночной среды. 4. Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). 5. Порядок определения НЭИ объекта недвижимости.	Выступления студентов, обсуждение практико-ориентированных примеров
Доходный подход к оценке стоимости недвижимости.	1. Экономическое содержание, преимущества и недостатки доходного подхода к оценке недвижимости. 2. Характеристика методов доходного подхода. 3. Информационное обеспечение доходного подхода. 4. Использование шести функций сложного процента при оценке недвижимости. 5. Виды дохода, генерируемого объектом недвижимости.	Разбор практических примеров и практико-ориентированных задач по теме занятия. Обсуждение полученных результатов, подведение итогов



Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов для обсуждения на семинарах, практических занятиях	Формы проведения занятий
	6. Потенциальная и действительная доходность объекта недвижимости. 7. Состав и методы расчета операционных расходов объекта недвижимости. 8. Расчет ставки дисконтирования для генерируемого объектом недвижимости денежного потока: кумулятивный метод. 9. Расчет ставки дисконтирования для генерируемого объектом недвижимости денежного потока: метод рыночной экстракции. 10. Этапы применения метода капитализации дохода. 11. Расчет коэффициента капитализации при норме возврата капитала по Рингу, Инвуду, Хоскольду. 12. Этапы оценки доходной недвижимости методом дисконтированных денежных потоков. 13. Стоимость реверсии и методы ее определения.	
Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости.	1. Применимость и ограничения. 2. Сегментация рынка недвижимости. 3. Позиционирование объекта оценки на рынке недвижимости. 4. Обоснование требований к объектам – аналогам. 5. Информационная база сравнительного подхода и подбор объектов – аналогов. 6. Порядок применения метода сравнительного анализа продаж.	Анализ практических примеров и разбор практико-ориентированных задач по теме занятия. Обсуждение полученных результатов, подведение итогов



Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов для обсуждения на семинарах, практических занятиях	Формы проведения занятий
	7. Элементы и единицы сравнения. 8. Методы расчета корректировок. 9. Порядок применения метода сопоставления цены и дохода. 10. Согласование скорректированных цен аналогов. 11. Метод сопоставления цены и дохода. 12. Модель валового рентного мультипликатора. 13. Модель общего коэффициента капитализации.	
Затратный подход к оценке стоимости недвижимости.	1. Принципы оценки стоимости недвижимости затратным подходом. 2. Применимость и ограничения. 3. Этапы оценки. 4. Оценка рыночной стоимости земельного участка и полной восстановительной стоимости улучшений. 5. Виды полной восстановительной стоимости улучшений: стоимость воспроизводства и замещения. 6. Особенности ценообразования в строительстве. Строительные нормы и правила. 7. Характеристика методов расчета полной восстановительной стоимости зданий и сооружений, анализ точности оценки. 8. Понятие общего накопленного износа в стоимостной оценке и его отличие от амортизационных отчислений, используемых в бухгалтерском учете.	Анализ практических примеров и разбор практико-ориентированных задач по теме занятия. Обсуждение полученных результатов, подведение итогов



Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов для обсуждения на семинарах, практических занятиях	Формы проведения занятий
	9. Классификация износа: физический, функциональный и внешний (экономический) износы. 10. Понятие устранимого и не устранимого износа. 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.	
Согласование итоговой стоимости объекта оценки.	1. Факторы достоверности результатов применения подходов к оценке. 2. Влияние предполагаемого использования результатов оценки. 3. Влияние результатов анализа достаточности и достоверности информации. 4. Методы согласования итоговой стоимости объекта оценки. 5. Методы определения весов для взвешивания результатов, полученных методами разных подходов.	Обсуждение вопросов семинарского занятия, заслушивание кратких докладов (выступлений), обсуждение выступлений, подведение итогов
Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости.	1. Требования к содержанию и оформлению отчета. Разделы отчета и задачи, решаемые в них. 2. Определение задания на оценку 3. Применяемые стандарты 4. Допущения и ограничивающие условия	Рассмотрение практических примеров по теме занятия. Обсуждение полученных результатов, подведение итогов



Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов для обсуждения на семинарах, практических занятиях	Формы проведения занятий
	5. Задачи, выполняемые оценщиком для достижения поставленной цели. Процесс оценки 6. Форма отчета. Термины и определения 7. Характеристика объекта оценки и его окружения 8. Анализ экономики и рынка оборота объекта оценки 9. Анализ НЭИ 10. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом 11. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом 12. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом 13. Согласование результатов 14. Основные факты и выводы 15. Приложения	



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
Особенности недвижимости как объекта стоимостной оценки.	ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ФСО I «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» , ФСО II «Виды стоимости» , ФСО III «Процесс оценки» , ФСО IV «Задание на оценку», ФСО V «Подходы и методы оценки» , ФСО VI «Отчет об оценке» , ФСО №7 "Оценка недвижимости"	Работа с рекомендованной и дополнительной литературой. Работа со Справочно-правовыми системами. Подготовка к тестированию.
Информация об объекте недвижимости, его окружении и состоянии рынка.	Внутренняя и внешняя информация, необходимая для проведения оценки, ФСО № 7 "Оценка недвижимости"	Работа с базами данных cian.ru, statrael.ru, подготовка к тестированию, сбор информации для расчетно-аналитической работы
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
Доходный подход к оценке стоимости недвижимости.	Определение арендной ставки методом рыночной экстракции	Работа с рекомендованной учебной литературой. Работа с базами данных cian.ru, statrael.ru.



Наименование тем (разделов) дисциплины	Перечень вопросов, отводимых на самостоятельное освоение	Формы внеаудиторной самостоятельной работы
		Подготовка материала для расчетно-аналитической работы.
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, statrealt.ru. Подготовка к решению задач. Выполнение расчетно-аналитической работы.
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.
Согласование итоговой стоимости объекта оценки.	Сравнение итогов применения разных методов взвешивания результатов подходов.	Работа с основной и дополнительной литературой. Выполнение расчетно-аналитической работы
Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости.	ФСО VI «Отчет об оценке» Отличия 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

Домашнее творческое задание

Целью выполнения ДТЗ является освоение теоретических знаний на практическом примере определения стоимости объекта недвижимости. Вариативность объектов и целей оценки позволяет преподавателю раскрыть особенности стоимостной оценки разных видов недвижимости.

Домашнее творческое задание выполняется студентом индивидуально.

Ход выполнения ДТЗ:

1. Студент самостоятельно выбирает из предложенных преподавателем карточек объект оценки (на карточке указывается только кадастровый номер объекта) и цель оценки (для продажи на открытом рынке, для залога, для определения стоимости бизнеса методом ликвидационной стоимости);
2. В соответствии с планом лекций и семинарских занятий, студент поэтапно формирует отчет об определении стоимости объекта оценки для конкретной цели. В том числе: собирает необходимую информацию, обосновывает методику оценки, осуществляет необходимые расчеты и формирует презентацию достигнутых результатов.
3. На семинарских занятиях преподаватель проводит выборочный контроль хода выполнения ДТЗ, проводит разбор ошибок, дает рекомендации.
4. Результатами выполнения ДТЗ выступают: файл электронных таблиц с расчетами и файл с презентацией полученных результатов.

Дополнительная информация

Критерии балльной оценки различных форм текущего контроля успеваемости содержатся в соответствующих методических рекомендациях кафедры корпоративных финансов и корпоративного управления.



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

Перечень компетенций с указанием индикаторов их достижения в процессе освоения образовательной программы 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

Наименование компетенции	Наименование индикаторов достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции	Типовые контрольные задания
ПКП-1. способность обобщать и анализировать большие объемы финансовой информации, осуществлять расчет и прогнозирование финансовых показателей в целях оценки стоимости и эф-	Систематизирует, структурирует и интерпретирует информацию в соответствии с решаемыми финансово-экономическими задачами и формирует информационную базу оценки с применением информационных технологий	Знать: методы сбора, структуризации и систематизации информации об объектах и рынке недвижимости Уметь: осуществлять сбор, программную обработку и структуризацию информации о рынке недвижимости; интерпретирует результаты анализа для целей обоснования методики оценки	Задание 1 Для целей стоимостной оценки объекта недвижимости провести анализ состояния и тенденций развития экономики на уровне страны, региона, населенного пункта и места расположения объекта оценки Задание 2 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. Задание 3 На основе анализа рынка недвижимости выделить основные ценообразующие факторы подлежащего стоимостной оценке объекта недвижимости и об-



Наименование компетенции	Наименование индикаторов достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции	Типовые контрольные задания
эффективности бизнеса с использованием информационных технологий		стоимости объектов недвижимости.	основать критерии отбора его аналогов
	Осуществляет расчет и прогнозирование финансовых показателей и денежных потоков бизнеса с использованием компьютерных технологий.	Знать: методики расчета и прогнозирования основных финансово-экономических показателей объектов недвижимости Уметь: производить расчеты основных финансово-экономических показателей объектов недвижимости с использованием компьютерных технологий	Задание 1 На основе информации нормативных актов, технического обследования, технического паспорта и иных источников информации, спрогнозировать остаточный срок экономической жизни объекта недвижимости. Задание 2 На основе результатов экономического анализа, анализа рынка недвижимости, данных предыдущих периодов эксплуатации объекта недвижимости, спрогнозировать его денежные потоки на остаточный срок экономической жизни. Анализ и прогнозирование выполнить в электронных таблицах Excel или специализированном программном обеспечении. Задание 3 Обосновать (на основе анализа рынка недвижимости или индивидуального профиля рисков объекта недвижимости) модель расчета и значение ставки дисконтирования для спрогнозированных денежных потоков объекта недвижимости. Определить стоимость объекта недвижимости методами доходного подхода. Анализ и прогнозирование выполнить в электронных таблицах Excel или специализированном программном обеспечении.



Наименование компетенции	Наименование индикаторов достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции	Типовые контрольные задания
ПКП-2. способность решать финансово-экономические задачи, применять современные оценочные методы и соответствующую нормативно-правовую базу при оценке стоимости активов и бизнеса	Решает финансово-экономические задачи с учетом требований действующей нормативно-правовой базы	Знать: нормативно-правовую базу, регулирующие методы решения финансово-экономических задач в области оценки стоимости недвижимости Уметь: определять стоимость объектов недвижимости с учетом положений отечественной нормативно-правовой базы	Задание 1 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. Задание 2 Обосновать воздействие на денежный поток и ставку дисконтирования для оцениваемого объекта недвижимости потенциальных претензий третьих лиц, основанных на выявленных дефектах прав.
	Использует оценочные подходы и методы при оценке стоимости различных активов и бизнеса в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности	Знать: подходы, методы, стандарты и правила оценочной деятельности в области оценки стоимости объектов недвижимости Уметь: определять стоимость объектов	Задание 1 Обосновать методику оценки объекта недвижимости с учетом установленного предполагаемого использования результатов оценки и в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки Задание 2 Осуществить стоимостную оценку объекта недвижимости методами разных подходов, согласовать итоговый результат в соответствии с требованиями



Наименование компетенции	Наименование индикаторов достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции	Типовые контрольные задания
		недвижимости в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности	Федеральных стандартов оценки
ПКП-4. способность принимать обоснованные финансовые и инвестиционные решения, направленные на обеспечение роста стоимости организации в условиях цифровой трансформации	Предлагает обоснованные финансовые и инвестиционные решения, направленные на обеспечение роста стоимости организации в условиях цифровой трансформации бизнеса.	Знать: направления цифровизации операций на рынке недвижимости Уметь: обосновывать финансовые и инвестиционные решения, направленные на повышение стоимости объектов недвижимости путем цифровой трансформации	Задание 1 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).



Наименование компетенции	Наименование индикаторов достижения компетенции	Результаты обучения (умения и знания), соотнесенные с индикаторами достижения компетенции	Типовые контрольные задания
	Оценивает последствия и эффективность принимаемых решений с точки зрения роста стоимости организации	Знать: стоимостные показатели эффективности финансово-экономических решений в области операций с недвижимостью Уметь: определять воздействие финансово-экономических решений на стоимость недвижимости	Задание 1 Обосновать сбалансированную систему стоимостных показателей эффективности управления объектом недвижимости.



Примеры практико-ориентированных заданий

1. Рассчитать чистый операционный доход для целей оценки. Общая площадь здания 4 500 м.кв. Площадь, предназначенная для сдачи в аренду 3 800 м.кв. Годовая ставка арендной платы 1 200 д.е. за 1 м.кв. Коэффициент потерь от недосдачи площадей 10%. Прочие чистые доходы 90 000 д.е. в год.
2. Определить стоимость земельного участка, если ЧОД единого объекта составляет 12 400 тыс.д.е., затраты на строительство и ввод в эксплуатацию улучшений составляют 165 000 тыс.д.е. Инвестор рассчитывает получить 15% годового дохода на вложенный капитал. Возврат капитала, вложенного в улучшения, осуществляется по методу Ринга. Срок службы улучшений 80 лет. Безрисковая ставка доходности 12%.
3. Рассчитать корректировку на наличие обременений. Объект оценки (офисное помещение) на дату оценки заключенных договоров аренды не имеет. Площадь объекта оценки, предназначенная для сдачи в аренду, - 400 м². Аналогичный офис, обремененный договором аренды сроком на четыре года, был продан за 3 200 000 д.е. Типичная доходность операций на данном сегменте рынка - 18% при стандартной ставке аренды 400 д.е. в год за 1 м.кв.

Примеры вопросов для подготовки к промежуточной аттестации

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:

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)



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

Основная литература:

1. Федотова, М.А. Оценка недвижимости : Учебник / М.А. Федотова, А.А. Бакулина, Н.В. Волович [и др.]; под. ред. М.А. Федотова Электрон. дан. Москва : КноРус, 2024 368 с. Режим доступа: book.ru Internet access <https://book.ru/book/950451> ISBN 978-5-406-12117-7. [БИК ID: RU\bookru\bibl\950451]

Дополнительная литература:

1. Федотова, М.А. Девелопмент в недвижимости : монография / М.А. Федотова, Т.В. Тазикина, А.А. Бакулина ; Финуниверситет Москва : Кнорус, 2024 264 с. : ил. + Тираж не указан ISBN 978-5-406-12192-4. [БИК ID: RU\FA\books\137116]
2. Стерник, С.Г. Рынок недвижимости и тенденции его развития : Учебник / С.Г. Стерник Электрон. дан. Москва : КноРус, 2023 130 с. Режим доступа: book.ru Internet access <https://book.ru/book/948680> ISBN 978-5-406-10792-8. [БИК ID: RU\bookru\bibl\948680]

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. № 611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)».
6. Международные стандарты оценки IVS 2017.



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

1. <https://realty.rbc.ru/> РБК- Недвижимость. Информационная площадка.
2. www.rbc.ru — РИА РБК
3. <https://www.planetaexcel.ru/>
4. Федеральная служба государственной статистики (Росстат). URL:
<http://www.rosstat.gov.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.

Рекомендации по выполнению домашнего творческого задания

- даже при отсутствии на занятиях, студенту необходимо выполнять этапы ДТЗ в соответствии с планом;
- рекомендуется активное использование интернет-источников, в т.ч. открытых баз данных и аналитических систем;
- участие в обсуждении результатов и проблем осуществления каждого этапа оценки на семинарских занятиях существенно облегчит выполнение работы.



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

Комплект лицензионного программного обеспечения:

1. Microsoft Office (Windows)
2. Kaspersky

Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы

1. Информационно-правовая система «Гарант»
2. Информационно-правовая система «Консультант Плюс»

Сертифицированные программные и аппаратные средства защиты информации

1. не предусмотрены

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

1. **Учебная аудитория** для проведения учебных занятий, предусмотренных программой, в том числе групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, оснащенная оборудованием и техническими средствами обучения: мебель аудиторная (столы, стулья, доска аудиторная), набор демонстрационного оборудования (проектор, экран)
2. **Компьютерный класс** для проведения учебных занятий, предусмотренных программой, в том числе групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, оснащенный оборудованием и техническими средствами обучения: мебель аудиторная (столы, стулья, доска аудиторная), персональные компьютеры, набор демонстрационного оборудования (проектор, экран)
3. Библиотека, читальный зал