Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Минцаев Магомед Исмаилович
Должность: Ректор
Дата подписания: 19.10.2023 10:48:21
Уникальный программный ключ:
236bcc35c296f119d6aafdc22836b21db52dbc07971a86865a5825f9fa4304cc

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

имени академика М.Д. Миллионщикова

УТВЕРЖДАЮ
Первый проректор
И.Г. Гайрабеков
_____
«01» 09 2020 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины

«ОЦЕКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Направление подготовки

38.03.01 Экономика

Профиль

«Экономика предприятий и организаций
(в нефтяной и газовой промышленности)»

Квалификация

Бакалавр

Грозный – 2020

1. Цели и задачи дисциплины

Цель дисциплины – познакомить студентов с теоретическими основами оценки недвижимости и научить проводить самостоятельную оценку различных объектов недвижимости в соответствии с национальными и международными стандартами оценки, принципами, методами и подходами используемыми при оценке недвижимого имущества.

Задачи изучения дисциплины:

- дать студентам основные теоретические и практические знания по курсу оценка недвижимости;
- изучить законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в Российской Федерации и оценку недвижимого имущества;
- ознакомить с российскими и международными стандартами оценки;
- изучить основные методы и подходы к оценке недвижимости;
- изучить методику составления отчёта об оценке объекта недвижимого имущества и выявление итоговой стоимости недвижимости.

2. Место дисциплины в структуре образовательной программы

Учебная дисциплина «Оценка недвижимости» относится к дисциплине по выбору. Для изучения курса требуется знание: микроэкономика, макроэкономика, управление проектами. В свою очередь, данный курс, помимо самостоятельного значения, является предшествующей дисциплиной для основы оценки стоимости предприятия, экономическая оценка инвестиций.

3.Требования к результатам освоения дисциплины

Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины

Профессиональные компетенции обучающегося формируемые в результате освоения дисциплины:

- способность осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач (ОПК-2);
- способностью выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами (ПК-3).

В результате освоения дисциплины студент должен:

знать:

- о правах собственности и иных вещных правах, об объектах недвижимости, ее составе, видах стоимости, принципах оценки, факторах, влияющих на величину стоимости недвижимости, а также о доходах от владения и использования недвижимости.
- законодательные и нормативные документы, регулирующие рынок недвижимости и оценочную деятельность, в том числе Федеральные стандарты оценки;
- традиционные подходы и методы оценки объектов недвижимости, особенности оценки специфичных объектов недвижимости;

уметь:

- обосновать выбор подходов и методов оценки конкретных объектов недвижимости;
- провести расчеты с использованием каждого из традиционных подходов (методов) к оценке объектов недвижимости;
- обосновать норму дисконта и ставку капитализации;
- провести согласование результатов оценки, полученных различными методами, обосновать итоговую величину стоимости недвижимости на конкретную дату оценки;

владеть:

- методологией экономического исследования;
- современными методами сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных;
- законодательной, методической и нормативной базой регулирующей и регламентирующей оценку недвижимости;
- навыками выполнения оценки объектов недвижимости.

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Таблица 1

Вид учебной работы		Всего часов/ зач.ед.		Семестры	
				6	6
		ОФО	ЗФО	ОФО	ЗФО
Контактная работа (всего)		64/1,8	16/0,4	64	16
В том числе:					
Лекции		32/0,9	8/0,2	32	8
Практические занятия		32/0,9	8/0,2	32	8
Самостоятельная работа (всего)		**80/2,2**	**128/3,6**	**80**	**128**
В том числе:					
Рефераты		12/0,3	56/1,6	12	56
И (или) другие виды самостоятельной работы:					
Подготовка к практическим занятиям		32/0,9	36/1	32	36
Подготовка к зачету		36/1,0	36/1	36	36
Вид отчетности		**-**	**-**	**зачет**	**зачет**
Общая трудоемкость дисциплины	**ВСЕГО в часах**	**144**	**144**	**144**	**144**
	ВСЕГО в зач. единицах	**4**	**4**	**4**	**4**

5. Содержание дисциплины

5.1. Разделы дисциплины и виды занятий

Таблица 2

№ п/п	Наименование Раздела дисциплины по семестрам	Часы лекционных занятий	Часы практических (семинарских) занятий	Всего часов
1.	Развитие оценочной деятельности в России. Правовые основы оценки недвижимости	4/1	4/1	8/2
2.	Виды операций (сделок) с недвижимым имуществом	2/1	2/1	4/2
3.	Рынок недвижимого имущества как часть инвестиционного рынка	4/1	4/1	8/2

Продолжение таблицы 2

4.	Принципы оценки недвижимости	2/0,5	2/0,5	4/1
5.	Классификация и категории объектов недвижимости	2/0,5	2/0,5	4/1
6.	Виды стоимости, процедура оценки недвижимости	4/1	4/1	8/2
7.	Затратный подход к оценке недвижимости	4/1	4/1	8/2
8.	Сравнительный подход к оценке недвижимости	4/1	4/1	8/2
9.	Доходный подход к оценке недвижимости	4/0,5	4/0,5	8/1
10.	Согласование результатов оценки по различным подходам	2/0,5	2/0,5	4/1
	Всего	**32/8**	**32/8**	**64/16**

5.2. Лекционные занятия

Таблица 3

№ п/п	**Наименование раздела дисциплины**	**Содержание раздела**
1	2	3
1.	Развитие оценочной деятельности в России. Правовые основы оценки недвижимости	Определение понятия недвижимости, особенности отнесения материальных объектов к категории недвижимости. Сущность объектов недвижимости. Место объектов недвижимости в системе экономических отношений. Экономические закономерности развития недвижимости. Вещные права на недвижимость. Историческое развитие оценочной деятельности в России. Законодательные требования к оценке имущества. Законодательство об оценочной деятельности, регулирование оценочной деятельности на современном этапе.
2.	Виды операций (сделок) с недвижимым имуществом	Сущность и содержание понятия «операции с недвижимостью». Сегментация рынка недвижимости. Купля-продажа, аренда, передача в доверительное управление, мена, залог, наследование и другие сделки с недвижимостью. Инфраструктура рынка недвижимости. Основные условия, необходимые для обеспечения действительности сделки. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, основные сведения, содержащиеся в выписке из реестра.

Продолжение таблицы 3

3.	Рынок недвижимого имущества как часть инвестиционного рынка	Определение рынка недвижимого имущества как составной части инвестиционного рынка. Государственная политика в сфере земельно-имущественных отношений и развитие рынка недвижимости. Роль экономических преобразований, в том числе приватизации, в становлении и развитии рынка недвижимого имущества. Основные предпосылки и условия финансирования объектов недвижимости. Взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости. Механизм инвестирования в недвижимость. Банковский кредит как один из основных источников финансирования создания и развития объектов недвижимости. Залог в системе кредитования недвижимости. Система ипотечного кредитования в жилищной сфере. Развитие системы земельно-ипотечного кредитования. Содержание системы государственных мер по регулированию рынка недвижимости. Основные инструменты государственного влияния на рынок недвижимости.
4.	Принципы оценки недвижимости	Основные принципы оценки имущества, в том числе: принципы, основанные на представлениях пользователя; принципы, связанные с объектами имущества; принципы, связанные с рыночной средой. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости, его сущность , его сущность и применение. Риски при финансировании недвижимого имущества и управление ими
5.	Классификация и категории объектов недвижимости	Классификация основных фондов и объектов недвижимого имущества. Опыт развитых стран в классификации объектов недвижимого имущества. Техническая экспертиза объектов недвижимости. Особенности освидетельствования объектов недвижимости в целях оценки. Оценка физического износа недвижимого и движимого имущества. Описание местоположения недвижимости и ее ближайшего окружения.
6.	Виды стоимости, процедура оценки недвижимости	Виды стоимости имущества. Понятие (определение) рыночной стоимости имущества, основные условия ее определяющие. Виды стоимости, отличные от рыночной, их понятие. Факторы, влияющие на величину стоимости недвижимости. Процедура (этапы) оценки недвижимости.
7.	Затратный подход к оценке недвижимости	Сущность затратного подхода к оценке недвижимости. Процедура оценки недвижимости с использованием затратного подхода. Методы оценки недвижимости в рамках затратного подхода. Метод укрупненных показателей стоимости на единицу измерения объекта оценки. Метод поэлементного расчета. Область применения затратного подхода. Прибыль девелопера, ее понятие и обоснование величины. Накопленный износ, включая физическое устаревание, функциональный (моральный) износ и внешнее (экономическое) устаревание.

Продолжение таблицы 3

8.	Сравнительный подход к оценке недвижимости	Сущность сравнительного подхода, технология реализации метода сравнения продаж. Процесс внесения поправок в цены продаж сопоставимых объектов. Способы определения величины поправок. Виды поправок. Элементы сравнения, влияющие на стоимость объекта. Последовательность внесения поправок. Согласование данных при использовании метода анализа продаж. Метод валовой ренты.
9.	Доходный подход к оценке недвижимости	Сущность доходного подхода к оценке имущества. Метод капитализации доходов (прямой капитализации). Определение чистого дохода от использования имущества. Понятие потенциального валового дохода (ПВД) и действительного валового дохода (ДВД) и их расчет. Обоснование коэффициента капитализации, кумулятивный (суммарный) метод расчета общего коэффициента капитализации. Метод дисконтированного денежного потока (ДДП), его сущность. Последовательность применения метода дисконтированного денежного потока. Порядок формирования потенциального валового дохода, действительного валового дохода и чистого операционного дохода. Обоснование ставки дисконтирования. Определение стоимости риверсии в конце периода владения имуществом и приведение ее к текущей стоимости через ставку дисконтирования. Норма дисконта и ее определение
10.	Согласование результатов оценки по различным подходам.	Порядок согласования результатов оценки, полученных с использованием различных подходов. Особенности обоснования итоговой величины стоимости объектов недвижимости, определение весовых коэффициентов. Заключение по результатам оценки объектов недвижимости.

5.3. Лабораторные занятия

Лабораторные занятия не предусмотрены

5.4. Практические (семинарские) занятия

Таблица 4

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1.	Развитие оценочной деятельности в России. Правовые основы оценки недвижимости	Анализ ФЗ-135. Сопоставление федеральных и международных стандартов оценки. Анализ составляющих пакета имущественных прав на недвижимость
2.	Виды операций (сделок) с недвижимым имуществом	Анализ составляющих пакета имущественных прав на недвижимость
3.	Рынок недвижимого имущества как часть инвестиционного рынка	Особенности инвестиционного товара. Обусловленность характеристик рынка недвижимости особенностями недвижимости как товара
4.	Принципы оценки недвижимости	Принципы, используемые в оценке недвижимости. Анализ их групповых особенностей и взаимосвязей. Взаимосвязь между функцией оценки и видом оцениваемой стоимости
5.	Классификация и категории объектов недвижимости	Рассмотрение категории объектов недвижимости
6.	Виды стоимости, процедура оценки недвижимости	Оценочная стоимость, ее особенности и отличия от категорий цены и затрат
7.	Затратный подход к оценке недвижимости	Сравнительный анализ методов расчета восстановительной стоимости улучшений. Методы оценки предпринимательской прибыли в Затратном подходе.
8.	Сравнительный подход к оценке недвижимости	Методы проведения корректировок в рамках Сравнительного подхода
9.	Доходный подход к оценке недвижимости	Методы построения коэффициентов капитализации и ставок дисконта. Методы Доходного подхода
10.	Согласование результатов оценки по различным подходам	Методы проведения процедуры согласования на заключительном этапе процесса оценки. Система критериев выбора весовых коэффициентов

6. Самостоятельная работа студентов по дисциплине

6.1. Перечень тем для подготовки рефератов

1. Виды операций (сделок) с недвижимым имуществом, последовательность заключения сделки с недвижимостью.
2. Виды прав, подлежащих государственной регистрации и порядок ее оформления.
3. Ипотека и ее роль в развитии рынка жилой недвижимости.
4. Рынок недвижимого имущества как составная часть инвестиционного рынка. Первичный и вторичный рынок недвижимости, особенности их формирования, проявления и перспективы развития.
5. Риски при финансировании инвестиций в недвижимость, управление ими и их учет при оценке стоимости.
6. Классификация и категории объектов недвижимости, их сущность и учет в оценке стоимости.
7. Понятие физического износа недвижимого и движимого имущества, методы его определения и учет при оценке стоимости имущества.

8. Понятие функционального (морального) износа имущества, методы его определения и учет при оценке имущества.

9. Виды стоимости имущества, предусмотренные федеральными Стандартами оценки.

10. База (стандарт) стоимости, основные условия ее определяющие.

11. Основные принципы оценки имущества, их понятие и учет при оценке стоимости.

12. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования, его понятие и порядок расчета.

13. Затратный подход в оценке имущества, понятие. Сущность, порядок расчета и область применения.

14. Полная восстановительная стоимость имущества, понятие, методы определения.

15. Внешний (экономический) износ и его использование при оценке стоимости предприятия.

16. Определение рыночной стоимости земельных участков.

17. Особенности оценки рыночной стоимости земель категории – сельскохозяйственного назначения.

18. Определение рыночной стоимости исключительного права аренды земельных участков.

19. Определение рыночной стоимости арендной платы за использование земельного участка.

20. Определение рыночной стоимости земельных участков категории – земли населенных пунктов.

21. Кадастровая стоимость, ее понятие и применение в целях налогообложения земельных участков.

22. Льготная цена выкупа земельных участков, условия и порядок ее определения.

23. Сравнительный подход в оценке имущества, сущность, порядок расчета.

24. Доходный подход в оценке имущества, сущность, порядок расчета.

25. Ставка капитализации. Понятие, порядок определения.

26. Определение рыночной стоимости объекта оценки с использованием метода прямой капитализации, сущность , условия применения.

27. Определение рыночной стоимости объекта оценки с использованием метода дисконтированного денежного потока.

28. Порядок согласования результатов оценок, полученных при использовании различных подходов. Обоснование итоговой рыночной стоимости объекта оценки.

6.2. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы

1. Богославец Т.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Богославец Т.Н. – Электрон. текстовые данные. – Омск: Омский государственный университет им. Ф.М. Достоевского, 2012. – 194 с. – Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/24915.html. – ЭБС «IPRbooks»

2. Заволженский А.В. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Заволженский А.В., Ломовцев М.С., Придачук М.П. – Электрон. текстовые данные. – Волгоград: Волгоградский филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы, 2012. – 108 с. – Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/21910.html. – ЭБС «IPRbooks»

3. Озеров Е.С. Экономическая оценка недвижимой собственности [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Озеров Е.С. – Электрон. текстовые данные. – Санкт-Петербург: Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, 2013. – 367 с. – Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/43987.html. – ЭБС «IPRbooks»

4. Коланьков С.В. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебник/ Коланьков С.В. – Электрон. текстовые данные. – Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019. – 444 с. – Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/78734.html. – ЭБС «IPRbooks»

5. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления/ Тепман Л.Н.– Электрон. текстовые данные. – Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 461 с. – Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/81527.html. – ЭБС «IPRbooks»

7. Оценочные средства

7.1 Вопросы к первой рубежной аттестации

1. Определение понятия недвижимости, особенности отнесения материальных объектов к категории недвижимости.
2. Сущность объектов недвижимости.
3. Место объектов недвижимости в системе экономических отношений.
4. Экономические закономерности развития недвижимости.
5. Вещные права на недвижимость.
6. Историческое развитие оценочной деятельности в России.
7. Законодательные требования к оценке имущества.
8. Законодательство об оценочной деятельности, регулирование оценочной деятельности на современном этапе.
9. Сущность и содержание понятия «операции с недвижимостью».
10. Сегментация рынка недвижимости.
11. Купля-продажа, аренда, передача в доверительное управление, мена, залог, наследование и другие сделки с недвижимостью.
12. Инфраструктура рынка недвижимости.
13. Основные условия, необходимые для обеспечения действительности сделки.
14. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, основные сведения, содержащиеся в выписке из реестра.
15. Определение рынка недвижимого имущества как составной части инвестиционного рынка.
16. Государственная политика в сфере земельно-имущественных отношений и развитие рынка недвижимости.
17. Роль экономических преобразований, в том числе приватизации, в становлении и развитии рынка недвижимого имущества.
18. Основные предпосылки и условия финансирования объектов недвижимости.
19. Взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости.
20. Механизм инвестирования в недвижимость.
21. Банковский кредит как один из основных источников финансирования создания и развития объектов недвижимости.
22. Залог в системе кредитования недвижимости.
23. Система ипотечного кредитования в жилищной сфере.
24. Развитие системы земельно-ипотечного кредитования.
25. Содержание системы государственных мер по регулированию рынка недвижимости.
26. Основные инструменты государственного влияния на рынок недвижимости.
27. Основные принципы оценки имущества, в том числе: принципы, основанные на представлениях пользователя; принципы, связанные с объектами имущества; принципы, связанные с рыночной средой.
28. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости, его сущность, его сущность и применение.
29. Риски при финансировании недвижимого имущества и управление ими.
30. Классификация основных фондов и объектов недвижимого имущества.

31. Опыт развитых стран в классификации объектов недвижимого имущества.
32. Техническая экспертиза объектов недвижимости.
33. Особенности освидетельствования объектов недвижимости в целях оценки.
34. Оценка физического износа недвижимого и движимого имущества.
35. Описание местоположения недвижимости и ее ближайшего окружения.

Образец аттестационного билета к первой рубежной аттестации

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Дисциплина Оценка недвижимости
Кафедра «Экономика и управление на предприятии» ст. гр. _____
Лектор _____ (Группа, Ф.И.О)
(Подпись) Ф.И.О.

1. Определение понятия недвижимости, особенности отнесения материальных объектов к категории недвижимости.
2. Сущность объектов недвижимости.
3. Опыт развитых стран в классификации объектов недвижимого имущества.
4. Техническая экспертиза объектов недвижимости.

Регламент: За полный ответ одного вопроса студенту проставляется 5 баллов

7.2. Вопросы ко второй рубежной аттестации

1. Виды стоимости имущества.
2. Понятие (определение) рыночной стоимости имущества, основные условия ее определяющие.
3. Виды стоимости, отличные от рыночной, их понятие.
4. Факторы, влияющие на величину стоимости недвижимости.
5. Процедура (этапы) оценки недвижимости.
6. Сущность затратного подхода к оценке недвижимости.
7. Процедура оценки недвижимости с использованием затратного подхода.
8. Методы оценки недвижимости в рамках затратного подхода.
9. Метод укрупненных показателей стоимости на единицу измерения объекта оценки.
10. Метод поэлементного расчета.
11. Область применения затратного подхода.
12. Прибыль девелопера, ее понятие и обоснование величины.
13. Накопленный износ, включая физическое устаревание, функциональный (моральный) износ и внешнее (экономическое) устаревание.
14. Сущность сравнительного подхода, технология реализации метода сравнения продаж. Процесс внесения поправок в цены продаж сопоставимых объектов.
15. Способы определения величины поправок. Виды поправок.
16. Элементы сравнения, влияющие на стоимость объекта.
17. Последовательность внесения поправок.
18. Согласование данных при использовании метода анализа продаж.
19. Метод валовой ренты.
20. Сущность доходного подхода к оценке имущества.
21. Метод капитализации доходов (прямой капитализации).
22. Определение чистого дохода от использования имущества.

23. Понятие потенциального валового дохода (ПВД) и действительного валового дохода (ДВД) и их расчет.
24. Обоснование коэффициента капитализации, кумулятивный (суммарный) метод расчета общего коэффициента капитализации.
25. Метод дисконтированного денежного потока (ДДП), его сущность.
26. Последовательность применения метода дисконтированного денежного потока.
27. Порядок формирования потенциального валового дохода, действительного валового дохода и чистого операционного дохода.
28. Обоснование ставки дисконтирования.
29. Определение стоимости риверсии в конце периода владения имуществом и приведение ее к текущей стоимости через ставку дисконтирования.
30. Норма дисконта и ее определение.
31. Порядок согласования результатов оценки, полученных с использованием различных подходов.
32. Особенности обоснования итоговой величины стоимости объектов недвижимости, определение весовых коэффициентов.
33. Заключение по результатам оценки объектов недвижимости.

Образец аттестационного билета ко второй рубежной аттестации

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

Дисциплина Оценка недвижимости
Кафедра «Экономика и управление на предприятии» ст. гр. _____
Лектор _____ (Группа, Ф.И.О)
(Подпись) (Ф.И.О.)

1. Виды стоимости имущества.
2. Метод валовой ренты.
3. Определение чистого дохода от использования имущества.
4. Заключение по результатам оценки объектов недвижимости.

Регламент: За полный ответ одного вопроса студенту проставляется 5 баллов

7.3. Вопросы к зачету

1. Определение понятия недвижимости, особенности отнесения материальных объектов к категории недвижимости.
2. Сущность объектов недвижимости.
3. Место объектов недвижимости в системе экономических отношений.
4. Экономические закономерности развития недвижимости.
5. Вещные права на недвижимость.
6. Историческое развитие оценочной деятельности в России.
7. Законодательные требования к оценке имущества.
8. Законодательство об оценочной деятельности, регулирование оценочной деятельности на современном этапе.
9. Сущность и содержание понятия «операции с недвижимостью».
10. Сегментация рынка недвижимости.

11. Купля-продажа, аренда, передача в доверительное управление, мена, залог, наследование и другие сделки с недвижимостью.
12. Инфраструктура рынка недвижимости.
13. Основные условия, необходимые для обеспечения действительности сделки.
14. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, основные сведения, содержащиеся в выписке из реестра.
15. Определение рынка недвижимого имущества как составной части инвестиционного рынка.
16. Государственная политика в сфере земельно-имущественных отношений и развитие рынка недвижимости.
17. Роль экономических преобразований, в том числе приватизации, в становлении и развитии рынка недвижимого имущества.
18. Основные предпосылки и условия финансирования объектов недвижимости.
19. Взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости.
20. Механизм инвестирования в недвижимость.
21. Банковский кредит как один из основных источников финансирования создания и развития объектов недвижимости.
22. Залог в системе кредитования недвижимости.
23. Система ипотечного кредитования в жилищной сфере.
24. Развитие системы земельно-ипотечного кредитования.
25. Содержание системы государственных мер по регулированию рынка недвижимости. Основные инструменты государственного влияния на рынок недвижимости.
26. Основные принципы оценки имущества, в том числе: принципы, основанные на представлениях пользователя; принципы, связанные с объектами имущества; принципы, связанные с рыночной средой.
27. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости, его сущность, его сущность и применение.
28. Риски при финансировании недвижимого имущества и управление ими.
29. Классификация основных фондов и объектов недвижимого имущества.
30. Опыт развитых стран в классификации объектов недвижимого имущества.
31. Техническая экспертиза объектов недвижимости.
32. Особенности освидетельствования объектов недвижимости в целях оценки.
33. Оценка физического износа недвижимого и движимого имущества.
34. Описание местоположения недвижимости и ее ближайшего окружения.
35. Виды стоимости имущества.
36. Понятие (определение) рыночной стоимости имущества, основные условия ее определяющие.
37. Виды стоимости, отличные от рыночной, их понятие.
38. Факторы, влияющие на величину стоимости недвижимости.
39. Процедура (этапы) оценки недвижимости.
40. Сущность затратного подхода к оценке недвижимости.
41. Процедура оценки недвижимости с использованием затратного подхода.
42. Методы оценки недвижимости в рамках затратного подхода.
43. Метод укрупненных показателей стоимости на единицу измерения объекта оценки.
44. Метод поэлементного расчета.
45. Область применения затратного подхода.
46. Прибыль девелопера, ее понятие и обоснование величины.
47. Накопленный износ, включая физическое устаревание, функциональный (моральный) износ и внешнее (экономическое) устаревание.
48. Сущность сравнительного подхода, технология реализации метода сравнения продаж.
49. Процесс внесения поправок в цены продаж сопоставимых объектов.
50. Способы определения величины поправок. Виды поправок.
51. Элементы сравнения, влияющие на стоимость объекта.

52. Последовательность внесения поправок.
53. Согласование данных при использовании метода анализа продаж.
54. Метод валовой ренты.
55. Сущность доходного подхода к оценке имущества.
56. Метод капитализации доходов (прямой капитализации).
57. Определение чистого дохода от использования имущества.
58. Понятие потенциального валового дохода (ПВД) и действительного валового дохода (ДВД) и их расчет.
59. Обоснование коэффициента капитализации, кумулятивный (суммарный) метод расчета общего коэффициента капитализации.
60. Метод дисконтированного денежного потока (ДДП), его сущность.
61. Последовательность применения метода дисконтированного денежного потока.
62. Порядок формирования потенциального валового дохода, действительного валового дохода и чистого операционного дохода.
63. Обоснование ставки дисконтирования.
64. Определение стоимости риверсии в конце периода владения имуществом и приведение ее к текущей стоимости через ставку дисконтирования.
65. Норма дисконта и ее определение.
66. Порядок согласования результатов оценки, полученных с использованием различных подходов.
67. Особенности обоснования итоговой величины стоимости объектов недвижимости, определение весовых коэффициентов.
68. Заключение по результатам оценки объектов недвижимости.

Образец билета к проведению зачета

ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

БИЛЕТ №1

Дисциплина Оценка недвижимости
Кафедра «Экономика и управление на предприятии»
Институт ЦЭ и ТП **специальность** ТЭК **Семестр** 6 **Зачет**
1.Сущность доходного подхода к оценке имущества.
2. Методы оценки недвижимости в рамках затратного подхода.
3. Задача.

Доцент кафедры «ЭУП» _____ Тазбиева А.А.
(подпись)

УТВЕРЖДАЮ
«____»_____20___г _____ зав. каф. Якубов Т.В.

7.4. Образец задания к текущему контролю

Задание к 1 текущей аттестации

Задача №1

Сопоставимый объект был придан за 1 000 000 руб. и от оцениваемого объекта он имеет пять основных отличий:

- уступает оцениваемому на 5%;
- лучше оцениваемого на 7%;
- лучше оцениваемого на 4%;
- лучше оцениваемого на 2%;
- уступает оцениваемому на 10%.

Оценить объект, считая что:
а) отличия не имеют взаимного влияния;
б) отличия оказывают взаимное влияние.

Решение

а) Если данные отличия не имеют взаимного влияния, то их абсолютные значения составят: +50 000 - 70 000 - 40 000 - 20 000 + 100 000 = +20 000 руб. Следовательно, стоимость оцениваемого объекта можно оценить в 1 020 000 руб.

б) Если считать, что данные отличия оказывают взаимное влияние, то соответствующие им процентные корректировки необходимо перемножить: 1,05 х 0,93 х 0,96 х 0,98 х 1,10= 1,0106. Следовательно, общая корректировка составить +1,06% или 10 600 руб. и стоимость объекта может быть оценена в 1 010 600 руб.

Задача №2

Объект оценки -коттедж. Сопоставимый объект был продан за 1000000 руб. Сопоставимый объект имеет на 50 квадратных метров большую площадь и подземный гараж. Оцениваемый объект не имеет гаража, но имеет больший по площади земельный участок.

Из анализа продаж оценщик выяснил, что наличие большего земельного участка дает поправку в 25% к стоимости объекта, наличие гаража 100 000 руб., а каждый лишний квадратный метр площади соответствует поправке в 8000 руб. Определить стоимость коттеджа.

Решение

Корректировка на размер участка составляет 250 000 руб. (+ 1 000 000 х 0,25 = 250 000).
Корректировка на гараж составляет - 100 000 руб.
Корректировка на площадь - 400 000 руб. (- 8 000 х 50 = - 400 000).
Суммарная корректировка составляет - 250 000 руб.
Следовательно, стоимость коттеджа можно оценить в 750 000 руб.

Задание ко 2 текущей аттестации

Задача №1

Объектом оценки является право аренды офисного центра. Предположим, что ставка по государственным обязательствам составляет 8,4%. Оценщик считает, что риск может быть оценен в 5%, а привлечение дополнительных ресурсов не потребуется. Продажа права аренды такого объекта занимает около трех месяцев. Срок предполагаемого возврата

капитала 10 лет. Определить значение коэффициента капитализации методом суммирования.

Решение

Необходимо рассчитать все «составляющие».
Норма возврата капитала составляет 10%, так как предполагается полный возврат капитала по истечении 10 лет (100% / 10).
Безрисковая ставка равна 8,4%.
Компенсация за риск 5%.
Компенсация за управление инвестициями отсутствует.
Компенсацию за низкую ликвидность можно оценить в 2,1%, вследствие того, что время продажи составляет 1/4 года (3 месяца), а годовая безрисковая ставка 8,4%. (8,4 / 4 = 2,1).
Коэффициент капитализации = 0,1 + 0,084 + 0,03 + 0,02 + 0,021 = 0,255 или 25,5%

Задача №2

Рассчитать коэффициент капитализации. Срок жизни здания 80 лет. Дата ввода объекта – октябрь 1950 г., дата оценки октябрь 2010 г. Возврат инвестиций по методу Хоскольда. Требуемая ставка дохода – 12%, в том числе ставка дохода – 6%.

Решение

Коэффициент капитализации = Ставка дохода на капитал + Норма возврата капитала
Ставка дохода на капитал = 12%

Норма возврата на капитал рассчитывается методом Хоскольда по формуле:
Норма возврата на капитал = Rf / ((1+Rf)^n)-1)
где Rf – безрисковая ставка
где n – остаточный срок жизни объекта, лет

Фактический срок жизни объекта = Дата оценки – Дата ввода объекта = 2010 -1950 = 60
Остаточный срок жизни = Типичный срок жизни – Фактический срок жизни = 80-60=20

Норма возврата на капитал = Rf / ((1+Rf)^n)-1) = 0,06/ ((1+0,06)^20)-1) = 0,02718 или 2,72%

Коэффициент капитализации = 12% +2,72% = 14,72%

Ответ: коэффициент капитализации равен 14,72%.

8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

а) основная литература

1. Богославец Т.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Богославец Т.Н. – Электрон. текстовые данные. – Омск: Омский государственный университет им. Ф.М. Достоевского, 2012. – 194 с. – Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/24915.html. – ЭБС «IPRbooks»

2. Заволженский А.В. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Заволженский А.В., Ломовцев М.С., Придачук М.П. – Электрон. текстовые данные. – Волгоград: Волгоградский филиал Российской академии народного хозяйства и государственной службы, 2012. – 108 с. – Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/21910.html. – ЭБС «IPRbooks»

3. Озеров Е.С. Экономическая оценка недвижимой собственности [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Озеров Е.С. – Электрон. текстовые данные. – Санкт-Петербург:

Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, 2013. – 367 с. – Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/43987.html. – ЭБС «IPRbooks»

4. Коланьков С.В. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебник/ Коланьков С.В. – Электрон. текстовые данные. – Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019. – 444 с. – Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/78734.html. – ЭБС «IPRbooks»

5. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления/ Тепман Л.Н.– Электрон. текстовые данные. – Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. – 461 с. – Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/81527.html. – ЭБС «IPRbooks»

б) дополнительная литература

1. Саталкина, Н. И. Оценка недвижимости. Практический курс: учебное пособие для студентов, аспирантов, преподавателей и читателей, самостоятельно изучающих оценку недвижимости / Н. И. Саталкина, Т. Н. Кулюкина, Ю. О. Терехова. – Тамбов: Тамбовский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2014. – 80 с. – ISBN 978-5-8265-1299-9. – Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. – URL: http://www.iprbookshop.ru/64158.html

2. Теоретические и методические основы оценки и управления жилой недвижимостью: монография / В. Г. Севка, С. В. Захаров, В. Н. Гончаров [и др.]; под редакцией В. Г. Севка. – Новочеркасск: Лик, 2017. – 201 с. – ISBN 978-5-906993-13-7. – Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. – URL: http://www.iprbookshop.ru/92351.html

3. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости: учебник / А. Н. Асаул, В. Н. Старинский, М. К. Старовойтов, Р. А. Фалтинский ; под редакцией А. Н. Асаул. – Санкт-Петербург: Институт проблем экономического возрождения, 2012. – 270 с. – ISBN 978-5-91460-028-7. – Текст: электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS: [сайт]. – URL: http://www.iprbookshop.ru/18207.html

4. Соболева Е.А. Развитие российского девелопмента в современных условиях [Электронный ресурс]: монография/ Соболева Е.А., Канхва В.С. – Электрон. текстовые данные. – Москва: Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. – 152 с. – Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/62627.html. – ЭБС «IPRbooks»

9. Материально-техническое обеспечение дисциплины

1. Аудитории, оборудованные мультимедийными проекторами.
2. Для самостоятельной работы студентов организован индивидуальный доступ к персональным компьютерам с выходом в интернет.

Составитель

Доцент кафедры «Экономика

и управление на предприятии» А. А. Тазбиева

СОГЛАСОВАНО

Зав. выпуск. каф. «Экономика

и управление на предприятии» Т.В.Якубов

Директор ДУМР М.А. Магомаева