

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Минцаев Магомед Минирович

Должность: Ректор

Дата подписания: 20.11.2024 16:29:01

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



«22» 06 2024 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

по дисциплине

«БАЗОВЫЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ»

Направление подготовки

08.04.01 Строительство

**«Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертизы
объектов недвижимости»**

Квалификация

магистр

Год начала подготовки:

2024

Грозный-2024 г.

1. Цель и задачи дисциплины

Целью и задачами дисциплины является подготовка к практической деятельности с учетом современных и перспективных приемов управления стоимостью, определения рыночной стоимости различных объектов недвижимости.

Задачи дисциплины – дать обучающимся знания и практические навыки в следующих областях:

- сбор и анализ информации о формировании стоимости объектов недвижимости;
- экономическая оценка объектов недвижимости;
- оценка объектов по технико-экономическим показателям различными методами оценки недвижимости;
- правовое сопровождение экономической оценки объектов недвижимости.

2. Место дисциплины в структуре образовательной программы.

Дисциплина относится к формируемой части участниками образовательных отношений. Для изучения курса требуется знание: экономической теории, принципов формирования экономических аспектов, знание основ инвестиционной базы потенциала страны и региона в целом.

Данная дисциплина является предшествующей для следующих курсов: «Управление строительной организацией», «Методология научных исследований».

3. Требования к уровню освоения содержания дисциплины

Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины:

- способен организовывать и контролировать предынвестиционную подготовку инвестиционно-строительного проекта (ПК-1);
- способен организовывать и проводить судебную строительно-техническую и стоимостную экспертизы объектов недвижимости (ПК-6).

В результате освоения дисциплины студент должен

знать:

- выбор рационального варианта использования объекта недвижимости на основе инженерно-технических, правовых и экономических параметров (ПК-1.9);

уметь:

- производить выбор нормативно-правовых и нормативно-технических документов, определяющих область проведения судебной строительно-технической или стоимостной экспертизы (ПК-6.2);
- производить выбор методов, инструментов, составление алгоритма проведения исследования для целей судебной строительно-технической или стоимостной экспертизы (ПК-6.3);

владеть:

- навыками проведения измерений, оценка параметров объектов недвижимости и установление отклонений от проектной и нормативно-технической документации (ПК-6.4);
- навыками составления заключительного отчета по результатам проведенной экспертизы (ПК-6.5).

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Таблица 1

Вид учебной работы		Всего часов/ зач.ед.		Семестры	
				ОФО	ЗФО
		ОФО	ЗФО	3	4
Контактная работа (всего)		36/1,0	18/0,5	36/1,0	18/0,5
В том числе:					
Лекции		24/0,66	10/0,23	24/0,66	10/0,23
Практические занятия		12/0,33	8/0,22	12/0,33	8/0,22
Семинары					
Лабораторные работы					
Самостоятельная работа (всего)		108/3,0	126/3,5	108/3,0	126/3,5
В том числе:					
Курсовой проект					
ИТР					
Рефераты			36/1,0		36/1,0
Доклады			36/1,0		36/1,0
Презентации		36/1,0	36/1,0	36/1,0	36/1,0
<i>И (или) другие виды самостоятельной работы:</i>			<i>108/3,0</i>		<i>108/3,0</i>
Подготовка к лабораторным работам					
Подготовка к практическим занятиям		36/1,0	72/2,0	36/1,0	72/2,0
Подготовка к зачету/экзамену		36/1,0	36/1,0	36/1,0	36/1,0
Вид отчетности		зач.	зач.	зач.	зач.
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 лабораторных занятий	Часы практических (семинарских) занятий	Всего часов
3 семестр					
1.	Экономическая теория формирования цены и стоимости объектов недвижимости	6		2	8
2.	Концепция оценки недвижимости	6		2	8
3.	Обзор методов оценки недвижимости	6		4	10
4.	Организация и стандарты деятельности оценщиков	6		4	10
		24		12	36

5.2. Лекционные занятия

Таблица 3

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1	Экономическая теория формирования цены и стоимости объектов недвижимости	Цена объектов недвижимости. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости. Виды стоимостей объектов недвижимости. Сущность и методы определения ликвидационной стоимости
2	Концепция оценки	Оценка недвижимости: общие определения. Пространственный

	недвижимости	образ поля оценки. Структуризация описания оцениваемой недвижимости. Характерные особенности оценки недвижимости. Базисы оценки.
3	Обзор методов оценки недвижимости	Классификация методов оценки. Обзор основных методов оценки (по группам). Соотношение и выбор показателей при проведении оценки.
4	Организация и стандарты деятельности оценщиков	Организация и стандарты оценочной деятельности в России. Международные стандарты оценки недвижимости. Сравнительный анализ: международные стандарты и регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации.

5.3. Лабораторный практикум – не предусмотрен

5.4. Практические(семинарские) занятия

Таблица 4

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1	Экономическая теория формирования цены и стоимости объектов недвижимости	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями
		Расчет рыночной и ликвидационной стоимости земельного участка с улучшениями (двумя зданиями)
2	Концепция оценки недвижимости	Расчет рыночной арендной платы за объект недвижимости (часть здания)
		Расчет рыночной и ликвидационной стоимости квартиры
3	Обзор методов оценки недвижимости	Оформление результатов оценки объектов недвижимости
		Расчет рыночной и инвестиционной стоимости объекта недвижимости (земельного участка)
4	Организация и стандарты деятельности оценщиков	Применение различных методов оценки недвижимости
		Расчет рыночной стоимости права на заключение инвестиционного договора

6. Самостоятельная работа студентов по дисциплине «Базовые подходы к оценке недвижимости»

Темы для докладов и презентаций

1. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности
2. Субъекты и объекты оценочной деятельности
3. Правовые основы оценки объектов недвижимости
4. Региональные нормативно-правовые акты, определяющие условия оценки объектов недвижимости
5. Регулирование оценочной деятельности
6. Принципы, подходы и методы оценки объектов недвижимости
7. Принципы, основанные на представлениях пользователя и связанные с эксплуатацией объектов недвижимости
8. Принципы, обусловленные воздействием рыночной среды
9. Принципы использования математического аппарата при расчете стоимости объектов недвижимости
10. Подходы и методы оценки
11. Оценка объектов недвижимости с помощью затратного подхода
12. Сущность затратного подхода
13. Методы оценки, используемые при затратном подходе
14. Методы измерения износа объектов недвижимости
15. Общий алгоритм расчетов
16. Доходный подход к оценке объектов недвижимости
- 17.

18. Экономическое содержание доходного подхода
19. Метод прямой капитализации
20. Метод дисконтированных денежных потоков
21. Методы расчета рыночной стоимости земельного участка
22. Оценка объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода
23. Сущность сравнительного подхода и методы его реализации
24. Методы оценки объектов недвижимости, основанные на сравнении с объектами аналогами
25. Корректировки к цене сопоставимых объектов недвижимости и методы их осуществления
26. Алгоритм расчета стоимости объектов недвижимости с помощью сравнительного подхода

Учебно-методическое обеспечение для самостоятельной работы

1. Асаул А.Н., Асаул М.А., Грахов В.П., Грахова Е.В. Экономика недвижимости (4-е издание) Учебник для вузов СПб.: Институт проблем экономического возрождения 2014г. (в ЭБС)
2. Абакумов Р.Г., Чеченина И.В. Операции с недвижимостью. Часть 1. Управленческие решения по операциям с недвижимостью. Учебное пособие. Белгород 2014 (в ЭБС)
3. Озеров Е.С. Управление недвижимой собственностью Учебное пособие Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого 2012г. (в ЭБС)

7. Оценочные средства

7.1 Вопросы к зачету

1. Цена объектов недвижимости.
2. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости.
3. Виды стоимостей объектов недвижимости. Сущность и методы определения ликвидационной стоимости
4. Оценка недвижимости: общие определения.
5. Пространственный образ поля оценки.
6. Структуризация описания оцениваемой недвижимости.
7. Характерные особенности оценки недвижимости.
8. Базисы оценки недвижимости.
9. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности
10. Субъекты и объекты оценочной деятельности
11. Правовые основы оценки объектов недвижимости
12. Региональные нормативно-правовые акты, определяющие условия оценки объектов недвижимости
13. Регулирование оценочной деятельности
14. Принципы, подходы и методы оценки объектов недвижимости
15. Принципы, основанные на представлениях пользователя и связанные с эксплуатацией объектов недвижимости
16. Принципы использования математического аппарата при расчете стоимости объектов недвижимости
17. Подходы и методы оценки
18. Оценка объектов недвижимости с помощью затратного подхода
19. Сущность затратного подхода
20. Методы оценки, используемые при затратном подходе
21. Методы измерения износа объектов недвижимости

24. Классификация методов оценки.
25. Обзор основных методов оценки (по группам).
26. Соотношение и выбор показателей при проведении оценки.
27. Организация и стандарты оценочной деятельности в России.
28. Международные стандарты оценки недвижимости.
29. Сравнительный анализ: международные стандарты и регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации.
30. Доходный подход к оценке объектов недвижимости
31. Экономическое содержание доходного подхода
32. Метод прямой капитализации
33. Метод дисконтированных денежных потоков
34. Методы расчета рыночной стоимости земельного участка
35. Оценка объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода
36. Сущность сравнительного подхода и методы его реализации
37. Методы оценки объектов недвижимости, основанные на сравнении с объектами аналогами
38. Корректировки к цене сопоставимых объектов недвижимости и методы их осуществления
39. Алгоритм расчета стоимости объектов недвижимости с помощью сравнительного подхода

Образец билета

Грозненский государственный нефтяной технический университет имени академика М.Д.
Миллионщикова

Билет № _

к зачету для магистрантов группы _____

по дисциплине «БАЗОВЫЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ» 3 семестра

1. Виды стоимостей объектов недвижимости. Сущность и методы определения ликвидационной стоимости;
2. Регулирование оценочной деятельности;
3. Корректировки к цене сопоставимых объектов недвижимости и методы их осуществления

Зав. кафедрой «ЭУНТГ», к.т.н. _____ / В.Х.Хадисов/

8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

а) основная литература:

1. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости. Учебник / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский; под ред. Заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н. проф. А.Н. Асаула. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2012 г. -472с.
2. Савельева Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / Е. А. Савельева. - Москва : Вузовский учебник : НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 336 с. - ISBN 978-5-9558-0291-6. - Текст : электронный. - URL: <https://new.znanium.com/catalog/product/374963>
3. Тарасевич, Е. И. Экономика недвижимости: учебник/Е. И. Тарасевич. - СПб.: Изд-во «МКС», 2007. - 584 с.

б) дополнительная литература:

1. Озеров,Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости/Е. С. Озеров. - СПб.: Изд-во «МКС», 2007. - 536 с

2. Лужина А. Н. Понятие недвижимого имущества и отдельные объекты недвижимого имущества : тезисы / А. Н. Лужина. - Москва : РАП, 2013. - 128 с. - ISBN 978-5-93916-378-1. - Текст : электронный. - URL: <https://new.znaniium.com/catalog/product/517562>
3. Асаул А.Н. Экономика недвижимости : учебник для вузов /А.Н. Асаул. - 3-е изд., исправл. - М. : Издательство АСВ, 2008. - 304 с. - ISBN 978-5-93093-617-9 - Текст : электр

в) интернет-ресурсы:

1. Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам» (<http://window.edu.ru/>);
2. www.lbook.ru;
3. www.mir.knig.ru;
4. [www.IPRbooks](http://www.IPRbooks.ru)

9. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Класс с персональными компьютерами для проведения лекционных и практических занятий, мультимедийный проектор, доска, экран.

Составитель:



доц. каф. «ЭУНТГ» А.С. Успанова

СОГЛАСОВАНО:

Зав. выпускающей каф.



В.Х. Хадисов

«ЭУНТГ»

Директор ДУМР



М.А. Магомаева