

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное учреждение  
высшего профессионального образования  
"Казанский (Приволжский) федеральный университет"  
Центр бакалавриата Экономика



УТВЕРЖДАЮ

Проректор по образовательной деятельности КФУ

Проф. Талорский Д.А.

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

*подписано электронно-цифровой подписью*

### Программа дисциплины

Оценка стоимости недвижимости Б1.В.ДВ.17

Направление подготовки: 38.03.01 - Экономика

Профиль подготовки: не предусмотрено

Квалификация выпускника: бакалавр

Форма обучения: на базе ПО

Язык обучения: русский

**Автор(ы):**

Сайфеева Е.Б.

**Рецензент(ы):**

Бурганова Р.А., Якупова Н.М.

### **СОГЛАСОВАНО:**

Заведующий(ая) кафедрой: Сафиуллин А. Р.

Протокол заседания кафедры No \_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 201\_\_ г

Учебно-методическая комиссия Института управления, экономики и финансов (центр бакалавриата: экономика):

Протокол заседания УМК No \_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 201\_\_ г

Регистрационный No 9500107917

Казань  
2017

## Содержание

1. Цели освоения дисциплины
2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы
3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля
4. Структура и содержание дисциплины/ модуля
5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения
6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов
7. Литература
8. Интернет-ресурсы
9. Материально-техническое обеспечение дисциплины/модуля согласно утвержденному учебному плану

Программу дисциплины разработал(а)(и) старший преподаватель, б/с Сайфеева Е.Б. кафедра антикризисного управления и оценочной деятельности Институт управления, экономики и финансов, EBSajfeeva@kpfu.ru

### 1. Цели освоения дисциплины

Дисциплина 'Основы оценки стоимости недвижимости' нацелена на систематизацию теоретических знаний студентов об экономических процессах, связанных с объектами и субъектами рынка недвижимости, закономерностях и факторах формирования стоимости различных объектов недвижимости, а также на приобретение методических и практических навыков у будущих экономистов-оценщиков в области определения рыночной и иных видов стоимости объектов недвижимости.

### 2. Место дисциплины в структуре основной образовательной программы высшего профессионального образования

Данная учебная дисциплина включена в раздел " Б1.В.ДВ.17 Дисциплины (модули)" основной образовательной программы 38.03.01 Экономика и относится к дисциплинам по выбору. Осваивается на 3 курсе, 5 семестр.

Дисциплина 'Оценка стоимости недвижимости' по профилю 'Финансы и кредит' включена в раздел Б3.ДВ4 профессионального цикла дисциплин и относится к дисциплинам по выбору. Студентами очной формы обучения с нормативным сроком обучения дисциплина 'Основы оценки стоимости недвижимости' осваивается на четвертом курсе (7-8 семестр).

Изучению дисциплины 'Оценка стоимости недвижимости' предшествует освоение следующих дисциплин: 'Микроэкономика', 'Экономика организаций', 'Бухгалтерский учет', 'Финансовая математика', 'Эконометрика', 'Финансовая математика', 'Налоги и налогообложение', 'Оценка стоимости бизнеса', 'Анализ и прогнозирование в оценочной деятельности'.

Дисциплина 'Оценка стоимости недвижимости' способствует освоению следующих дисциплин: 'Инвестиции', 'Экономический анализ', 'Основы оценки стоимости имущества', 'Стратегический анализ', 'Анализ и оценка рисков'.

### 3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины /модуля

В результате освоения дисциплины формируются следующие компетенции:

Шифр компетенции	Расшифровка приобретаемой компетенции
ПК-1 (профессиональные компетенции)	- способен осуществлять сбор и анализ данных, необходимых для оценки стоимости недвижимости
ПК-2 (профессиональные компетенции)	- способен на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать показатели, необходимые для оценки стоимости объектов недвижимости
ПК-6 (профессиональные компетенции)	способен на основе описания экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты

В результате освоения дисциплины студент:

1. должен знать:

- понятийный аппарат, позволяющий характеризовать основные категории и процессы рынка недвижимости в целом, и особенности оценки стоимости объектов недвижимости в частности;
- процедуру оценки стоимости недвижимости и её информационное обеспечение;

- особенности, преимущества и недостатки, условия применения доходного, затратного и сравнительного подходов при оценке различных видов стоимости объектов недвижимости;
- основы массовой оценки стоимости недвижимости;
- современные проблемы и тенденции развития рынка недвижимости в Российской Федерации.

2. должен уметь:

- руководствоваться фундаментальными принципами оценочной деятельности при определении стоимости объектов недвижимости;
- проводить анализ рынка недвижимости;
- применять на практике методы оценки недвижимости в рамках доходного, затратного и сравнительного подходов;
- анализировать информацию для применения ее в целях оценки стоимости объектов недвижимости;
- грамотно составлять отчет об оценке стоимости недвижимости;

3. должен владеть:

- инструментарием анализа и прогнозирования показателей для целей оценки стоимости недвижимости;
- методами оценки стоимости недвижимости на основе доходного, затратного, сравнительного подходов;

4. должен демонстрировать способность и готовность:

- формирования и применения информационной базы оценки стоимости объектов недвижимости;
- публичного представления результатов проведенных исследований;
- практического применения полученных навыков экспертизы отчетов об оценке.

**4. Структура и содержание дисциплины/ модуля**

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетных(ые) единиц(ы) 108 часа(ов).

Форма промежуточного контроля дисциплины зачет в 5 семестре.

Суммарно по дисциплине можно получить 100 баллов, из них текущая работа оценивается в 50 баллов, итоговая форма контроля - в 50 баллов. Минимальное количество для допуска к зачету 28 баллов.

86 баллов и более - "отлично" (отл.);

71-85 баллов - "хорошо" (хор.);

55-70 баллов - "удовлетворительно" (удов.);

54 балла и менее - "неудовлетворительно" (неуд.).

**4.1 Структура и содержание аудиторной работы по дисциплине/ модулю**

**Тематический план дисциплины/модуля**

N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	

	Тема 1. Основные						
--	------------------	--	--	--	--	--	--

ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

7	1	2	2	0	Устный опрос
---	---	---	---	---	--------------



N	Раздел Дисциплины/ Модуля	Семестр	Неделя семестра	Виды и часы аудиторной работы, их трудоемкость (в часах)			Текущие формы контроля
				Лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	
2.	Тема 2. Организация процесса оценки недвижимости	7	2	2	2	0	Устный опрос
3.	Тема 3. Анализ рынка недвижимости для целей оценки стоимости недвижимости	7	3	2	4	0	Презентация
4.	Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости. Методы капитализации	7	4	2	2	0	Устный опрос
5.	Тема 5. Метод дисконтированных денежных потоков в оценке недвижимости	7	5	2	2	0	Устный опрос
6.	Тема 6. Ипотечно-инвестиционный анализ	7	6	2	2	0	Контрольная работа
7.	Тема 7. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом	7	7	4	2	0	Устный опрос
8.	Тема 8. Расчет износа в оценке недвижимости	7	8	2	2	0	Устный опрос
9.	Тема 9. Оценка стоимости объектов, не завершающих строительство	7	9	2	2	0	Устный опрос Контрольная работа
10.	Тема 10. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом	7	10	2	2	0	Устный опрос
11.	Тема 11. Отчет об оценке объектов недвижимости	7	12	2	4	0	Творческое задание
11.	Тема 11. Массовая оценка недвижимости	7	11	2	2	0	Устный опрос
	Тема . Итоговая форма контроля	5		0	0	0	Зачет
	Итого			26	28	0	

## **4.2 Содержание дисциплины**

### **Тема 1. Основные понятия оценки стоимости недвижимости**

#### ***лекционное занятие (2 часа(ов)):***

Сущность объектов недвижимости: понятие недвижимости в отечественном и зарубежном законодательстве. Различия в понятии недвижимости как объекта оценки и в определении Гражданского кодекса РФ. Особенности отнесения материальных объектов к недвижимым. Родовые признаки объектов недвижимости: стационарность, материальность, долговечность функциональные признаки. Система классификаций объектов недвижимости: в зависимости от происхождения, от масштаба, по готовности к использованию, для целей оценки, по целям владения.

#### ***практическое занятие (2 часа(ов)):***

Цели и принципы оценки недвижимости (основанные на представлениях пользователя, основанные на эксплуатационных характеристиках, связанные с рыночной средой, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования). Основные виды стоимости объектов недвижимости, определяемые в зависимости от целей оценки, зарубежные и отечественные стандарты стоимости.

### **Тема 2. Организация процесса оценки недвижимости**

#### ***лекционное занятие (2 часа(ов)):***

Этапы процедуры оценки недвижимости. Информационное обеспечение оценки недвижимости: внутренние и внешние источники информации (общая и специальная информация). Идентификация объекта недвижимости. Особенности проведения обследования объектов недвижимости в целях оценки их стоимости. Характеристика этапов освидетельствования объекта недвижимости для целей оценки (подготовительные работы, техническое обследование объектов недвижимости, анализ и оформление результатов освидетельствования).

#### ***практическое занятие (2 часа(ов)):***

Критерии альтернативного использования собственности. Наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного. Наиболее эффективное использование земельного участка с улучшениями.

### **Тема 3. Анализ рынка недвижимости для целей оценки стоимости недвижимости**

#### ***лекционное занятие (2 часа(ов)):***

Рынок недвижимости и его субъекты. Специфика рынка недвижимости, варианты его классификации. Функции рынка недвижимости. Ценообразование как одна из основных функций рынка недвижимости. Спрос на недвижимость и ее предложение. Индивидуализация и невзаимозаменяемость спроса на объекты недвижимости. Неэластичность предложения на объекты недвижимости. Специфика взаимодействия спроса и предложения на объекты недвижимости в процессе достижения рыночного равновесия. Ценовые и неценовые факторы спроса и предложения на объекты недвижимости.

#### ***практическое занятие (4 часа(ов)):***

Проведение анализа рынка коммерческой недвижимости г. Казани, защита презентаций

### **Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости. Методы капитализации**

#### ***лекционное занятие (2 часа(ов)):***

Общие характеристики доходной недвижимости. Типы договоров аренды, виды арендных платежей. Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью. Потенциальный валовый доход. Действительный валовый доход. Состав операционных расходов. Постоянные и переменные расходы. Чистый операционный доход. Реконструированный отчет о доходах. Условия и ограничения применения метода капитализации доходов. Характеристика этапов процедуры оценки методом капитализации доходов.

#### ***практическое занятие (2 часа(ов)):***



Метод прямой капитализации и метод капитализации по расчетным моделям. Методы построения коэффициента капитализации: метод рыночной экстракции, метод связанных инвестиций, метод определения коэффициента капитализации с учетом изменения стоимости недвижимости в течение периода владения. Ставка дохода на инвестиции и норма возврата инвестиций. Методы расчета требуемой ставки дохода на инвестиции: метод кумулятивного построения, метод рыночной экстракции. Анализ рисков при оценке недвижимости. Методы определения нормы возврата инвестиций: метод Ринга, метод Инвуда, метод Хоскольда

#### **Тема 5. Метод дисконтированных денежных потоков в оценке недвижимости**

##### **лекционное занятие (2 часа(ов)):**

Анализ инвестиционных рисков. Метод дисконтированных денежных потоков при меняющихся во времени доходности и стоимости объекта, сфера применения, этапы оценки. Определение длительности прогнозного периода.

##### **практическое занятие (2 часа(ов)):**

Прогнозирование потока доходов. Методы расчета стоимости недвижимости на конец прогнозного периода. Расчет ставки дисконта. Виды ставок дисконта, их взаимосвязь с типом денежного потока. Расчет суммарной текущей стоимости доходов от недвижимости за прогнозный период.

#### **Тема 6. Ипотечно-инвестиционный анализ**

##### **лекционное занятие (2 часа(ов)):**

Использование техники ипотечно-инвестиционного анализа. Ипотечный кредит, его виды, роль в инвестиционном процессе. Типичное финансирование, влияние условий финансирования на цену недвижимости. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Анализ условий кредитного договора. Расчет затрат на обслуживание долга. Ипотечная постоянная, коэффициент ипотечной задолженности, коэффициент покрытия долга. Способы финансирования недвижимости, обремененной ипотечным кредитом, при ее перепродаже.

##### **практическое занятие (2 часа(ов)):**

Ипотечно-инвестиционный анализ ? традиционная модель. Техника Эллвуда, особенности применения для недвижимости с постоянным и меняющимся доходом. Модель Эллвуда с применением коэффициента покрытия долга.

#### **Тема 7. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом**

##### **лекционное занятие (4 часа(ов)):**

Экономическое содержание затратного подхода. Область применения и ограничения. Основные этапы применения затратного подхода. Понятие затрат на воспроизводство и замещение. Классификация затрат на строительство. Прямые и косвенные затраты ("твердые" и "мягкие"). Методы расчета затрат на строительство здания.

##### **практическое занятие (2 часа(ов)):**

Сметный метод. Расчет затрат на воспроизводство зданий и сооружений с использованием Сборников укрупнённых показателей восстановительной стоимости (УПВС) и укрупненных показателей базовой стоимости на виды работ (УПБС ВР). Применение сборников Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве. Подходы к определению предпринимательской прибыли при определении стоимости объекта затратным подходом. Понятия прибыли застройщика (предпринимателя) и строителя (подрядчика).

#### **Тема 8. Расчет износа в оценке недвижимости**

##### **лекционное занятие (2 часа(ов)):**

Понятие и виды износа зданий. Оценка накопленного износа объектов недвижимости. Характеристика физического, функционального, внешнего (экономического) износа.

##### **практическое занятие (2 часа(ов)):**

Методы расчета устранимого и неустранимого физического и функционального износа. Расчет внешнего (экономического) износа методом парных продаж и методом капитализации дохода, относимого к изменению внешних условий.

#### **Тема 9. Оценка стоимости объектов, не завершённых строительством**

##### **лекционное занятие (2 часа(ов)):**

Виды объектов, не завершенных строительством. Исходная информация и идентификация объектов, не завершенных строительством. Этапы определения рыночной стоимости зданий и сооружений, не завершенных строительством.

**практическое занятие (2 часа(ов)):**

Сущность коэффициента строительной готовности и методика его определения. Методы определения величины израсходованных на строительство оцениваемого объекта средств. Определение величины физического износа и стоимости объекта, не завершеного строительством.

**Тема 10. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом**

**лекционное занятие (2 часа(ов)):**

Содержание и ограничения применения сравнительного подхода при оценке недвижимости. Этапы оценки недвижимости сравнительным подходом. Метод сравнения продаж (метод рыночных сравнений, метод сравнительного анализа продаж): сбор и обработка рыночной информации, выбор объектов-аналогов, элементов сравнения и единиц сравнения. Определение величин корректирующих поправок, порядок и техника выполнения корректировок цен продаж сравнимых объектов, согласование результатов.

**практическое занятие (2 часа(ов)):**

Использование для оценки недвижимости сравнительным подходом метода соотнесения цены и дохода (метода валового рентного мультипликатора): расчет показателя дохода, расчет мультипликатора по рыночной информации о ценах сделок и величинах показателя дохода объектов-аналогов, определение стоимости объекта недвижимости умножением показателя дохода объекта оценки на значение мультипликатора. Виды мультипликаторов в оценке недвижимости: валовый рентный мультипликатор, чистый рентный мультипликатор ? области их применения. Использование методов математической статистики в оценке стоимости недвижимости. Практика применения многофакторного корреляционно-регрессионного анализа при оценке стоимости недвижимости сравнительным подходом и обосновании арендных ставок.

**Тема 11. Массовая оценка недвижимости**

**лекционное занятие (2 часа(ов)):**

Понятие массовой и индивидуальной оценки недвижимости. Необходимость массовой оценки типовых объектов недвижимости. Структура и функции системы массовой оценки недвижимости. Методы массовой оценки недвижимости, кодирование и линеаризация переменных, моделирование, линейные и гибридные модели.

**практическое занятие (2 часа(ов)):**

Особенности кодирования состояния объекта и его местоположения. Определение границ зон применения моделей. Применение методов массовой оценки для определения ставок арендной платы и оценки стоимости объектов. Кадастровая стоимость объектов недвижимости.

**Тема 11. Отчет об оценке объектов недвижимости**

**лекционное занятие (2 часа(ов)):**

Обоснование итоговой величины стоимости объекта недвижимости. Процедура и критерии согласования результатов оценки. Метод экспертных оценок, метод анализа иерархий. Структура и содержание отчета об оценке недвижимости. Требования ФСО №3 к содержанию отчета об оценке. Формулировка задания на оценку, допущений и ограничений. Экспертиза отчета об оценке недвижимости. Виды и порядок проведения экспертизы отчета об оценке.

**практическое занятие (4 часа(ов)):**

Выполнение оценки стоимости объекта коммерческой недвижимости и защита отчета об оценке

**4.3 Структура и содержание самостоятельной работы дисциплины (модуля)**

N	Раздел Дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды самостоятельной работы студентов	Трудоемкость (в часах)	Формы контроля самостоятельной работы
1.	Тема 1. Основные понятия оценки стоимости недвижимости	7	1	подготовка к устному опросу	4	устный опрос
2.	Тема 2. Организация процесса оценки недвижимости	7	2	подготовка к устному опросу	4	устный опрос
3.	Тема 3. Анализ рынка недвижимости для целей оценки стоимости недвижимости	7	3	подготовка к презентации	6	презентация
4.	Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости. Методы капитализации	7	4	подготовка к устному опросу	4	устный опрос
5.	Тема 5. Метод дисконтированных денежных потоков в оценке недвижимости	7	5	подготовка к устному опросу	4	устный опрос
6.	Тема 6. Ипотечно-инвестиционный анализ	7	6	подготовка к контрольной работе	4	контрольная работа
7.	Тема 7. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом	7	7	подготовка к устному опросу	4	устный опрос
8.	Тема 8. Расчет износа в оценке недвижимости	7	8	подготовка к устному опросу	4	устный опрос
9.	Тема 9. Оценка стоимости объектов, не завершённых строительством	7	9	подготовка к контрольной работе	2	контрольная работа
				подготовка к устному опросу	2	устный опрос
10.	Тема 10. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом	7	10	подготовка к устному опросу	4	устный опрос
11.	Тема 11. Массовая оценка недвижимости	7	11	подготовка к устному опросу	4	устный опрос
11.	Тема 11. Отчет об оценке объектов недвижимости	7	12	подготовка к творческому заданию	8	творческое задание
	Итого				54	

## 5. Образовательные технологии, включая интерактивные формы обучения

Освоение дисциплины предполагает использование как традиционных (лекции, практические занятия с использованием методических материалов), так и инновационных образовательных технологий с использованием в учебном процессе активных и интерактивных форм проведения занятий: презентаций студентами материалов

## **6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов**

### **Тема 1. Основные понятия оценки стоимости недвижимости**

устный опрос , примерные вопросы:

1. Сущность объектов недвижимости: понятие недвижимости, родовые признаки и классификация объектов недвижимости
2. Цели и принципы оценки недвижимости
3. Стоимость недвижимости и ее виды

### **Тема 2. Организация процесса оценки недвижимости**

устный опрос , примерные вопросы:

1. Этапы оценки недвижимости
2. Информационное обеспечение оценки недвижимости
3. Особенности проведения обследования объектов недвижимости в целях оценки их стоимости
4. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости

### **Тема 3. Анализ рынка недвижимости для целей оценки стоимости недвижимости**

презентация , примерные вопросы:

Семинар в интерактивной форме. Форма проведения - презентация на основе современных мультимедийных средств результатов анализа рынка недвижимости г.Казани. Цель настоящей работы заключается в освоении студентами методических основ и приобретении практических навыков по проведению анализа рынка недвижимости в процессе оценки стоимости недвижимости. Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются (добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на группы. Состав группы ? 3-4 чел. Проведение анализа осуществляется студентами самостоятельно до начала занятия. Результаты анализа представляются в электронном виде (в виде презентации), а также в печатном виде. На занятии производится презентация в формате MS Power Point и обсуждение результатов проведенного анализа.

### **Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости. Методы капитализации**

устный опрос , примерные вопросы:

1. Общая характеристика методов доходного подхода.
2. Метод капитализации доходов
3. Капитализация по расчетным моделям
4. Оценка с применением техники остатка

### **Тема 5. Метод дисконтированных денежных потоков в оценке недвижимости**

устный опрос , примерные вопросы:

1. Сущность метода дисконтирования денежных потоков. Прогнозирование денежных потоков
2. Анализ рисков в оценке недвижимости
3. Методы определения ставки дисконтирования
4. Расчет суммарной текущей стоимости доходов от недвижимости за про-гнозный период

### **Тема 6. Ипотечно-инвестиционный анализ**

контрольная работа , примерные вопросы:

Контрольные вопросы: 1. Охарактеризуйте основные виды ипотечных кредитов. 2. Влияние заемных источники финансирования на рыночную, инвести-ционную, ликвидационную стоимость недвижимости. 3. Дайте определение ипотечной постоянной. Как она используется при построении коэффициента капитализации? 4. Перечислите условия кредитного договора, которые должны анализироваться оценщиком. 5. Охарактеризуйте традиционную технику ипотечно-инвестиционного анализа. Дайте ее сравнительную характеристику с методом дисконтированных денежных потоков. 6. Сформулируйте особенности построения коэффициента капитализации при использовании ипотечного кредита. 7. Опишите ипотечно-инвестиционную технику Эллвуда, обоснуйте об-ласти ее применения.

### **Тема 7. Оценка стоимости недвижимости затратным подходом**

устный опрос , примерные вопросы:

1. Этапы и методы оценки стоимости недвижимости на основе затратного подхода
2. Оценка рыночной стоимости земельного участка
3. Виды восстановительной стоимости объектов недвижимости и особенности ее определения

### **Тема 8. Расчет износа в оценке недвижимости**

устный опрос , примерные вопросы:

1. Сущность износа в оценке недвижимости
2. Методы оценки накопленного износа
3. Методы расчета физического износа зданий
4. Определение величины функционального износа
5. Методы оценки внешнего износа

### **Тема 9. Оценка стоимости объектов, не завершенных строительством**

контрольная работа , примерные вопросы:

1. Охарактеризуйте методы определения восстановительной стоимости объектов недвижимости.
2. Определите область применения и ограничения затратного подхода.
3. Рассмотрите основные подходы к определению предпринимательской прибыли и обоснуйте противоречия и дискуссии связанные с этим показателем.
4. Какие имеются ограничения в использовании сборников ВСН 53-83?
5. Охарактеризуйте виды функционального износа и порядок его определения.
6. Какие условия должны быть соблюдены для применения метода рыночной выборки при расчете износа?
7. Что понимается под долгоживущими и короткоживущими элементами зданий. Каковы особенности определения износа этих элементов?
8. Рассмотрите особенности применения метода парных продаж и капитализации дохода при оценке внешнего износа
9. Какими подходами можно оценить специализированные здания и сооружения, не завершенные строительством?
10. Какие источники информации требуются для получения сведений об объекте, не завершенном строительством?
11. Что понимается под сопутствующими затратами при оценке не завершенного строительством объекта недвижимости в рамках затратного подхода?
12. Каковы особенности методов обоснования коэффициента строительной готовности?

устный опрос , примерные вопросы:

1. Этапы определения рыночной стоимости зданий и сооружений, не завершенных строительством
2. Сущность коэффициента готовности и методика его определения
3. Определение стоимости с учетом физического износа

### **Тема 10. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом**

устный опрос , примерные вопросы:

1. Содержание сравнительного подхода при оценке недвижимости
2. Этапы оценки недвижимости сравнительным подходом
3. Корректировки и методы определения величин поправок

### **Тема 11. Отчет об оценке объектов недвижимости**

творческое задание , примерные вопросы:

Форма проведения ? защита отчета об оценке стоимости объекта ком-мерческой недвижимости  
Цель: формирование навыков и умений выполнения оценочных процедур, расчетов и составления отчета об оценке стоимости объекта оценки. Сценарий занятия: для выполнения задания студенты распределяются (добровольно, либо по усмотрению преподавателя) на группы. Состав группы ? 3-5 чел. Проведение оценки осуществляется студентами самостоятельно до се-минарского занятия, отчет об оценке защищается на занятии  
Итог занятия подводится преподавателем. Каждому студенту, участвовавшему в подготовке, защите и обсуждении отчета об оценке, выставляется оценка в текущий блок в зависимости от качества и степени участия в подготовке, защите и обсуждении презентации

### **Тема 11. Массовая оценка недвижимости**

устный опрос , примерные вопросы:

Семинар в интерактивной форме Форма проведения - презентация на основе современных мультимедийных средств результатов исследования современных аспектов массовой оценки объектов недвижимости. Цель: формирование знаний об особенностях организации и проведения массовой оценки стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации и за рубежом. Подготовка докладов в форме презентаций студентами и обсуждение вопросов, касающихся общей характеристики системы массовой оценки недвижимости в РФ и за рубежом, оценки кадастровой стоимости недвижимости в регионах РФ с использованием информации, размещенной на официальных интернет-сайтах саморегулируемых организаций оценщиков и других источников. Выступление необходимо сопроводить презентацией в формате MS Power Point.

### **Тема . Итоговая форма контроля**

Примерные вопросы к зачету:

Вопросы к экзамену

1. Характеристика недвижимости как объекта оценки.
2. Родовые признаки объектов недвижимости.
3. Классификация объектов недвижимости.
4. Цели и принципы оценки недвижимости.
5. Характеристика видов стоимости объектов недвижимости.
6. Кадастровая стоимость недвижимости и особенности ее оценки.
7. Инвестиционная стоимость недвижимости и особенности ее оценки.
8. Этапы оценки стоимости недвижимости.
9. Информационное обеспечение оценки недвижимости.
10. Процедура обследования и идентификации объектов недвижимости в целях оценки их стоимости.
11. Анализ наиболее эффективного использование в процессе оценки недвижимости.
12. Специфика и функции рынка недвижимости.
13. Спрос и предложение на рынке недвижимости.
14. Доходный подход к оценке недвижимости: сущность, принципы, информационная база.
15. Характеристика, условия и ограничения метода прямой капитализации в оценке стоимости недвижимости.
16. Характеристика, условия и ограничения метода капитализации по расчетным моделям в оценке стоимости недвижимости.
17. Характеристика, условия и ограничения метода дисконтированных денежных потоков в оценке стоимости недвижимости.
18. Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью.
19. Методы построения коэффициента капитализации в оценке стоимости недвижимости.
20. Методы обоснования ставки дисконтирования в оценке стоимости недвижимости.
21. Использование техники ипотечно-инвестиционного анализа в оценке стоимости недвижимости.
22. Традиционная техника ипотечно-инвестиционного анализа.
23. Применение техники Эллвуда в ипотечно-инвестиционном анализе.
24. Сравнительный подход к оценке недвижимости: сущность, принципы, информационная база.
25. Характеристика, условия и ограничения метода сравнения продаж в оценке стоимости недвижимости.
26. Методы определения величин корректирующих поправок в сравнительном подходе к оценке недвижимости.
27. Характеристика, условия и ограничения метода соотнесения цены и дохода в оценке стоимости недвижимости.

28. Виды мультипликаторов в оценке недвижимости и их характеристика.
  29. Использование методов математической статистики в оценке стоимости недвижимости.
  30. Структура и функции системы массовой оценки недвижимости.
  31. Методы массовой оценки недвижимости.
  32. Применение методов массовой оценки для определения ставок арендной платы и оценки стоимости объектов.
  33. Обоснование итоговой величины стоимости объекта недвижимости.
  34. Характеристика метода экспертных оценок при согласовании результатов оценки.
  35. Характеристика метода анализа иерархий при согласовании результатов оценки.
  36. Структура и содержание отчета об оценке недвижимости.
  37. Требования стандартов к содержанию отчета об оценке.
  38. Формулировка задания, допущений и ограничений при оценке недвижимости
  39. Виды и порядок проведения экспертизы отчета об оценке недвижимости.
  40. Область применения и ограничения затратного подхода.
  41. Основные этапы применения затратного подхода.
  42. Понятие затрат на строительство: затраты на воспроизводство и замещение.
  43. Классификация затрат на строительство. Прямые и косвенные затраты ("твердые" и "мягкие").
  44. Как производится расчет затрат на воспроизводство и замещение зданий и сооружений с использованием УПВС, УПБС ВР, Ко-Инвест.
  45. Подходы к определению предпринимательской прибыли при определении стоимости объекта затратным подходом.
  46. Понятия прибыли застройщика (предпринимателя) и строителя (подрядчика).
  47. Дать характеристики физического, функционального, внешнего (экономического) износа.
  48. Виды объектов, не завершаемых строительством. Исходная информация и идентификация объектов, не завершаемых строительством.
  49. Этапы определения рыночной стоимости зданий и сооружений, не завершаемых строительством.
  50. Сущность коэффициента строительной готовности и методика его определения.
  51. Методы определения величины израсходованных на строительство оцениваемого объекта средств. Определение величины физического износа и стоимости объекта, не завершаемого строительством.
- 6.2. Примерная тематика курсовых работ
1. Объект недвижимости: сущность и основные признаки
  2. Правовые аспекты оценки недвижимости.
  3. Принцип наилучшего использования в оценке недвижимого имущества.
  4. Развитие методологии оценки недвижимости в РФ.
  5. Информационное обеспечение оценки недвижимости
  6. Техническая экспертиза и описание объектов недвижимости
  7. Методы и особенности расчета ставки капитализации при оценке недвижимого имущества.
  8. Принципы оценки недвижимости, примеры использования в оценке.
  9. Особенности оценки недвижимости методом прямой капитализации.
  10. Особенности оценки недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.
  11. Учет рисков при оценке недвижимости.
  12. Ставки доходов в оценке недвижимости.
  13. Особенности оценки недвижимости затратным подходом.
  14. Методы определения затрат на воспроизводство и затрат на замещение при оценке стоимости недвижимости.
  15. Оценка инвестиционной стоимости объектов недвижимости.

16. Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершенных строительством.
17. Особенности оценки объектов недвижимости методом сравнения продаж.
18. Математические методы в оценке недвижимости.
19. Особенности расчета поправок в сравнительном подходе к оценке недвижимости.
20. Особенности оценки недвижимости на пассивных рынках.
21. Факторы стоимости объектов недвижимости.
22. Оценка объектов недвижимости при ипотечном кредитовании.
23. Ипотечно-инвестиционный анализ в оценке недвижимости
24. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости
25. Организация и моделирование массовой оценки
26. Подходы и методы массовой оценки недвижимости
27. Особенности оценки в целях налогообложения недвижимого имущества.
28. Особенности расчета накопленного износа недвижимости.
29. Рынок недвижимости, его структура, факторы, влияющие на его функционирование.
30. Особенности оценки промышленной недвижимости
31. Особенности оценки прав аренды недвижимости Особенности оценки различных прав на объекты недвижимого имущества на примере.
32. Процесс оценки недвижимости и его этапы.

### **7.1. Основная литература:**

Оценка недвижимости, Тэпман, Леонид Наумович;Швандар, В.А., 2005г.  
Оценка недвижимости, Касьяненко, Татьяна Геннадьевна, 2010г.

### **7.2. Дополнительная литература:**

Недвижимость, Назайкин, Александр Николаевич, 2008г.  
Экономика и управление недвижимостью, Марченко, Альберт Васильевич, 2010г.  
Недвижимость как источник богатства, Нагаев, Роберт Тимербаевич, 2009г.  
Недвижимость, Шехова, Анна Александровна, 2009г.  
Недвижимость в системе экономических отношений, Гафиятова, Татьяна Петровна;Лебедева, Олеся Ильгизовна, 2008г.

### **7.3. Интернет-ресурсы:**

Большой портал недвижимости RealEstate.ru - <http://www.realestate.ru/>  
Бюро оценки labrate.ru - [http://www. labrate.ru](http://www.labrate.ru)  
Вестник оценщика appraiser.ru - [http://www. appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)  
Сервер недвижимости Казани и РТ - <http://www.tatre.ru/>  
6. Общероссийская общественная организация ?Российское общество оценщиков? - <http://www.sroroo.ru>

## **8. Материально-техническое обеспечение дисциплины(модуля)**

Освоение дисциплины "Оценка стоимости недвижимости" предполагает использование следующего материально-технического обеспечения:



Мультимедийная аудитория, вместимостью более 60 человек. Мультимедийная аудитория состоит из интегрированных инженерных систем с единой системой управления, оснащенная современными средствами воспроизведения и визуализации любой видео и аудио информации, получения и передачи электронных документов. Типовая комплектация мультимедийной аудитории состоит из: мультимедийного проектора, автоматизированного проекционного экрана, акустической системы, а также интерактивной трибуны преподавателя, включающей тач-скрин монитор с диагональю не менее 22 дюймов, персональный компьютер (с техническими характеристиками не ниже Intel Core i3-2100, DDR3 4096Mb, 500Gb), конференц-микрофон, беспроводной микрофон, блок управления оборудованием, интерфейсы подключения: USB, audio, HDMI. Интерактивная трибуна преподавателя является ключевым элементом управления, объединяющим все устройства в единую систему, и служит полноценным рабочим местом преподавателя. Преподаватель имеет возможность легко управлять всей системой, не отходя от трибуны, что позволяет проводить лекции, практические занятия, презентации, вебинары, конференции и другие виды аудиторной нагрузки обучающихся в удобной и доступной для них форме с применением современных интерактивных средств обучения, в том числе с использованием в процессе обучения всех корпоративных ресурсов. Мультимедийная аудитория также оснащена широкополосным доступом в сеть интернет. Компьютерное оборудование имеет соответствующее лицензионное программное обеспечение.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "БиблиоРоссика", доступ к которой предоставлен студентам. В ЭБС "БиблиоРоссика" представлены коллекции актуальной научной и учебной литературы по гуманитарным наукам, включающие в себя публикации ведущих российских издательств гуманитарной литературы, издания на английском языке ведущих американских и европейских издательств, а также редкие и малотиражные издания российских региональных вузов. ЭБС "БиблиоРоссика" обеспечивает широкий законный доступ к необходимым для образовательного процесса изданиям с использованием инновационных технологий и соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе "ZNANIUM.COM", доступ к которой предоставлен студентам. ЭБС "ZNANIUM.COM" содержит произведения крупнейших российских учёных, руководителей государственных органов, преподавателей ведущих вузов страны, высококвалифицированных специалистов в различных сферах бизнеса. Фонд библиотеки сформирован с учетом всех изменений образовательных стандартов и включает учебники, учебные пособия, УМК, монографии, авторефераты, диссертации, энциклопедии, словари и справочники, законодательно-нормативные документы, специальные периодические издания и издания, выпускаемые издательствами вузов. В настоящее время ЭБС ZNANIUM.COM соответствует всем требованиям федеральных государственных образовательных стандартов высшего профессионального образования (ФГОС ВПО) нового поколения.

Учебно-методическая литература для данной дисциплины имеется в наличии в электронно-библиотечной системе Издательства "Лань", доступ к которой предоставлен студентам. ЭБС Издательства "Лань" включает в себя электронные версии книг издательства "Лань" и других ведущих издательств учебной литературы, а также электронные версии периодических изданий по естественным, техническим и гуманитарным наукам. ЭБС Издательства "Лань" обеспечивает доступ к научной, учебной литературе и научным периодическим изданиям по максимальному количеству профильных направлений с соблюдением всех авторских и смежных прав.

1. Компьютерные классы с выходом в интернет
2. Аудитории, оборудованные мультимедийными средствами обучения

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВПО и учебным планом по направлению 38.03.01 "Экономика" и профилю подготовки не предусмотрено .

Автор(ы):

Сайфеева Е.Б. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Рецензент(ы):

Бурганова Р.А. \_\_\_\_\_

Якупова Н.М. \_\_\_\_\_

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.