

АННОТАЦИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

«Основы оценки объектов недвижимости»

Дисциплина «Основы оценки объектов недвижимости» является частью программы магистратуры «Техническая и строительно-техническая судебная экспертизы» по направлению «08.04.01 Строительство».

Цели и задачи дисциплины

Целью учебной дисциплины является формирование у обучающихся компетенций в области оценки рыночной стоимости недвижимого имущества и навыков экспертизы объектов градостроительной деятельности
Задачи дисциплины: приобретение навыков оценки рыночной или иной стоимости объектов недвижимого имущества (земельных участков и объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства)..

Изучаемые объекты дисциплины

объекты градостроительной деятельности: объекты капитального и некапитального строительства и жилищно-коммунального хозяйства (здания, сооружения и инженерные системы); земельные участки, городские и пригородные территории;.

Объем и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего часов	Распределение по семестрам в часах			
		Номер семестра			
		3			
1. Проведение учебных занятий (включая проведение текущего контроля успеваемости) в форме:	54	54			
1.1. Контактная аудиторная работа, из них:					
- лекции (Л)				12	
- лабораторные работы (ЛР)					
- практические занятия, семинары и (или) другие виды занятий семинарского типа (ПЗ)				40	
- контроль самостоятельной работы (КСР)				2	
- контрольная работа					
1.2. Самостоятельная работа студентов (СРС)	90	90			
2. Промежуточная аттестация					
Экзамен					
Дифференцированный зачет	9	9			
Зачет					
Курсовой проект (КП)					
Курсовая работа (КР)					
Общая трудоемкость дисциплины	144	144			

Краткое содержание дисциплины

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
3-й семестр				
Оценка объекта недвижимого имущества и составление отчёта об оценке	4	0	18	30
<p>Тема 13. Особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества; Сбор и анализ информации об объекте недвижимости и рынке недвижимости для определения рыночной или иной стоимости недвижимости, в зависимости от условий и целей оценки; влияние состояния рынка недвижимости на результат оценки;</p> <p>Тема 14. Согласование результатов оценки применительно к объектам недвижимости; Сущность согласования результатов оценки; методы согласования результатов оценки применительно к объектам недвижимости; критерии, по которым сравниваются подходы и методы, применяемые для оценки недвижимости: полнота и достоверность используемой информации, соответствие используемого метода (подхода) целям оценки и др.;</p> <p>Тема 15. Составление отчёта об оценке недвижимого имущества; Принципы составления отчета: принцип существенности; принцип обоснованности; принцип однозначности; принцип проверяемости; принцип достаточности; требования к содержанию и структуре отчета, требования к описанию процедуры оценки</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
Методы оценки недвижимого имущества	4	0	18	32
<p>Тема 4. Методы затратного подхода Преимущества и недостатки существующих методов затратного подхода применительно к объектам недвижимости; Условия применения затратного подхода при оценке недвижимости; Понятия восстановительной стоимости и стоимости замещения; Стоимость объекта недвижимости с учетом износа и устаревания;</p> <p>Тема 5. Определение стоимости земельных участков; Рыночная и кадастровая стоимость земельных участков; Публичная кадастровая карта; Целевое назначение земель; Определение рыночной стоимости земельных участков; Определение кадастровой стоимости</p> <p>Тема 6. Определение стоимости улучшений и нового строительства; Восстановительная стоимость, стоимость замещения, стоимость улучшений, стоимость нового строительства, прямые и косвенные затраты, а также прибыль предпринимателя в составе стоимости нового строительства, унифицированные показатели потребительской полезности оцениваемого здания, корректирующие коэффициенты.</p> <p>Тема 7. Износы и устаревания объектов недвижимости. Понятие износов и устареваний; виды износов и устареваний: физический износ, функциональный (моральный) износ, внешний (экономический) износ, совокупный или накопленный износ, методы определения накопленного износа: метод сравнения продаж, метод эффективного возраста и метод разбиения.</p> <p>Тема 8. Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости. Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости: метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения;</p> <p>Тема 9. Корректировка стоимости объектов аналогов. Понятие поправок расчета стоимости объекта недвижимости; последовательность внесения поправок в расчёт; технические, правовые и иные</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
<p>аспекты, влияющие на стоимость объекта недвижимости;</p> <p>Тема 10. Основы инвестирования в недвижимость.</p> <p>Объект недвижимости как инвестиционный актив, рынок недвижимости как составная часть рынка инвестиций; способы инвестирования в рынок недвижимости; способы возмещения инвестиционного капитала на рынке недвижимости; способность объекта недвижимости приносить денежный и неденежный доход;</p> <p>Тема 11. Методы доходного подхода.</p> <p>Методы доходного подхода применительно к объектам недвижимости, метод капитализации чистой земельной ренты; метод прямой капитализации; потенциальный валовой доход; потери от недоиспользования объекта недвижимости; действительный валовой доход; чистый операционный доход; эксплуатационные расходы на обслуживание и управление объекта недвижимости; метод дисконтированных денежных потоков; дисконтирование денежных потоков, определение горизонта прогнозирования, определение стоимости объекта оценки на прогнозируемом периоде, определение стоимости объекта оценки на постпрогнозном периоде; модель Гордона;</p> <p>Тема 12. Методы определения ставки дисконтирования и капитализации; Ставки дисконтирования и капитализации, необходимые для применения методов доходного подхода; кумулятивный метод определения ставок дисконтирования применительно к объектам недвижимости; база для определения безрисковой ставки; индекс доходности недвижимости; база для определения компенсации за риск вложения в рынок недвижимости; база для определения компенсации за риск ликвидности; срок экспозиции объекта недвижимости на рынке продажи; компенсация за риск неэффективного управления; срок экспозиции объекта недвижимости на рынке аренды; ставки страхования недвижимости как база для определения компенсации за техногенные риски; методы определения нормы возврата капитала: метод Ринга, метод</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
Хоскольда и метод Инвуда;				
Основы оценки недвижимого имущества	4	0	4	28
Тема 1. Юридическое и экономическое понятие недвижимости. Юридическое и экономическое понятие недвижимости; сегментация рынка недвижимости; классификация объектов жилой недвижимости; классификация объектов коммерческой недвижимости; критерии классификации объектов недвижимости; Тема 2. Особенности недвижимости как объекта оценки. Особенности недвижимости как объекта оценки; влияние прав собственности на оценку объектов недвижимости; кадастровая стоимость недвижимости и условия её применения; Тема 3. Наиболее эффективное использование недвижимости. Принцип наиболее эффективного способа использования земли в оценке недвижимости; критерии анализа наиболее эффективного использования недвижимости; стоимость условно свободного (незастроенного) земельного участка с учетом наиболее эффективного использования недвижимости;				
ИТОГО по 3-му семестру	12	0	40	90
ИТОГО по дисциплине	12	0	40	90