

## АННОТАЦИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

### «Оценка недвижимого имущества»

Дисциплина «Оценка недвижимого имущества» является частью программы магистратуры «Технологии системного анализа проблем инновационного развития городов» по направлению «08.04.01 Строительство».

### **Цели и задачи дисциплины**

Целью учебной дисциплины является развитие у обучающихся навыков анализа и оптимизации финансово-хозяйственной деятельности организаций в строительстве, строительной индустрии, жилищно-коммунальном хозяйстве и/или смежной отрасли за счет приобретения навыков оценки рыночной или иной стоимости объектов недвижимости, являющихся частью имущественного комплекса предприятий, а также развитие дисциплинарных частей общепрофессиональной компетенции ОПК-6 и профессиональных компетенций ПК-4.4 и 5.6: - способность осуществлять исследования объектов и процессов в области строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ОПК-6) - способность организовать финансово-хозяйственную деятельность организации в строительстве, строительной индустрии, жилищно-коммунальном хозяйстве и/или смежной отрасли (ПК-4.4) Задачами учебной дисциплины является формирование дополнительных знаний и умений, способствующих выполнению трудовых функций, указанных в профессиональных стандартах: - 16.038 Руководитель строительной организацией, утвержденного приказом Минтруда России от 26.12.2015 №1182н (в частности трудовых функций А/03.7 «Организация финансово-хозяйственной деятельности строительной организации» и А/04.7 «Оптимизация производственной и финансово-хозяйственной деятельности строительной организации»).

### **Изучаемые объекты дисциплины**

Объекты капитального строительства и жилищно-коммунального хозяйства; 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:	36	36	
1.1. Контактная аудиторная работа, из них:			
- лекции (Л)	14	14	
- лабораторные работы (ЛР)			
- практические занятия, семинары и (или) другие виды занятий семинарского типа (ПЗ)	20	20	
- контроль самостоятельной работы (КСР)	2	2	
- контрольная работа			
1.2. Самостоятельная работа студентов (СРС)	72	72	
2. Промежуточная аттестация			
Экзамен			
Дифференцированный зачет			
Зачет	9	9	
Курсовой проект (КП)			
Курсовая работа (КР)			
Общая трудоемкость дисциплины	108	108	

### 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				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
Раздел 3. Оценка объекта недвижимого имущества и составление отчёта об оценке	4	0	6	24
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; 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.; 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				
Раздел 1. Основы оценки недвижимого имущества	4	0	6	26
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				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
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;				
Раздел 2. Методы оценки недвижимого имущества	6	0	8	22
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; 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 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. 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. Тема 8. Методы сравнительного подхода				

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>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 аспекты, влияющие на стоимость объекта недвижимости;</p> <p>Тема 10. Основы инвестирования в недвижимость. 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. 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 постпрогнозный период; 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</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
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 Хоскольда и метод Инвуда;				
ИТОГО по 3-му семестру	14	0	20	72
ИТОГО по дисциплине	14	0	20	72