

## АННОТАЦИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

### «Основы оценки недвижимого имущества»

Дисциплина «Основы оценки недвижимого имущества» является частью программы магистратуры «Технологии управления недвижимостью» по направлению «08.04.01 Строительство».

#### **Цели и задачи дисциплины**

Целью учебной дисциплины является развитие у обучающихся навыков анализа и оптимизации финансово-хозяйственной деятельности строительных организаций и/или навыков экспертизы объектов градостроительной деятельности. Задачи учебной дисциплины: - изучение методов и подходов определения стоимостей недвижимого имущества, критериев анализа наиболее эффективного использования недвижимости; правовых параметров, влияющих на стоимость недвижимого имущества; особенностей ценообразования на рынке недвижимого имущества; классификации объектов недвижимости. - формирование умений сбора и анализа информации об объекте недвижимого имущества, определения наиболее эффективного способа использования объекта недвижимости. - 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 капитального строительства и жилищно-коммунального хозяйства, объекты градостроительной деятельности, объекты недвижимого имущества: земельные участки и объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства..

### 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:	44	44	
1.1. Контактная аудиторная работа, из них:			
- лекции (Л)	16	16	
- лабораторные работы (ЛР)	0	0	
- практические занятия, семинары и (или) другие виды занятий семинарского типа (ПЗ)	26	26	
- контроль самостоятельной работы (КСР)	2	2	
- контрольная работа			
1.2. Самостоятельная работа студентов (СРС)	64	64	
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 1. Недвижимое имущество как объект оценки. Наиболее эффективное использование недвижимости	6	0	4	26
Тема 1. 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. Влияние прав собственности на оценку объектов недвижимости; кадастровая стоимость недвижимости и условия её применения. Тема 3. Принцип наиболее эффективного использования земли в оценке недвижимости. Критерии анализа наиболее эффективного использования недвижимости; стоимость условно свободного (незастроенного) земельного участка с учетом наиболее эффективного использования недвижимости.				
Раздел 3. Согласование результатов оценки и составление отчёта об оценке.	4	0	6	22
Тема 7. 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 8. 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 2. Методы оценки недвижимого имущества.	6	0	16	16
Тема 4. Преимущества и недостатки существующих методов затратного подхода применительно к объектам недвижимости.				

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>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. Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости: метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения.</p> <p>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 6. 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>				
ИТОГО по 3-му семестру	16	0	26	64
ИТОГО по дисциплине	16	0	26	64