

АННОТАЦИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

«Оценка недвижимого имущества»

Дисциплина «Оценка недвижимого имущества» является частью программы бакалавриата «Строительство (общий профиль, СУОС)» по направлению «08.03.01 Строительство».

Цели и задачи дисциплины

Ознакомление студентов с подходами оценки недвижимого имущества, основными методами оценки, а также методами согласования результатов оценки, полученными различными методами оценки. Задачи: - изучение законодательства РФ в области оценочной деятельности и оценки недвижимого имущества; - изучение основ и принципов классификации зданий и сооружений, в том числе категорий сложности объектов недвижимости; - формирование умений оценивать состояние объекта недвижимости, определять параметры ценообразующих факторов и производить расчеты по определению рыночной или иной стоимости недвижимого имущества; - формирование навыков оценки состояния объектов недвижимости и оценки рыночной или иной стоимости недвижимого имущества; - формирование навыков документального оформления результатов оценки в виде отчета;

Изучаемые объекты дисциплины

- объекты недвижимого имущества (земельные участки, здания, сооружения), в отношении которых возможно установление прав собственности, и передача прав которых может осуществляться в рамках гражданско-правового поля; - категории сложности объектов недвижимости; - рынок недвижимости; - методы оценки объектов недвижимости и согласования результатов оценки, полученных разными методами и подходами..

Объем и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего часов	Распределение по семестрам в часах	
		Номер семестра	
		8	
1. Проведение учебных занятий (включая проведение текущего контроля успеваемости) в форме:	60	60	
1.1. Контактная аудиторная работа, из них:			
- лекции (Л)	20	20	
- лабораторные работы (ЛР)			
- практические занятия, семинары и (или) другие виды занятий семинарского типа (ПЗ)	38	38	
- контроль самостоятельной работы (КСР)	2	2	
- контрольная работа			
1.2. Самостоятельная работа студентов (СРС)	84	84	
2. Промежуточная аттестация			
Экзамен			
Дифференцированный зачет	9	9	
Зачет			
Курсовой проект (КП)			
Курсовая работа (КР)	18	18	
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
8-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
Подходы и методы в оценке объектов недвижимости.	14	0	28	46
<p>Тема 4. 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 5. 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 6. 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 7. 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 8. Износы и устаревания объектов недвижимости. Понятие износов и устаревания; виды износов и устаревания: 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 9. Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости.</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>Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости: метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения. 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. 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. Определение горизонта прогнозирования, определение стоимости объекта оценки на прогнозируемом периоде, определение стоимости объекта оценки на постпрогнозном периоде. Модель Гордона.</p>				
Основы оценки недвижимого имущества.	4	0	4	14
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Тема 3. Наиболее эффективное использование недвижимости. Принцип наиболее эффективного способа использования земли в оценке</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
недвижимости. Критерии анализа наиболее эффективного использования недвижимости. Стоимость условно свободного (незастроенного) земельного участка с учетом наиболее эффективного использования недвижимости.				
Составление отчёта об оценке недвижимого имущества.	2	0	6	24
Тема 11. 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 12. 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.				
ИТОГО по 8-му семестру	20	0	38	84
ИТОГО по дисциплине	20	0	38	84