МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ
(МИИГАиК)

Факультет управления территориями
Кафедра экономики

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 5387FD2AF5B17FED816FDE9A1D4973B1
Владелец: Степанченко Алексей Леонидович
Действителен: с 21.07.2025 по 14.10.2026

«УТВЕРЖДАЮ»
Проректор
А. Л. Степанченко
16 февраля 2024 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) «Б1.В.ДВ.03.02 ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Уровень высшего образования: бакалавриат

Направление подготовки: 38.03.04 Государственное и муниципальное управление

Направленность(профиль) подготовки: Государственное и муниципальное управление развитием территорий в условиях цифровой трансформации

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

Форма обучения: очная

Год набора (приема на обучение): 2024

Срок получения образования: 4 года

Объем: в зачетных единицах: 4 з.е.
в академических часах: 144 ак.ч.

Москва, 2024

Разработчики:
Старший преподаватель кафедры Экономики Бахарева Н. А.

Рабочая программа дисциплины (модуля) составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.04 Государственное и муниципальное управление, утвержденного приказом Минобрнауки от 13.08.2020 № 1016

Согласование и утверждение

№	Подразделение	Ответственное лицо	ФИО	Виза	Дата, протокол (при наличии)
1	факультет Управления территориями	Председатель ученого совета факультета	Зозуля В. В.	Рассмотрено	31.01.2024, № 01-24

Содержание

1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

3. Место дисциплины в структуре ОП

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

5. Содержание дисциплины
   5.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий
   5.2. Содержание разделов, тем дисциплины и формы текущего контроля

6. Оценочные материалы текущего контроля

7. Оценочные материалы промежуточной аттестации

8. Порядок проведения промежуточной аттестации

9. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины
   9.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы
   9.2. Профессиональные базы данных и ресурсы «Интернет», к которым обеспечивается доступ обучающихся
   9.3. Программное обеспечение и информационно-справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине
   9.4. Оборудование и технические средства обучения

10. Методические указания по освоению дисциплины (модуля)

1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)

Цель освоения дисциплины - заключается в получении обучающимися теоретических знаний о сути и методах современной оценки объектов недвижимого имущества, а также практических навыков (формирование) и готовности самостоятельно принимать при оценке стоимости объектов недвижимости решения, соответствующие сложившейся ситуации в профессиональной сфере

Задачи изучения дисциплины:

- формирование понятий о недвижимости как объекте оценки, об оценочной деятельности, о методах оценки различных составляющих недвижимости, также об особенностях проведения оценки стоимости недвижимости для конкретных целей;
- освоение навыков в области теории и практики управления стоимостью недвижимости;
- получение компетенций по оценочной деятельности объектов недвижимого имущества;
- формирование умений применять полученные знания в практической деятельности, решать практические задачи для достижения успеха в профессиональной деятельности.

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Компетенции, индикаторы и результаты обучения

УК-2 Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

УК-2.1 Формулирует проблему, решение которой напрямую связано с достижением цели проекта

Знать:

УК-2.1/Зн4 Основных понятий; особенностей организации процессов бизнеса; целей оценки; видов стоимости бизнеса; факторов, влияющих на стоимостную оценку бизнеса; принципов и этапов оценки бизнеса

Уметь:

УК-2.1/Ум4 Применять подходы и методы оценки бизнеса для дальнейших решений

Владеть:

УК-2.1/Нв3 Навыками оценки для выбора оптимальных решений в том числе для бизнес-коммуникаций

УК-2.2 Определяет связи между поставленными задачами и ожидаемые результаты их решения

Знать:

УК-2.2/Зн1 О современных подходах и методах оценки бизнеса при решении поставленных задач с учетом ожидаемых результатов

Уметь:

УК-2.2/Ум1 Применять подходы и методы оценки бизнеса для дальнейших решений и достижения ожидаемых результатов

Владеть:

УК-2.2/Нв1 Навыками оценки вариантов для выбора оптимальных решений в том числе для бизнес коммуникаций, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

УК-2.3 Анализирует план-график реализации проекта в целом и выбирает оптимальный способ решения поставленных задач

Знать:

УК-2.3/Зн1 Об основных подходах и методах получения, обработки и использования информации для целей оценки и объектов недвижимости

Уметь:

УК-2.3/Ум1 Применять различные методы оценки и управления стоимостью недвижимости; находить оптимальные решения при осуществлении индивидуальной и массовой оценки объектов недвижимости

Владеть:

УК-2.3/Нв1 Навыками принятия оптимальных управленческих решений

УК-2.4 В рамках поставленных задач определяет имеющиеся ресурсы и ограничения, действующие правовые нормы

Знать:

УК-2.4/Зн1 О требованиях сохранности служебной, коммерческой тайны, неразглашения сведений конфиденциального характера

Уметь:

УК-2.4/Ум1 Анализировать, подготавливать, оформлять требуемую информацию при решении задач с учетом имеющихся ресурсов и правовых ограничений

Владеть:

УК-2.4/Нв1 Навыками работы с нормативными правовыми актами, судебными решениями и иными правовыми актами, регулирующими сферу гражданского права

УК-2.5 Оценивает решение поставленных задач в зоне своей ответственности в соответствии с запланированными результатами контроля, при необходимости корректирует способы решения задач и выбирает оптимальный способ решения поставленных задач

Знать:

УК-2.5/Зн1 Об инструментах управления объектами недвижимости с целью выбора оптимального способа решения поставленных задач и повышения их стоимости

Уметь:

УК-2.5/Ум1 Предлагать экономически обоснованные рекомендации, при необходимости корректируя способы решения задач в соответствии с запланированеенными результатами контроля и выбирая оптимальтный способ для повышения стоимости недвижимости

Владеть:

УК-2.5/Нв1 Навыками применения информационных технологий и выбора оптимального варианта для решения задач оценки стоимости недвижимости, оформления документации при проведении оценки стоимости недвижимости

УК-10 Способен принимать обоснованные экономические решения в различных областях жизнедеятельности

УК-10.1 Использует методы экономического планирования

Знать:

УК-10.1/Зн1 основных экономических концепций, главных закономерностей развития экономики на микро- и макроуровнях, основных показателей, характеризующих развитие национальной и мировой экономики

Уметь:

УК-10.1/Ум1 находить и использовать экономическую информацию, владеть методами ее анализа и навыками расчета экономических показателей

Владеть:

УК-10.1/Нв1 навыками выявления проблем экономического характера при анализе конкретных ситуаций в различных областях жизнедеятельности и принимать обоснованные экономические решения, выбирая оптимальный способ их реализации

УК-10.2 Проводит анализ экономической и финансовой деятельности для принятия экономических решений; использует методы экономического планирования

Знать:

УК-10.2/Зн1 актуальных маркетинговых концепций, позволяющих выработать оптимальные управленческие решения для формирования стратегии развития организации

Уметь:

УК-10.2/Ум1 практически использовать теоретические знания в области маркетинга для определения собственной рыночной позиции организации и ее успешной трансформации

Владеть:

УК-10.2/Нв1 навыками формирования маркетинговой программы организации

УК-10.3 Применяет экономические инструменты в профессиональной деятельности; использует методы экономического планирования

Знать:

УК-10.3/Зн3 Основных положений нормативно-правовой базы экономической оценки недвижимости

Уметь:

УК-10.3/Ум1 систематизировать и обрабатывать информацию и использовать информационную базу сделок с недвижимостью и других баз и реестров для оценки стоимости недвижимости

Владеть:

УК-10.3/Нв1 навыками применения методики оценки недвижимости с учетом целей оценки и спецификации конкретного объекта недвижимости для разработки основных направлений развития предприятия

ПК-1 Способен сопровождать подготовку документов территориального планирования, градостроитльного зонирования, нормативов градостроительного проектирования и документации по планировке территорий.

ПК-1.1 Сбор и обработка исходных данных для подготовки документов территориального планирования, градостроительного зонирования, нормативов градостроительного проектирования и документации по планировке территорий

Знать:

ПК-1.1/Зн2 показателей экономической эффективности портфеля недвижимости

Уметь:

ПК-1.1/Ум1 находить решение задач по управлению портфелем недвижимости на основе анализа исходных данных и методов оценки доходности и риска

Владеть:

ПК-1.1/Нв1 навыками применения стратегий управления портфелем недвижимости

3. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина (модуль) Б1.В.ДВ.03.02 «Оценка недвижимости» относится к формируемой участниками образовательных отношений части образовательной программы и изучается в семестре(ах): 8.

В процессе изучения дисциплины студент готовится к решению типов задач профессиональной деятельности, предусмотренных ФГОС ВО и образовательной программой.

4. Объем дисциплины (модуля) и виды учебной работы

Период обучения	Общая трудоемкость (часы)	Общая трудоемкость (ЗЕТ)	Лекционные занятия (часы)	Практические занятия (часы)	Самостоятельная работа (часы)	Промежуточная аттестация (часы)
8 семестр	144	4	11	22	111	Зачет
Всего	144	4	11	22	111	

5. Содержание дисциплины (модуля)

5.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий

(часы промежуточной аттестации не указываются)

Наименование раздела, темы	Всего	Лекционные занятия	Практические занятия	Самостоятельная работа	Планируемые результаты обучения, соотнесенные с результатами освоения программы
Раздел 1. Понятие оценки и оценочной деятельности	**13**	**1**	**2**	**10**	УК-2.1 УК-2.2
Тема 1.1. Понятие оценки и оценочной деятельности	13	1	2	10	
Раздел 2. Основы оценки стоимости недвижимости	**17**	**2**	**4**	**11**	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3
Тема 2.1. Основы оценки стоимости недвижимости	17	2	4	11	
Раздел 3. Методика оценки стоимости недвижимости	**36**	**2**	**4**	**30**	УК-2.4 УК-2.5 УК-10.1
Тема 3.1. Методика оценки стоимости недвижимости	36	2	4	30	
Раздел 4. Стандарты оценочной деятельности	**26**	**2**	**4**	**20**	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4
Тема 4.1. Стандарты оценочной деятельности	26	2	4	20	

Раздел 5. Технология оценки стоимости объектов недвижимости	**36**	**2**	**4**	**30**	УК-2.4 УК-2.5 УК-10.1 УК-10.2 УК-10.3 ПК-1.1
Тема 5.1. Технология оценки стоимости объектов недвижимости	36	2	4	30	
Раздел 6. Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности СРО	**16**	**2**	**4**	**10**	УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.5 УК-10.1 ПК-1.1
Тема 6.1. Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности СРО	16	2	4	10	
Итого	**144**	**11**	**22**	**111**	

5.2. Содержание разделов, тем дисциплин и формы текущего контроля

Раздел 1. Понятие оценки и оценочной деятельности

Тема 1.1. Понятие оценки и оценочной деятельности

Понятие недвижимости. Понятие оценки недвижимости. Предмет оценки недвижимости – стоимость. Экономические категории: цена и стоимость. Понятие оценочной деятельности и ее специфика. Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценочной деятельности. Регулирование оценочной деятельности. Саморегулирование деятельности оценщиков. Права и обязанности оценщика. Независимость оценщика от клиента и объекта оценки. СРО оценщиков. Органы СРО оценщиков. Национальный совет по оценочной деятельности.

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Практическая работа

Раздел 2. Основы оценки стоимости недвижимости

Тема 2.1. Основы оценки стоимости недвижимости

Классификация основных видов стоимости объектов недвижимости. Стоимость в обмене. Стоимость в пользовании. Факторы стоимости, их классификация. Принципы оценки объектов недвижимости. Понятие индивидуальной и массовой оценки.

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Практическая работа
Графическая работа

Раздел 3. Методика оценки стоимости недвижимости

Тема 3.1. Методика оценки стоимости недвижимости

Подходы к оценке стоимости недвижимости. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Понятие объектов-аналогов. Элементы сравнения. Внесение корректировок. Методы сравнительного подхода. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости. Методы затратного подхода. Понятие восстановительной стоимости и стоимости замещения. Износ. Виды износа. Этапы затратного подхода. Доходный подход к оценке объектов недвижимости. Методы доходного подхода. Понятие капитализации. Ставка капитализации. Согласование результатов оценки стоимости недвижимости

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Практическая работа
Графическая работа

Раздел 4. Стандарты оценочной деятельности

Тема 4.1. Стандарты оценочной деятельности

Понятие стандарта оценочной деятельности. Требования, определенные стандартами. Классификация стандартов. ФСО. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Практическая работа
Графическая работа

Раздел 5. Технология оценки стоимости объектов недвижимости

Тема 5.1. Технология оценки стоимости объектов недвижимости

Процесс оценки и его основные этапы и стадии. Определение проблемы. Анализ объекта и заключение договора на проведение оценки. Определение стоимости объекта недвижимости. Согласование результатов оценки. Подготовка отчета об итоговой оценке стоимости

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Практическая работа
Графическая работа

Раздел 6. Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности СРО

Тема 6.1. Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности СРО

Органы, осуществляющие государственное регулирование оценочной деятельности. Функции уполномоченных федеральных и региональных органов власти. Надзор за деятельностью СРО оценщиков. Формы осуществления надзора. Проверки. Типичные нарушения и способы реагирования на них со стороны федеральных органов власти. Самостоятельное обнаружение СРО нарушений. Экспертиза в области оценки недвижимости.

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Практическая работа
Графическая работа

6. Порядок проведения промежуточной аттестации

Порядок проведения промежуточной аттестации регламентируется локальными нормативными актами Университета:

- Положением о формах, периодичности, порядке текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по основным образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии», п.6 «Организация и проведение промежуточной аттестации».
- Положением о порядке осуществления образовательного процесса, проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии», п.8 «Проведение промежуточной аттестации с применением ЭО и ДОТ».

Промежуточная аттестация: Зачет, 8 семестр.

7. Оценочные материалы текущего контроля

Раздел 1. Понятие оценки и оценочной деятельности

Контролируемые ИДК: УК-2.1 УК-2.2

Тема 1.1. Понятие оценки и оценочной деятельности

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Напишите эссе на тему "Сущность экономики как науки". Включите в него определения, методы, а также современные проблемы, с которыми сталкивается экономика.

Раздел 2. Основы оценки стоимости недвижимости

Контролируемые ИДК: УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3

Тема 2.1. Основы оценки стоимости недвижимости

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Сравните и проанализируйте три типа экономических систем (рыночная, командная и смешанная). Подготовьте таблицу с их основными характеристиками и преимуществами/недостатками.

Форма контроля/оценочное средство: Графическая работа

Вопросы/Задания:

1. Понятие и проблема экономики

Задание:

Определите, что такое экономика, как наука. Напишите краткое эссе (1-2 страницы).
Приведите примеры экономических ресурсов и объясните их редкость.

Раздел 3. Методика оценки стоимости недвижимости

Контролируемые ИДК: УК-2.4 УК-2.5 УК-10.1

Тема 3.1. Методика оценки стоимости недвижимости

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Проведите исследование на тему "Влияние изменения цен на спрос и предложение конкретного товара". Выберите товар, соберите данные о ценах и объемах продаж, постройте график спроса и предложения.

Форма контроля/оценочное средство: Графическая работа

Вопросы/Задания:

1. Сравните 2-3 типа экономических систем (например, рыночная и командная экономика) с помощью таблицы.

Постройте графику (например, диаграмму) для иллюстрации распределения ресурсов в разных системах.

Раздел 4. Стандарты оценочной деятельности

Контролируемые ИДК: УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.4

Тема 4.1. Стандарты оценочной деятельности

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Проанализируйте поведение потребителей на примере выбора между двумя товарами. Постройте кривые безразличия и бюджетные линии, определите оптимальный выбор потребителя.

Форма контроля/оценочное средство: Графическая работа

Вопросы/Задания:

1. Постройте график спроса и предложения для определенного товара (например, яблок).

Рассчитайте рыночное равновесие, используя данные о спросе и предложении. Пример:

Спрос: при цене 20 - 100 ед., при цене 30 - 80 ед.

Предложение: при цене 20 - 60 ед., при цене 30 - 90 ед.

Обозначьте на графике точки равновесия, дефицита и излишка.

Раздел 5. Технология оценки стоимости объектов недвижимости

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 УК-2.4 УК-2.5 УК-10.1 УК-10.2 УК-10.3

Тема 5.1. Технология оценки стоимости объектов недвижимости

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Рассчитайте издержки производства для вымышленной фирмы. Определите фиксированные и переменные издержки, средние и предельные издержки, а также максимизацию прибыли.

Форма контроля/оценочное средство: Графическая работа

Вопросы/Задания:

1. Определите полезность товара и предельную полезность. Приведите пример с числовыми данными.

Постройте график кривых безразличия и бюджетной линии, используя два товара (необходимо указать доход и цены на товары).

2. Рассчитайте различные виды издержек (постоянные, переменные, валовые) для условной фирмы. Пример:

Постоянные издержки: 1000 руб.

Переменные издержки: 5 руб. на единицу продукции; произвели 200 ед.

Постройте график издержек фирмы, включая предельные издержки и средние издержки на одном графике.

Раздел 6. Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности СРО

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 УК-2.1 УК-2.2 УК-2.3 УК-2.5 УК-10.1

Тема 6.1. Государственное регулирование оценочной деятельности и деятельности СРО

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Вопросы/Задания:

1. Исследуйте одну из форм конкуренции (например, монополию или олигополию). Подготовьте презентацию, в которой объясните ее характеристики, примеры в реальной экономике и влияние на потребителей.

Форма контроля/оценочное средство: Графическая работа

Вопросы/Задания:

1. Опишите основные характеристики различных форм конкуренции (совершенная конкуренция, монополия, олигополия) в таблице.

Проанализируйте реальный рынок в вашей стране: выберите товар и определите его структуру (например, олигополия или совершенная конкуренция).

8. Оценочные материалы промежуточной аттестации

8 семестр, Зачет

Контролируемые ИДК: УК-2.1 УК-10.1 УК-2.2 УК-10.2 УК-2.3 УК-10.3 УК-2.4 УК-2.5 ПК-1.1

Вопросы/Задания:

1. Что понимается под недвижимым имуществом?

Недвижимое имущество — это объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых невозможно без нанесения несоразмерного ущерба их назначению. Оно включает здания, сооружения, земельные участки и многолетние насаждения.

2. Какие правовые признаки характерны для недвижимого имущества?

Какие правовые признаки характерны для недвижимого имущества?
Основными признаками являются:
Физическая привязанность к определенной территории (участку земли).
Сложность перемещения (невозможно перенести объект без разрушения или повреждения).
Регистрация прав собственности в государственном реестре (ЕГРН).

3. Какие объекты входят в понятие «недвижимое имущество»?

К объектам недвижимого имущества относятся:
Земельные участки.
Жилые и нежилые здания (квартиры, офисы, склады).
Строящиеся объекты незавершенного строительства.
Многолетние насаждения (сады, виноградники).
Отдельные инженерные конструкции (мосты, дороги, трубопроводы).

4. Какой признак отличает рынок недвижимости от других товарных рынков?

А) Высокая мобильность товаров.
Б) Низкая стоимость сделок.
В) Высокая уникальность объектов недвижимости.
Г) Стандартизация характеристик объектов.

5. Какие участники действуют на рынке недвижимости?

А) Только продавцы и покупатели.
Б) Продавцы, покупатели, риэлторы, инвесторы, застройщики.
В) Только посредники и девелоперы.
Г) Только строительные компании и подрядчики.

6. Какие факторы оказывают наибольшее влияние на ценообразование на рынке недвижимости?

А) Размер заработной платы населения и уровень инфляции.
Б) Местоположение объекта, качество постройки и рыночная конъюнктура.

В) Количество этажей в здании и площадь прилегающего двора.
Г) Срок эксплуатации здания и число квартир в доме.

7. Какие основные подходы используются при оценке недвижимости?

А) Затратный, сравнительный, доходный.
Б) Психологический, интуитивный, виртуальный.
В) Исторический, ретроспективный, футуристический.
Г) Биометрический, генетический, кибернетический.

8. Что такое сравнительный подход в оценке недвижимости?

А) Основывается на определении восстановительной стоимости объекта.
Б) Оценка производится на основе дохода, приносимого объектом.
В) Стоимость определяется на основе анализа аналогичных объектов.
Г) Оценка основывается на интуиции эксперта.

9. Что включает в себя процесс оценки недвижимости?

А) Техническое обследование, сбор информации, анализ, составление заключения.
Б) Выбор цвета краски, мебели и дизайна интерьера.
В) Определение желания владельца продать недвижимость.
Г) Просмотр фильмов о недвижимости.

10. 1. Затратный подход

А) Оценка основана на анализе рыночных аналогов, схожих по характеристикам объектов недвижимости.
Б) Оценка заключается в расчете стоимости замещения или восстановления объекта с учетом износа.
В) Оценка базируется на величине чистого дохода, который ожидается от объекта недвижимости.

2. Сравнительный подход

А) Оценка основана на анализе рыночных аналогов, схожих по характеристикам объектов недвижимости.
Б) Оценка заключается в расчете стоимости замещения или восстановления объекта с учетом износа.
В) Оценка базируется на величине чистого дохода, который ожидается от объекта недвижимости.

3. Доходный подход

А) Оценка основана на анализе рыночных аналогов, схожих по характеристикам объектов недвижимости.
Б) Оценка заключается в расчете стоимости замещения или восстановления объекта с учетом износа.
В) Оценка базируется на величине чистого дохода, который ожидается от о

1. Затратный подход — Б
2. Сравнительный подход — А
3. Доходный подход — В

11. Назовите основные этапы процесса оценки недвижимости и коротко охарактеризуйте каждый из них.

Процесс оценки недвижимости включает следующие основные этапы:

1. Постановка задачи и предварительный осмотр объекта:Формулируется цель оценки, собираются общие сведения об объекте, проводится первоначальный осмотр.
2. Сбор и анализ данных:Производится сбор всей доступной информации о характеристиках объекта, районе расположения, юридической документации, рыночной ситуации.
3. Выбор подходов и методов оценки:Оценщик выбирает подходящие подходы (затратный, сравнительный, доходный) и методы оценки в зависимости от особенностей объекта и цели оценки.
4. Расчет стоимости:Осуществляется непосредственный расчет стоимости объекта недвижимости каждым из выбранных методов.
5. Корректировка и сведение результатов:Полученные результаты сравниваются, проводятся корректировки, принимается взвешенное решение

12. Какие риски учитываются при инвестиционно-ипотечном анализе?

Риски, учитываемые при инвестиционно-ипотечном анализе

При инвестиционно-ипотечном анализе учитываются следующие основные риски:

1. Рыночный риск:
 - Изменение цен на жилье.
 - Волатильность рынка недвижимости.
 - Спад или застой в секторе жилой недвижимости.
2. Кредитный риск:
 - Возможность дефолта по ипотечному кредиту.
 - Повышение процентных ставок по кредиту.
 - Ухудшение кредитной истории заемщика.
3. Риск ликвидности:
 - Трудности с продажей недвижимости в нужный момент.
 - Длительный срок экспозиции объекта на рынке.
4. Инфляционный риск:
 - Обесценивание реальных доходов от недвижимости в результате инфляции.
 - Рост расходов на обслуживание недвижимости (коммунальные услуги, налоги и т.д.).
5. Юридический риск:
 - Незаконность строения или несоответствие нормам застройки.
 - Проблемы с оформлением прав собственности.

Все указанные риски важны при оценке жизнеспособности ипотечного проекта и должны быть учтены в инвестиционно-ипотечном анализе для выработки оптимальной стратегии инвестирования и минимизации возможных убытков.

 - Судебные споры и претензии третьих лиц.
6. Эксплуатационный риск:
 - Растущие эксплуатационные расходы (ремонты, коммунальные платежи).
 - Повреждение имущества стихийными бедствиями или аварийными ситуациями.
7. Регуляторный риск:
 - Изменения в законодательстве, влияющие на рынок недвижимости (налоги, пошлины, регулирующие акты).
 - Введение новых норм и стандартов, ужесточающих требования к строительству и эксплуатации недвижимости.
8. Демографический риск:
 - Изменение численности и состава населения района.
 - Снижение спроса на жилье в конкретном месте проживания (миграция, старение населения).

13. Какие основные нормативные документы и институты регулируют оценочную деятельность в России?

В России деятельность оценщиков регулируется рядом нормативных документов и контролирующих инстанций. Главные из них:

1. Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:
 Основной правовой акт, регламентирующий деятельность оценщиков, устанавливающий требования к ним, порядок проведения оценки и ответственность за нарушение закона.
2. Профессиональные саморегулируемые организации (СРО):
 Оценщики обязаны вступать в СРО, зарегистрированные Министерством юстиции РФ. Деятельность СРО направлена на контроль качества предоставляемых услуг, соблюдение этических норм и квалификационных требований.
3. Национальный Совет по оценочной деятельности (НСОД):
 Консультационный орган при Правительстве РФ, занимающийся разработкой единых стандартов оценки, контролем соблюдения стандартов и защитой интересов оценочного сообщества.
4. Федеральные стандарты оценки (ФСО):

Устанавливают единый подход к проведению оценки, унифицируя процедуры оценки недвижимости, бизнеса, интеллектуальной собственности и других объектов.
5. Министерство экономического развития РФ:
Выступает органом исполнительной власти, ответственным за надзор и контроль над деятельностью оценщиков, утверждение ФСО и регистрацию СРО.
Кроме того, оценка недвижимости регулируется специальными актами и постановлениями, такими как постановление Правительства РФ о правилах оценки и регистрации прав на недвижимое имущество.

9. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

9.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы

Основная литература

1. Коланьков С. В. Оценка недвижимости: учебник: учебник / С. В. Коланьков. - Оценка недвижимости - Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019. - 444 с. - 978-5-4486-0475-1. - Текст: электронный. // IPR SMART: [сайт]. - URL: https://www.iprbookshop.ru/78734.html (дата обращения: 16.03.2025). - Режим доступа: по подписке
2. Тепман Л. Н. Оценка недвижимости: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Л. Н. Тепман, В. А Артамонов. - Оценка недвижимости - Москва: ЮНИТИ-ДАНА, 2017. - 591 с. - 978-5-238-02633-6. - Текст: электронный. // IPR SMART: [сайт]. - URL: https://www.iprbookshop.ru/81607.html (дата обращения: 16.03.2025). - Режим доступа: по подписке

Дополнительная литература

1. Оценка недвижимости: учебное пособие: учебное пособие / А. Ю. Бочаров, О. А. Мамаева, М. В. Ильина, Е. А. Башкирова. - Оценка недвижимости - Самара: Самарский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2020. - 280 с. - 2227-8397. - Текст: электронный. // IPR SMART: [сайт]. - URL: https://www.iprbookshop.ru/105046.html (дата обращения: 16.03.2025). - Режим доступа: по подписке

9.2. Профессиональные базы данных и ресурсы «Интернет», к которым обеспечивается доступ обучающихся

Профессиональные базы данных

1. https://www.garant.ru - Информационно-правовой портал "Гарант"

Ресурсы «Интернет»

Не используются.

9.3. Программное обеспечение и информационно-справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Перечень программного обеспечения
(обновление производится по мере появления новых версий программы)

Не используется.

Перечень информационно-справочных систем
(обновление выполняется еженедельно)

Не используется.

9.4. Оборудование и технические средства обучения

Компьютерный класс
Маркерная доска - 0 шт.
Моноблок - 16 шт.
Проектор - 1 шт.

10. Методические указания по освоению дисциплины (модуля)

С целью успешного освоения данного предмета студенту необходимо выполнять домашние работы по указанным преподавателям темам и представленным на занятиях материалам. Для более успешного выполнения работы студенту предлагается использование учебно-методических материалов, соответствующих указанной теме.

Самостоятельная работа студентов описывается и регулируется методическими рекомендациями по дисциплине.

Описание возможностей изучения дисциплины лицами с ОВЗ и инвалидами

При необходимости обучения студентов-инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья аудиторные занятия могут быть заменены или дополнены изучением полнотекстовых лекций, презентаций, видео- и аудиоматериалов в электронной информационно-образовательной среде (ЭИОС) университета. Индивидуальные задания подбираются в адаптированных к ограничениям здоровья формах (письменно или устно, в форме презентаций). Выбор методов обучения зависит от их доступности для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья.

Рабочая программа дисциплины для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья разрабатывается индивидуально с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся.