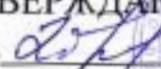


**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Воронежский государственный технический университет»

УТВЕРЖДАЮ
Декан факультета  Драпалюк Н.А.
«30» августа 2017 г.



**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
дисциплины**

«Оценка объектов строительства, бизнеса, земли»

Направление подготовки 08.04.01 СТРОИТЕЛЬСТВО

**Профиль Ценообразование и стоимостный инжиниринг в строительно -
инвестиционной сфере**

Квалификация выпускника Магистр

Нормативный период обучения 2 года и 5 м.

Форма обучения заочная

Год начала подготовки 2017

Автор программы

/О.Г.Щальнев/

Заведующий кафедрой
Экономики и основ
предпринимательства

/В.В.Гасилов/

Руководитель ОПОП

/О.А.Куцыгина /

Воронеж 2017

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Цели дисциплины:

цель дисциплины состоит в формировании у магистрантов знаний, умений и навыков, необходимых для оценочной деятельности в строительно-инвестиционной сфере, поскольку оценка сопровождает процессы приватизации государственной собственности, сделки купли-продажи, оформления залогов, переуступки прав собственности, страхования объектов или внесения их в уставной капитал, а также определения стоимости незавершенного строительного производства и земельных участков.

1.2. Задачи освоения дисциплины:

- получение теоретических и практических знаний о системе оценки готовых к эксплуатации объектов недвижимости, незавершенного строительного производства и земли, бизнеса;
- изучение методов оценки стоимости объектов строительства, незавершенного строительного производства и земельных участков на разных этапах жизненного цикла зданий и сооружений;
- формирование навыков применения методов оценки стоимости объектов строительства, незавершенного строительства и земельных участков для приватизации государственной собственности, сделки купли-продажи, оформления залогов и др.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина «Оценка объектов строительства, бизнеса, земли» относится к дисциплинам вариативной части (дисциплина по выбору) блока Б1.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Процесс изучения дисциплины «Оценка объектов строительства, бизнеса, земли» направлен на формирование следующих компетенций:

ОК-1 - способностью к абстрактному мышлению, анализу, синтезу

ОК-2 - готовностью действовать в нестандартных ситуациях, нести социальную и этическую ответственность за принятые решения

ОК-3 - готовностью к саморазвитию, самореализации, использованию творческого потенциала

ОПК-4 - способностью демонстрировать знания фундаментальных и прикладных дисциплин программы магистратуры

ОПК-5 - способностью использовать углубленные теоретические и практические знания, часть которых находится на передовом рубеже данной науки

ОПК-6 - способностью самостоятельно приобретать с помощью информационных технологий и использовать в практической деятельности новые знания и умения, в том числе в новых областях знаний,

непосредственно не связанных со сферой деятельности, расширять и углублять свое научное мировоззрение

ОПК-7 - способностью использовать углубленные знания правовых и этических норм при оценке последствий своей профессиональной деятельности, при разработке и осуществлении социально значимых проектов

ОПК-8 - способностью демонстрировать навыки работы в научном коллективе, способностью порождать новые идеи

ОПК-9 - способностью осознать основные проблемы своей предметной области, при решении которых возникает необходимость в сложных задачах выбора, требующих использования количественных и качественных методов

ОПК-10 - способностью и готовностью ориентироваться в постановке задачи, применять знания о современных методах исследования, анализировать, синтезировать и критически резюмировать информацию

ОПК-11 - способностью и готовностью проводить научные эксперименты с использованием современного исследовательского оборудования и приборов, оценивать результаты исследований

ОПК-12 - способностью оформлять, представлять и докладывать результаты выполненной работы

ПК-14 - способностью к адаптации современных версий систем управления качеством к конкретным условиям производства на основе международных стандартов

ПК-16 - способностью организовать работы по осуществлению авторского надзора при производстве, монтаже, наладке, сдаче в эксплуатацию продукции и объектов производства

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции
ОК-1	Знать основы оценочной деятельности в строительно-инвестиционной сфере
	Уметь использовать абстрактное мышление, анализ и синтез в процессе использования информационных технологий для оценочной деятельности
	Владеть способностью к абстрактному мышлению, анализу, синтезу при решении задач оценочной деятельности
ОК-2	Знать основы оценочной деятельности в строительно-инвестиционной сфере
	Уметь действовать в нестандартных ситуациях сопровождающих оценочную деятельность
	Владеть способностью действовать в нестандартных ситуациях, нести социальную и этическую ответственность за принятые решения в сфере оценки недвижимости
ОК-3	Знать направления развития теории оценочной

	деятельности
	Уметь использовать профессиональные знания в процессе оценки объектов недвижимости, бизнеса и земли, применяемые в стоимостном инжиниринге
	Владеть навыками использования методов оценки недвижимости в изучаемой сфере на основе саморазвития, самореализации, реализации творческого потенциала
ОПК-4	Знать фундаментальные и прикладные дисциплины программы магистратуры, необходимые для освоения изучаемой сферы
	Уметь применять знания фундаментальных и прикладных дисциплин при освоении теории оценки недвижимости
	Владеть навыками использования методов оценки недвижимости
ОПК-5	Знать направления использования передовых знаний для развития оценочной деятельности
	Уметь применять передовые знания в процессе оценки недвижимости
	Владеть навыками использования передовых знаний в процессе оценки объектов строительства, бизнеса, земли
ОПК-6	Знать способы и средства получения и переработки информации для оценочной деятельности в строительно-инвестиционной сфере
	Уметь самостоятельно приобретать с помощью информационных технологий и использовать в практической деятельности новые знания и умения
	Владеть способностью самостоятельно приобретать знания с помощью информационных технологий и использовать в практической деятельности по оценке недвижимости новые знания и умения, в том числе в новых областях знаний, непосредственно не связанных со сферой деятельности, расширять и углублять свое научное мировоззрение
ОПК-7	Знать правовые и этические нормы при оценке строительно-инвестиционных объектов недвижимости
	Уметь давать правовую и этическую оценку

	результатам оценки недвижимости
	Владеть навыками правовой и этической оценки результатов определения стоимости объектов строительно-инвестиционных проектов
ОПК-8	Знать роль научного подхода к деятельности по стоимостному инжинирингу
	Уметь порождать новые идеи в сфере стоимостного инжиниринга
	Владеть навыками работы в научном коллективе
ОПК-9	Знать основные проблемы своей предметной области
	Уметь использовать количественные и качественные методы при решении проблем своей предметной области
	Владеть навыками выбора решений в процессе выбора методов оценки объектов недвижимости
ОПК-10	Знать современные методы исследования
	Уметь ориентироваться в постановке задачи
	Владеть знаниями о современных методах исследования, навыками анализировать, синтезировать и критически резюмировать информацию для оценочной деятельности
ОПК-11	Знать основы проведения научных экспериментов с использованием современного исследовательского оборудования и приборов
	Уметь проводить научные эксперименты с использованием современного исследовательского оборудования, приборов и программного обеспечения в области стоимостной оценки недвижимости
	Владеть навыками проведения научных экспериментов с применением информационных технологий в оценочной деятельности в строительно-инвестиционной сфере
ОПК-12	Знать правила оформления результатов выполненной работы по оценке объектов недвижимости
	Уметь представлять и докладывать результаты выполненной работы
	Владеть способностью оформлять, представлять и докладывать результаты выполненной работы
ПК-14	Знать теорию оценки недвижимости в аспекте применения современных версий систем управления качеством к конкретным условиям

	производства на основе международных стандартов
	Уметь применять современные версии систем управления качеством к конкретным условиям оценки недвижимости
	Владеть навыком использования информационных технологий в строительно-инвестиционной сфере как составляющей системы качества оценки объектов строительства, бизнеса и земли
ПК-16	Знать возможности оценки недвижимости при организации работы по осуществлению авторского надзора при производстве, монтаже, наладке, сдачи в эксплуатацию продукции и объектов строительного производства
	Уметь осуществлять авторский надзор за выполнением работ с применением информационных технологий оценки недвижимости
	Владеть навыками организации работ по осуществлению авторского надзора с применением информационных технологий

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Оценка объектов строительства, бизнеса, земли» составляет 4 з.е.

Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий
заочная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		4
Аудиторные занятия (всего)	10	10
В том числе:		
Лекции	2	2
Практические занятия (ПЗ)	8	8
Самостоятельная работа	130	130
Курсовая работа	+	+
Часы на контроль	4	4
Виды промежуточной аттестации - зачет	+	+
Общая трудоемкость:		
академические часы	144	144
зач.ед.	4	4

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

5.1 Содержание разделов дисциплины и распределение

трудоемкости по видам занятий

заочная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Предмет изучения дисциплины и развитие оценочной деятельности в РФ	Понятие и принципы оценки недвижимости, незавершенного строительства и земли. Этапы развития оценочной деятельности в РФ. Оценка стоимости недвижимости как необходимое условие приватизации государственной собственности, сделки купли-продажи, оформления залогов, страхования, при инвестировании и переоценке и др. Виды стоимости объектов недвижимости: рыночная, инвестиционная, восстановительная, ликвидационная.	-	1	20	21
2	Основные характеристики имущественного комплекса и характеристика рынка недвижимости	Виды и типы недвижимого имущества. Рынок недвижимости. Функции и классификация рынков недвижимости. Формы государственного регулирования рынка недвижимости. Классификация объектов коммерческой недвижимости по функциональному назначению и качественным признакам. Незавершенное строительное производство. Виды стоимости недвижимости. Технология и этапы оценки недвижимости.	-	1	22	23
3	Методы оценки объектов недвижимости и незавершенного строительства (1)	Закон об оценочной деятельности в РФ. Субъекты оценочной деятельности. Объекты оценки. Права и обязанности оценщиков. Основные подходы к оценке недвижимости: 1. Сравнительный подход в оценке недвижимости. Виды корректировок. Процентные и стоимостные корректировки. Последовательность внесения поправок. Метод парных продаж. 2. Затратный подход. Особенности определения износа долго живущих и короткоживущих элементов здания. Методы оценки устранимого и неустрашимого функционального износа. Расчет внешнего износа методом капитализации дохода, относимого к изменению внешних условий. Роль затратного метода для оценки доходных объектов в РФ.	1	1	22	24
4	Методы оценки объектов недвижимости, бизнеса и незавершенного строительства (2)	3. Доходный подход. Оценка недвижимости методом капитализации дохода. Способы измерения норм возврата капитала: метод линейного списания капитала (метод Ринга), метод равномерно-аннуитетного списания капитала (метод Инвуда), метод возврата капитала по безрисковой ставке дохода (Хоскальда). Основы кредитно-инвестиционной политики. Ипотечный кредит, кредит, его сущность и основные виды. Оценка эффективности привлечения заемных средств. Оценка недвижимости с участием ипотечного кредита.	1	1	22	24
5	Оценка земельных ресурсов (1)	Особенность земельных участков как составной части имущественного комплекса. Формы собственности земельных участков. Ограничения прав	-	2	22	24

		собственности. Виды оценки стоимости земельных ресурсов. Массовая оценка земельных ресурсов. Оценка единичных объектов земельной собственности. Основные подходы к оценке земельных ресурсов: 1. Доходный подход. Метод капитализации земельной ренты. Капитализация дохода по методам физического остатка. Техника расчета остатка для земли, здания, незавершенного строительного производства. Техника остатка для собственности в целом: реверсия в конце экономической жизни объекта с реверсией до истечения срока экономической жизни.				
6	Оценка земельных ресурсов (2)	2.Сравнительный подход.. Основные принципы и этапы сравнительного подхода оценки недвижимости. Критерии выбора объектов-аналогов. Проверка информации о сделках с земельными участками. Виды корректировок. Процентные и стоимостные корректировки. Метод парных продаж. Способ типичного (стандартного) земельного участка. Способ единицы сравнения. Метод распределения. 3.Затратный подход к оценке рыночной стоимости земельного участка. Принцип замещения. Метод выделения (извлечения). Нормативный метод оценки земли. Оценка земель под объектами бизнеса. Кадастровая оценка земли. Методика кадастровой оценки земельных участков городской земли.	-	2	22	24
Контроль						4
Итого			2	8	130	144

5.2 Перечень лабораторных работ

Не предусмотрено учебным планом

6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ ПРОЕКТОВ (РАБОТ) И КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ

В соответствии с учебным планом освоение дисциплины предусматривает выполнение курсовых работ в 4 семестре для заочной формы обучения.

Примерная тематика курсовой работы: «Оценка объектов строительства, бизнеса, земли и земли»:

1. Основные подходы к оценке недвижимости.
2. Затратный подход к оценке недвижимости. Основные этапы.
3. Метод сравнительной единицы при использовании затратного подхода.
4. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Основные этапы. Виды корректировок и последовательность их внесения.
5. Метод парных продаж.
6. Доходный подход к оценке недвижимости. Основные этапы. Метод капитализации доходов.
7. Метод валового рентного мультипликатора.
8. Метод дисконтированных денежных потоков.

9. Методы расчета ставки дисконтирования при прогнозировании денежных потоков.
10. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (метод Ринга).
11. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (Метод Инвуда).
12. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (Метод Хоскольда).
13. Метод капитализации дохода.
14. Метод дисконтированного денежного потока.
15. Доходный подход в определении обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия.
16. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования.
17. Оценка стоимости нематериальных активов.
18. Оценка рыночной стоимости финансовых вложений.
19. Сущность методов затратного подхода.
20. Значение имущественного подхода к оценке предприятий.
21. Определение обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества объекта оценки.
22. Затратный подход в оценке машин и оборудования.
23. Применение затратного подхода в оценке нематериальных активов.
24. Доходный подход. Метод капитализации дохода
25. Методы расчета коэффициента капитализации
26. Доходный подход. Метод остатка
27. Доходный подход. Метод предполагаемого использования
28. Методы определения срока окупаемости
29. Метод расчета внутренней нормы прибыли.
30. Метод расчета индекса рентабельности.
31. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости машин и оборудования.

Задачи, решаемые при выполнении курсовой работы:

- сформировать знания, умения и навыки, необходимые для анализа экономических и финансовых процессов, участниками которых являются субъекты и объекты оценочной деятельности;
- сформировать знания, умения и навыки, необходимые для принятия обоснованных решений, обеспечивающих эффективный подход к оценке объектов недвижимости, незавершенного строительства, земли;

Курсовая работа включает в себя графическую часть и расчетно-пояснительную записку.

7. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

7.1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

7.1.1 Этап текущего контроля

Результаты текущего контроля знаний и межсессионной аттестации оцениваются по следующей системе:

«аттестован»;

«не аттестован».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Аттестован	Не аттестован
ОК-1	Знать основы оценочной деятельности в строительно-инвестиционной сфере	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь использовать абстрактное мышление, анализ и синтез в процессе использования информационных технологий для оценочной деятельности	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть способностью к абстрактному мышлению, анализу, синтезу при решении задач оценочной деятельности	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ОК-2	Знать основы оценочной деятельности в строительно-инвестиционной сфере	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь действовать в нестандартных ситуациях сопровождающих оценочную деятельность	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть способностью действовать в нестандартных ситуациях, нести социальную и этическую ответственность за принятые решения в сфере оценки недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ОК-3	Знать направления развития теории оценочной деятельности	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

		защите курсовой работы		
	Уметь использовать профессиональные знания в процессе оценки объектов недвижимости, бизнеса и земли, применяемые в стоимостном инжиниринге	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть навыками использования методов оценки недвижимости в изучаемой сфере на основе саморазвития, самореализации, реализации творческого потенциала	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ОПК-4	Знать фундаментальные и прикладные дисциплины программы магистратуры, необходимые для освоения изучаемой сферы	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь применять знания фундаментальных и прикладных дисциплин при освоении теории оценки недвижимости	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть навыками использования методов оценки недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ОПК-5	Знать направления использования передовых знаний для развития оценочной деятельности	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь применять передовые знания в процессе оценки недвижимости	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть навыками использования передовых	Решение прикладных задач в конкретной	Выполнение работ в срок, предусмотренный в	Невыполнение работ в срок, предусмотренный

	знаний в процессе оценки объектов строительства, бизнеса, земли	предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	рабочих программах	в рабочих программах
ОПК-6	Знать способы и средства получения и переработки информации для оценочной деятельности в строительно-инвестиционной сфере	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь самостоятельно приобретать с помощью информационных технологий и использовать в практической деятельности новые знания и умения	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть способностью самостоятельно приобретать знания с помощью информационных технологий и использовать в практической деятельности по оценке недвижимости новые знания и умения, в том числе в новых областях знаний, непосредственно не связанных со сферой деятельности, расширять и углублять свое научное мировоззрение	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ОПК-7	Знать правовые и этические нормы при оценке строительно-инвестиционных объектов недвижимости	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь давать правовую и этическую оценку результатам оценки недвижимости	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть навыками правовой и этической оценки результатов определения стоимости объектов строительно-инвестиционных проектов	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

		курсовой работы		
ОПК-8	Знать роль научного подхода к деятельности по стоимостному инжинирингу	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь порождать новые идеи в сфере стоимостного инжиниринга	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть навыками работы в научном коллективе	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ОПК-9	Знать основные проблемы своей предметной области	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь использовать количественные и качественные методы при решении проблем своей предметной области	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть навыками выбора решений в процессе выбора методов оценки объектов недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ОПК-10	Знать современные методы исследования	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь ориентироваться в постановке задачи	Решение стандартных	Выполнение работ в срок,	Невыполнение работ в срок,

		практических задач, написание курсовой работы	предусмотренный в рабочих программах	предусмотренный в рабочих программах
	Владеть знаниями о современных методах исследования, навыками анализировать, синтезировать и критически резюмировать информацию для оценочной деятельности	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ОПК-11	Знать основы проведения научных экспериментов с использованием современного исследовательского оборудования и приборов	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь проводить научные эксперименты с использованием современного исследовательского оборудования, приборов и программного обеспечения в области стоимостной оценки недвижимости	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть навыками проведения научных экспериментов с применением информационных технологий в оценочной деятельности в строительно-инвестиционной сфере	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ОПК-12	Знать правила оформления результатов выполненной работы по оценке объектов недвижимости	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь представлять и докладывать результаты выполненной работы	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть способностью оформлять, представлять и докладывать результаты	Решение прикладных задач в конкретной предметной	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

	выполненной работы	области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы		программах
ПК-14	Знать теорию оценки недвижимости в аспекте применения современных версий систем управления качеством к конкретным условиям производства на основе международных стандартов	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь применять современные версии систем управления качеством к конкретным условиям оценки недвижимости	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть навыком использования информационных технологий в строительно-инвестиционной сфере как составляющей системы качества оценки объектов строительства, бизнеса и земли	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
ПК-16	Знать возможности оценки недвижимости при организации работы по осуществлению авторского надзора при производстве, монтаже, наладке, сдаче в эксплуатацию продукции и объектов строительного производства	Активная работа на практических занятиях, отвечает на теоретические вопросы при защите курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Уметь осуществлять авторский надзор за выполнением работ с применением информационных технологий оценки недвижимости	Решение стандартных практических задач, написание курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	Владеть навыками организации работ по осуществлению авторского надзора с применением информационных технологий	Решение прикладных задач в конкретной предметной области, выполнение плана работ по разработке курсовой работы	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

7.1.2 Этап промежуточного контроля знаний

Результаты промежуточного контроля знаний оцениваются в 3 семестре для заочной формы обучения по двухбалльной системе:

«зачтено»

«не зачтено»

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Зачтено	Не зачтено
ОК-1	Знать основы оценочной деятельности в строительно-инвестиционной сфере	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь использовать абстрактное мышление, анализ и синтез в процессе использования информационных технологий для оценочной деятельности	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть способностью к абстрактному мышлению, анализу, синтезу при решении задач оценочной деятельности	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОК-2	Знать основы оценочной деятельности в строительно-инвестиционной сфере	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь действовать в нестандартных ситуациях сопровождающих оценочную деятельность	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть способностью действовать в нестандартных ситуациях, нести социальную и этическую ответственность за принятые решения в сфере оценки недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОК-3	Знать направления развития теории оценочной деятельности	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь использовать профессиональные знания в процессе оценки объектов недвижимости, бизнеса и земли, применяемые в стоимостном инжиниринге	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть навыками использования методов оценки недвижимости в изучаемой сфере на основе саморазвития, самореализации, реализации	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

	творческого потенциала			
ОПК-4	Знать фундаментальные и прикладные дисциплины программы магистратуры, необходимые для освоения изучаемой сферы	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь применять знания фундаментальных и прикладных дисциплин при освоении теории оценки недвижимости	Решение стандартных практических задач	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть навыками использования методов оценки недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОПК-5	Знать направления использования передовых знаний для развития оценочной деятельности	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь применять передовые знания в процессе оценки недвижимости	Решение стандартных практических задач	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть навыками использования передовых знаний в процессе оценки объектов строительства, бизнеса, земли	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОПК-6	Знать способы и средства получения и переработки информации для оценочной деятельности в строительно-инвестиционной сфере	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь самостоятельно приобретать с помощью информационных технологий и использовать в практической деятельности новые знания и умения	Решение стандартных практических задач	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть способностью самостоятельно приобретать знания с помощью информационных технологий и использовать в практической деятельности по оценке недвижимости новые знания и умения, в том числе в новых областях знаний, непосредственно не связанных со сферой деятельности, расширять и	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

	углублять свое научное мировоззрение			
ОПК-7	Знать правовые и этические нормы при оценке строительно-инвестиционных объектов недвижимости	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь давать правовую и этическую оценку результатам оценки недвижимости	Решение стандартных практических задач	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть навыками правовой и этической оценки результатов определения стоимости объектов строительно-инвестиционных проектов	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОПК-8	Знать роль научного подхода к деятельности по стоимостному инжинирингу	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь порождать новые идеи в сфере стоимостного инжиниринга	Решение стандартных практических задач	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть навыками работы в научном коллективе	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОПК-9	Знать основные проблемы своей предметной области	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь использовать количественные и качественные методы при решении проблем своей предметной области	Решение стандартных практических задач	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть навыками выбора решений в процессе выбора методов оценки объектов недвижимости	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОПК-10	Знать современные методы исследования	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь ориентироваться в постановке задачи	Решение стандартных практических задач	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть знаниями о современных методах исследования, навыками анализировать, синтезировать и критически резюмировать информацию для оценочной деятельности	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОПК-11	Знать основы проведения	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%

	научных экспериментов с использованием современного исследовательского оборудования и приборов			
	Уметь проводить научные эксперименты с использованием современного исследовательского оборудования, приборов и программного обеспечения в области стоимостной оценки недвижимости	Решение стандартных практических задач	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть навыками проведения научных экспериментов с применением информационных технологий в оценочной деятельности в строительно-инвестиционной сфере	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ОПК-12	Знать правила оформления результатов выполненной работы по оценке объектов недвижимости	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь представлять и докладывать результаты выполненной работы	Решение стандартных практических задач	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть способностью оформлять, представлять и докладывать результаты выполненной работы	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
ПК-14	Знать теорию оценки недвижимости в аспекте применения современных версий систем управления качеством к конкретным условиям производства на основе международных стандартов	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь применять современные версии систем управления качеством к конкретным условиям оценки недвижимости	Решение стандартных практических задач	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть навыком использования информационных технологий в строительно-инвестиционной	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

	сфере как составляющей системы качества оценки объектов строительства, бизнеса и земли			
ПК-16	Знать возможности оценки недвижимости при организации работы по осуществлению авторского надзора при производстве, монтаже, наладке, сдачи в эксплуатацию продукции и объектов строительного производства	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%
	Уметь осуществлять авторский надзор за выполнением работ с применением информационных технологий оценки недвижимости	Решение стандартных практических задач	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
	Владеть навыками организации работ по осуществлению авторского надзора с применением информационных технологий	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрировать верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

7.2 Примерный перечень оценочных средств (типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности)

7.2.1 Примерный перечень заданий для подготовки к тестированию

1. При оценке недвижимости проведение осмотра обязательно:

- А. В случае последующей купли-продажи объекта
- Б. В случаях проведения оценки по решению суда
- В. В исключительных случаях.

Г. Во всех случаях

Д. А, Б

Е. Б, В

** В законе прямо не сказано об обязанности осмотреть объект при оценке недвижимости, но саморегулируемые организации оценщиков в своих стандартах прописывают обязанность осмотра объекта недвижимости.*

2. В каком выражении может быть указан износ объекта недвижимости?

- А. В абсолютном выражении (в денежных единицах)
- Б. В относительных единицах (в процентах)

В. А и Б

3. Метод валовой ренты является методом:

- А. Доходного подхода
- Б. Сравнительного подхода
- В. Затратного подхода.

4. При оценке объекта недвижимости дата проведения оценки соответствует:

- А. Дате составления отчета об оценке;
- Б. Дате подписания договора на оценку;
- В. Календарной дате, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

5. Что из перечисленного является задачей оценки объекта недвижимости:

- А. Определение рыночной стоимости
- Б. Совершение сделки купли-продажи
- В. А и Б.

6. Какой подход из ниже перечисленных является основополагающим при определении стоимости объекта недвижимости, не завершённого строительством?

- А. Доходный
- Б. Затратный
- В. Сравнительный

**ФСО №1 п.15. Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний.*

Затратный подход основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств соответствуют стоимости этого объекта.

Применение затратного подхода предпочтительнее, а иногда и единственно возможно в следующих случаях:

- *когда оцениваются новые или недавно построенные объекты;*
- *когда необходимо определить вариант наилучшего и наиболее эффективного использования земли;*
- *когда необходимо технико-экономическое обоснование нового строительства;*
- *для оценки объектов незавершённого строительства;*
- *для оценки в целях выделения объектов налогообложения (здание, земельный участок);*
- *для оценки в целях страхования;*
- *для итогового согласования стоимости.*

Базовая формула затратного подхода к оценке недвижимости имеет вид:

$$V = V_{\text{зз}} + V_{\text{воспр}} \quad \text{или} \quad V = V_{\text{зз}} + V_{\text{замещ}}$$

где

V – стоимость объекта недвижимости;

V_{зз} – стоимость земельного участка;

$V_{воспр}$ – стоимость воспроизводства улучшений земельного участка;

$V_{замещ}$ – стоимость замещения улучшений земельного участка.

7. Для каких объектов недвижимости применяется метод капитализации?

А. Для объектов социального значения

Б. Для объектов на стадии строительства

В. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде

Г. Для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

8. Период времени от сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию до сноса - это:

А. Срок экономической жизни;

Б. Срок жизни

В. Хронологический возраст;

Г. Эффективный возраст.

9. Для каких объектов недвижимости применяется метод дисконтирования денежных потоков?

А. Для объектов со стабильными денежными потоками в прогнозном периоде

Б. для объектов с нестабильными денежными потоками в прогнозном периоде

В. А и Б

10. Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:

А. Общую площадь объекта;

Б. Площадь объекта, которая будет сдаваться в аренду

В. А и Б.

**7.2.2 Примерный перечень заданий для решения стандартных задач
Задача 1.**

Выбрать формулу для расчета ставки капитализации:

А. Отношение чистого операционного дохода к цене продажи

Б. Отношение потенциального валового дохода к цене продажи

В. Отношение цены продажи к чистому операционному доходу

Г. Отношение цены продажи к потенциальному валовому доходу

*Вывод следует из формулы $V = NOI / R$, следовательно $R = NOI / V$

где V – стоимость объекта недвижимости (от англ. Value - стоимость);

R – ставка капитализации (от англ. Rate – ставка, иногда используют понятие «коэффициент капитализации», которое является синонимом);

NOI – чистый операционный доход (от англ. Net Operational Income, также

используется русская аббревиатура ЧОД).

Задача 2

Определить остаточную восстановительную стоимость офисного здания (ОВС), имеющего следующие характеристики. Площадь здания составляет 2000 кв. м; здание построено 12 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни — 60 лет. Из нормативной практики строительных организаций следует, что удельные затраты на строительство точно такого же нового здания составляют 350 дол./кв. м.

Решение

Расчетные затраты на строительство аналогичного нового здания составят (восстановительная стоимость):

$$350 \text{ дол./кв. м} \times 2000 \text{ кв. м} = 700000 \text{ дол.}$$

Остаточная восстановительная стоимость определяется мерой износа здания (остающейся частью общего срока жизненного цикла здания). При допущении линейной характеристики износа ОВС здания рассчитывается с помощью следующих соотношений:

$$ОВС = 700000 \times [(60 - 12) / 60] = 560000 \text{ дол.}$$

Ответ: ОВС здания составляет 560000 дол.

Задача 3

Определить остаточную стоимость замещения (СЗО) для здания больницы, построенной 20 лет назад, используя следующую информацию:

известные проектные затраты на сооружение современного аналога такой же (по масштабам и профилю) больницы составили 4500000 дол.;

в проект новой больницы, наряду с применением современных нормативов (экологических, строительных, здравоохранения и т. д.), было дополнительно (в сравнении с оцениваемой больницей) включено ее оснащение комплексом средств оптоволоконной связи сметной стоимостью в 300000 дол.;

экспертами, с учетом произведенных в течение прошедших 20 лет работ по нормативному содержанию объекта, установлена общая длительность жизненного цикла оцениваемой больницы — 80 лет.

Решение

Считая, что оснащение "замещающей" больницы оптоволоконными средствами связи не является функционально необходимым при сравнении с оцениваемым объектом, а также считая динамику его износа линейной, получим следующее значение оценки остаточной стоимости замещения:

$$СЗО = (4500000 \text{ дол.} - 300000 \text{ дол.}) \times [(80 - 20) / 80] = 3150000 \text{ дол.}$$

Ответ: СЗО больницы составляет 3150000 дол.

Задача 4

Оценить капитализированную стоимость предназначенного для аренды производственно-технического центра площадью 20 тыс. кв. м при годовой арендной плате в 300 дол./кв. м, среднегодовом проценте заполняемости производственно-технических модулей арендаторами в 90%, налоговых платежах собственника за землю под центром в 600 тыс. дол. в год и расходах на содержание, охрану центра и все прочее в 1,2 млн дол. в год. Считать, что

показатель доходности подобного арендного бизнеса составляет 12%.

Решение

Чистый годовой доход собственника производственно-технического центра будет складываться из поступлений арендной платы со всех занимаемых (90%) площадей за вычетом налоговых платежей и расходов на содержание, охрану и т.п.:

$$(20000 \text{ кв. м} \times 300 \text{ дол./кв. м} \times 90/100) - (600000 \text{ дол.} + 1200000 \text{ дол.}) = 3600000 \text{ дол.}$$

Капитализированная стоимость будет определяться делением полученной величины чистого годового дохода на показатель доходности (не забудем привести его значение к безразмерной величине, разделив 12% на 100):

$$3600000 \text{ дол.} / 12/100 = 30000000 \text{ дол.}$$

Ответ: оценка капитализированной стоимости составляет 30 млн дол.

Задача 5

Сохранив условия задачи 3, оценить величину капитализированной стоимости объекта при увеличении показателя доходности в 1,5 раза — до 18%.

Решение

Чистый годовой доход, не претерпев изменений, составит те же 3600000 дол.

Капитализированная стоимость в новых условиях задачи составит:

$$3600000 \text{ дол.} / 18/100 = 20000000 \text{ дол.}$$

Ответ: величина оцениваемой капитализированной стоимости составила 20 млн дол., т. е., уменьшилась пропорционально, в 1,5 раза.

Задача 6

Вернувшись к исходным данным условия задачи 3, определить, как изменится величина оценки капитализированной стоимости производственно-технического центра при уменьшении ставки арендной платы до 200 дол./кв. м (в 1,5 раза).

Решение

Чистый годовой доход при новом значении ставки арендной платы составит:

$$(20000 \text{ кв. м} \times 200 \text{ дол./кв. м} \times 90/100) - (600000 \text{ дол.} + 1200000 \text{ дол.}) = 1800000 \text{ дол.}$$

Значение оценки капитализированной стоимости составит при этом:

$$1800000 \text{ дол.} / 12/100 = 15000000 \text{ дол.}$$

Ответ: величина оцениваемой капитализированной стоимости составила 15 млн дол., т.е. уменьшилась в сравнении с исходным вариантом задачи в 2 раза.

Задача 7

Определить, используя метод подрядчика, стоимость объекта недвижимости, включающего землеотвод размером в 2000 кв. м и здание склада объемом в 3000 куб. м, построенное 10 лет назад. При расчетах использовать следующую информацию:

в статистиках земельных рынков удельные оценки подобных земельных участков составляют 35 дол./кв. м; совокупность положительных и отрицательных факторов, влияющих на оценку данного земельного участка, позволяет считать, что его оценка может быть увеличена на 10%;

удельные затраты на строительство нового подобного сооружения составляют 100 дол./куб. м, а длительность жизненного цикла здания оценивается в 50 лет.

Решение

Оценка стоимости земельного участка:

$2000 \text{ кв. м} \times 35 \text{ дол./кв. м} \times (1 + 10/100) = 77000 \text{ дол.}$

Остаточная восстановительная стоимость сооружения:

$100 \text{ дол./куб. м} \times 3000 \text{ куб. м} \times (50 - 10)/50 = 240000 \text{ дол.}$

Тогда суммарная стоимость объекта (в соответствии с концепцией метода подрядчика) составит:

$77000 \text{ дол.} + 240000 \text{ дол.} = 317000 \text{ дол.}$

Ответ: оценка стоимости единого объекта составит 317000 дол.

Задача 8

Одноэтажное офисное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания 1000 кв. м; здание построено 10 лет назад и предполагаемый общий срок его жизни 50 лет. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что: ставка аренды составляет 200 дол./кв. м, показатель доходности арендного бизнеса $k = 0,2$ (20%), удельные затраты на строительство подобного нового здания 750 дол./кв.м.

Для включения в отчетный доклад оценщика надо рассчитать следующие оценки: капитализированную стоимость (КС) действующего арендного здания, его остаточную восстановительную стоимость (ОВС) и остаточную стоимость земельного участка (ОСЗ), на котором расположено здание.

Решение

Капитализированная стоимость (при арендных договорах, обеспечивающих арендные платежи как чистый доход собственника, и, например, при 90%-й сдаче помещений в аренду) составляет:

$КС = 200 \text{ дол./кв. м} \times 1000 \text{ кв. м} \times 0,9 / 0,2 = 900000 \text{ дол.}$

Остаточная восстановительная стоимость (при линейной динамике износа):

$ОВС = 750 \text{ дол./кв. м} \times 1000 \text{ кв. м} \times [(50 - 10)/50] = 600000 \text{ дол.}$

Тогда остаточная стоимость земельного участка составит:

$ОСЗ = КС - ОВС = 900000 \text{ дол.} - 600000 \text{ дол.} = 300000 \text{ дол.}$

Ответ: КС = 900000 дол., ОВС = 600000 дол., ОСЗ = 300000 дол.

Задача 9

Объект недвижимости, приносящий чистый операционный доход в 39 000 руб., был оценен в 350 000 руб. Какова ставка (коэффициент) капитализации дохода:

Решение: Ставка капитализации: $39000 / 350000 = 0,1114 = 11,14\%$

Ответ: 11,14%

Задача 10

Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 10 000 000 рублей, физический износ составляет 10%, а функциональный износ составляет 5%. Стоимость оцениваемого объекта рассчитана на уровне 10 500 000 рублей. Чему равна рыночная стоимость земельного участка?

А. 500 000 рублей

Б. 1 000 000 рублей

В. 1 500 000 рублей

Г. 2 000 000 рублей

Решение:

$V = 10\,500\,000 - (10\,000\,000 - (10\,000\,000 \cdot (0.05 + 0.1))) = 2\,000\,000$ рублей

Ответ: Г

***Функциональный износ здания = 0,05 (5%)**

Физический износ здания = 0,1 (10%)

Износ здания = 0,15 (15%), т. е. $10\,000\,000 \cdot 0,15 = 1\,500\,000$ рублей

Тогда стоимость земельного участка равна **стоимости всего объекта (10 500 000 руб) минус стоимость здания, уменьшенного на величину износа здания (10 000 000 – 1 500 000 = 8 500 000 руб)**, т. е. $V = 10\,500\,000 - 8\,500\,000 = 2\,000\,000$ рублей

7.2.3 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач

Задача 1

Решается методом остатка совместно с методом аналогий в определении затрат на приобретение прав на землю:

Определить максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение права аренды земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами:

площадь возводимого здания составляет 3000 кв. м;

удельные затраты на строительство (с учетом всех видов затрат, включая: подготовку и осуществление строительства, оплату процентов за взятый кредит, консалтинг, обеспечение доходов застройщика и т.д.) составляют 500 дол. за 1 кв. м.

Иметь в виду, что аналогичное жилое здание (с равноценным земельным участком), но площадью 2700 кв. м было недавно продано на рынке жилых объектов за 1,35 млн дол.

Решение

1. *Затраты на развитие:*

$B = 3000 \text{ кв. м} \times 500 \text{ дол. /кв. м} = 1\,500\,000 \text{ дол.}$

2. *Оценка стоимости завершенного развития — по аналогии:*

$A = 3000 \text{ кв. м} / 2700 \text{ кв. м} \times 1\,350\,000 \text{ дол.} = 1\,500\,000 \text{ дол.}$

3. *Оценка допустимых затрат D на приобретение права аренды земельного участка методом остатка:*

$D = A - B;$

$D = 1\,500\,000 \text{ дол.} - 1\,500\,000 \text{ дол.} = 0.$

Ответ: по условиям задачи застройщик не может выделить никаких средств ($D = 0$) на приобретение права аренды данного земельного участка.

Задача 2

Оценка с использованием алгоритмов капитализации прибыли:

Определить ожидаемую стоимость предназначенного для аренды 10-этажного офисного здания-башни площадью 10000 кв. м при годовой арендной плате за сдаваемые в аренду офисные помещения в 600 дол. за 1 кв. м, налоговых платежах за землю под зданием в 1000 дол./кв. м в год (здание не имеет земельного участка, кроме как под самим собой) и совокупных расходах на содержание здания и др. в размере 2 млн дол. в год. Считать, что доходность аналогичного бизнеса (т.е. доходность многопользовательских

офисных зданий, предназначенных для аренды) составляет 10%.

Решение

1. Доход, приносимый от сдачи офисных помещений в аренду:

$$10000 \text{ кв. м} \times 600 \text{ дол./кв. м} = 6 \text{ млн дол.}$$

2. Прибыль = доход от аренды минус совокупные затраты на содержание и земельный налог:

$$6 \text{ млн дол.} - 2 \text{ млн дол.} - 1000 \text{ дол.} \times 10000 \text{ дол./10} = 3 \text{ млн дол.}$$

Налогооблагаемая площадь земельного участка определяется из условия задачи как площадь здания в плане, т.е. $10000 \text{ кв. м} / 10 \text{ (этажей)} = 1000 \text{ кв. м}$.

3. Оценка стоимости производится через алгоритм капитализации прибыли:

$$3 \text{ млн дол.} / 0,1 \text{ (показатель доходности данного бизнеса)} = 30 \text{ млн дол.}$$

Ответ: ожидаемая стоимость здания составит 30 млн дол.

Задача 3

Метод аналогий и капитализации прибыли:

Владелец W сдает помещение для магазина арендатору V (на условиях полной ответственности арендатора V за ремонт и страхование; таким образом, арендная плата является чистой прибылью собственника W).

Арендная плата фиксирована и составляет 25000 дол. за помещение в год.

Арендатор V хочет сдать помещение в субаренду. Площадь помещения: 15 x 6 м. Подобный, рядом расположенный магазин, площадью 16 x 5 м был недавно сдан в аренду (аналогично — на условиях полной ответственности арендатора за ремонт и страхование) за 32000 дол. в год.

1. Определить ожидаемую годовую прибыль арендатора V после сдачи магазина в субаренду.

2. Определить стоимость бизнеса A_W для собственника W и стоимость бизнеса A_V для арендатора V при условии, что известен показатель доходности от сдачи торговых помещений в аренду — 10%.

Решение

1. Согласно рыночной информации об объекте-аналоге (площадью 16 x 5 м) возможно рассчитывать на сдачу магазина в субаренду за следующую сумму:

$$(15 \times 6) / (16 \times 5) \times 32000 = 36000 \text{ дол.}$$

$$\text{Тогда прибыль арендатора V составит: } 36000 \text{ дол.} - 25000 \text{ дол.} = 11000 \text{ дол.}$$

2. Капитализированная стоимость бизнеса составит (по результатам использования алгоритма капитализации прибыли):

для собственника W

$$A_W = 25000 \text{ дол.} / 0,1 = 250000 \text{ дол.}$$

для арендатора V

$$A_V = 11000 \text{ дол.} / 0,1 = 110000 \text{ дол.}$$

Ответ: ожидаемая годовая прибыль арендатора K составит 11000 дол.; стоимость бизнеса A_W для собственника W составит 250000 дол., бизнеса A_V для собственника V — 110000 дол.

Задача 4

Комбинирование затратного и доходного методов:

Одноэтажное здание находится в долгосрочной аренде. Площадь здания составляет 1000 кв. м; здание построено 15 лет назад и предполагаемый срок его жизни — 50 лет с момента постройки. Из сравнения с аналогичными зданиями следует, что ставка арендной платы может быть установлена на

уровне в 25 дол./кв. м. После модернизации и расширения объекта до 2000 кв. м ставка арендной платы может быть доведена до 40 дол./кв. м. Преобразование здания займет порядка одного года, и удельные затраты составят около 250 дол./кв. м.

Для включения в отчетный доклад оценщика рассчитать следующие оценки: рыночную стоимость существующего здания, его остаточную восстановительную стоимость и остаточную стоимость земельного участка, а также стоимости земельного участка и здания соответственно после намечаемого альтернативного развития.

Решение

Этап А. Рыночная стоимость существующего здания вычисляется по доходности объекта.

Доход Д составляет:

$$Д = 1000 \text{ кв. м} \times 25 \text{ дол./кв. м} = 25000 \text{ дол.}$$

Ставка доходности k:

$$k = 0,1 \text{ (при 10\%).}$$

Рыночная стоимость, следуя алгоритму капитализации, составит:

$$РСС = Д / k$$

$$РСС = 25000 \text{ дол.} / 0,1 = 250000 \text{ дол.}$$

Некоторые оценщики добавляют к оценке рыночной стоимости РСС затраты на стоимость работы оценщика (как нормативную наценку).

В ряде случаев эту информацию представляют отдельно.

Этап Б. Необходимо распределить вычисленную оценку рыночной стоимости РСС между остаточной стоимостью земельного участка (ОЗС) и амортизируемой стоимостью здания (остаточной восстановительной стоимостью — ОВС).

Поскольку информация о стоимости земельного участка отсутствует, необходимо использовать метод остаточной стоимости.

Последовательность расчетов включает следующие действия:

1) расчет прямых затрат на строительство.

$B = [1000 \text{ кв. м} + 10\% \text{ (норматив для учета увеличения площади строящегося здания, например за счет сложного профиля)}] \times [\text{удельные затраты на 1 кв. м} = 250 \text{ дол.}]$:

$$B = 1100 \text{ кв. м} \times 250 \text{ дол./кв. м.} = 275000 \text{ дол.};$$

2) предположим, что амортизация начисляется по линейному принципу. Тогда для получения значения остаточной восстановительной стоимости (ОВС) полученное значение стоимости по строительным затратам $B = 275000 \text{ дол.}$ уменьшается пропорционально доле оставшихся лет жизненного цикла (т.е. в следующей пропорции:

$$50 \text{ лет} — 15 \text{ лет} / 50 \text{ лет.}$$

В результате:

$$ОВС = 35 / 50 \times 275000 \text{ дол.} = 192500 \text{ дол.};$$

3) Остаточная стоимость земельного участка (ОЗС) равна:

$$ОЗС = РСС - ОВС.$$

$$ОЗС = 250000 \text{ дол.} - 192500 \text{ дол.} = 57500 \text{ дол.}$$

Эти цифры $ОВС = 192500 \text{ дол.}$ и $ОЗС = 57500 \text{ дол.}$ должны быть включены в финансовую отчетность по оценке после согласования результатов между клиентом и оценщиком.

Этап В: Должна также рассчитываться и оценка объекта с учетом возможностей его альтернативного развития.

Последовательность расчетов включает следующие действия: 1) производится оценка рыночной стоимости объекта по данным о доходности альтернативного развития здания. Оценка проводится методом капитализации:

$$Д = 2000 \text{ кв. м} \times 40 \text{ дол./кв. м} = 80000 \text{ дол.}$$

При ставке $k = 0,1$ (доходность 10%) оценка рыночной стоимости после развития составит:

$$PCP = ДМ,$$

$$PCP = 80000 \text{ дол.} / 0,1 = 800000 \text{ дол.}$$

2) вычитаются суммарные затраты на данное развитие (CЗР), включая: затраты на снос (например 10000 дол.)

+ затраты на новое строительство (с учетом 10%-й добавки строительных объемов): $2200 \text{ кв. м} \times 250 \text{ дол./кв. м} = 550000 \text{ дол.}$

+ оплата услуг оценщика и др. (как правило, до 3% от PCP, т.е. $800000 \text{ дол.} \times 0,03 = 24000 \text{ дол.}$

+ доход застройщика (например 10% от PCP или $800000 \text{ дол.} \times 0,1 = 80000 \text{ дол.}$).

Таким образом:

$$CЗР = 10000 \text{ дол.} + 550000 \text{ дол.} + 24000 \text{ дол.} + 80000 \text{ дол.} = 664000 \text{ дол.}$$

Тогда остаток (ОСТ) составит:

$$ОСТ = PCP - CЗР,$$

$$800000 \text{ дол.} - 664000 \text{ дол.} = 136000 \text{ дол.};$$

3) вычитаются затраты на приобретение (типа нормативных оценок затрат на оформление договоров и т.п., например, в размере 4% от величины ОСТ, а также стоимость оплаты кредита при приобретении участка (например до 12% от величины ОСТ).

Таким образом, в итоге мы получаем оценочную стоимость земли (ОСЗ), определенную методом остатка и учитывающую затраты на приобретение:

$$ОСЗ = ОСТ \times (100\% - (4\% + 12\%)) / 100\% = 114240 \text{ дол.}$$

Эта оценка стоимости земельного участка, исчисленная с учетом альтернативных путей использования (т.е. $ОСЗ = 114240 \text{ дол.}$), и оценка рыночной стоимости завершеного развитием самого объекта (т.е. PCP — 800000 дол.) также должны быть включены в отчетный доклад оценщика.

Ответ: PCC = 250000 дол., OBC = 192500 дол., OЗC = 57500 дол., PCP = 800000 дол., ОСЗ = 114240 дол.

Задача 5

Мультипликатор валовой ренты для офисных объектов составляет 6, для торговых объектов - 5. От оцениваемого офисного помещения годовой потенциальный валовой доход составляет 500 000 рублей в год, а чистый операционный доход составляет 300 000 рублей в год. Определить стоимость оцениваемого объекта.

А. 1 500 000 рублей

Б. 1 800 000 рублей.

В. 2 500 000 рублей

Г. 3 000 000 рублей

Ответ: Г

*Мультипликатор валовой ренты — это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

$$V = ПВД \cdot МВР$$

$$ПВД = 500\,000 \text{ рублей в год}$$

$$МВР = 6$$

Оцениваемое помещение является офисом, поэтому берем Мультипликатор только для офисных помещений, который=6

$$V = 500\,000 \times 6 = 3\,000\,000 \text{ рублей}$$

Задача 6

Оцениваемый объект недвижимости представлен земельным участком и отдельно стоящим зданием на нем. Полная стоимость воспроизводства здания рассчитана на уровне 11 млн. рублей, обнаружены признаки физического износа. Стоимость воспроизводства оценена на уровне 10 500 000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 рублей. Чему равна стоимость оцениваемого объекта недвижимости?

А. 12 500 000 рублей

Б. 11 000 000 рублей

В. 13 000 000 рублей

Г. 23 500 000 рублей

Ответ: $V = 10\,500\,000 + 2\,000\,000 = 12\,500\,000$ рублей

Задача 7

Потенциальный валовой доход от объекта недвижимости составляет 100 000 рублей в месяц, коэффициент потерь от недозагрузки равен 10%, операционные расходы равны 500 руб./ кв.м. в год, площадь здания – 100 кв.м., а ставка капитализации рассчитана на уровне 10%, то стоимость данного объекта недвижимости составляет:

А. 400 000 рублей

Б. 500 000 рублей

В. 1 200 000 рублей

Г. 10 300 000 рублей

Решение

$$ДВД = ПВД - \text{Потери или } ДВД = ПВД \cdot (1 - K_{ндз}) \cdot (1 - K_{нар})$$

где $K_{ндз}$ - коэффициент потерь от недозагрузки объекта (например, часть площадей, которая не будет сдана в аренду);

$K_{нар}$ - коэффициент потерь от недосбора арендных платежей по объекту.

ДВД – действительный валовый доход

ПВД – потенциальный валовый доход = 100 000 рублей в месяц

$$ДВД = ПВД \cdot (1 - K_{ндз}),$$

$$K_{ндз} = 0,1 \text{ (10\%)}$$

$$ДВД = 100\,000 \cdot (1 - 0,1) = 90\,000 \text{ рублей в месяц}$$

$$ОР(\text{операционные расходы}) = 500 \text{ руб/м}^2 \cdot 100 \text{ м}^2 = 50\,000 \text{ рублей в год}$$

Приведем расчет ДВД к году, т. к. ОР исчислены за год

$$ДВД = 90\,000 \text{ рублей в месяц} \cdot 12 = 1\,080\,000 \text{ рублей в год}$$

$$\text{ЧОД (чистый операционный доход)} = ДВД - ОР = 1\,080\,000 \text{ рублей в год} - 50\,000 \text{ рублей в год} = 1\,030\,000 \text{ рублей в год}$$

$$R(\text{ставка капитализации}) = 0,1 \text{ (10\%)}$$

$$V = \text{ЧОД} / R = 1\,030\,000 / 0,1 = 10\,300\,000 \text{ рублей}$$

$$\text{Ответ: } V = ((100\,000 \cdot (1 - 0,1)) \cdot 12 - 500 \cdot 100) / 0,1 = 10\,300\,000 \text{ рублей}$$

Задача 8

Какой подход к оценке требует отдельного расчета рыночной стоимости земельного участка?

А. Затратный

Б. Сравнительный

В Доходный

*Базовая формула затратного подхода к оценке недвижимости имеет вид:

$$V = V_{\text{зy}} + V_{\text{воспр}} \quad \text{или} \quad V = V_{\text{зy}} + V_{\text{замещ}},$$

где

V – стоимость объекта недвижимости;

$V_{\text{зy}}$ – стоимость земельного участка;

$V_{\text{воспр}}$ – стоимость воспроизводства улучшений земельного участка;

$V_{\text{замещ}}$ – стоимость замещения улучшений земельного участка.

Задача 9

Верно ли утверждение о том, что чем выше мультипликатор валовой ренты, тем выше стоимость объекта недвижимости?

А. Да

Б. Нет

***Мультипликатор валовой ренты** – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Вероятная цена продажи оцениваемого объекта рассчитывается по формуле:

$$V = \text{ПВД}_{\text{об}} \cdot \text{МВР}_a = \text{ПВД}_{\text{об}} \cdot \left[\sum_{i=1}^m (\text{Ц}_{i a} / \text{ПВД}_{i a}) \right] / m,$$

где V – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

$\text{ПВД}_{\text{об}}$ – валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта;

МВР_a – усредненный мультипликатор валовой ренты по аналогам;

$\text{Ц}_{i a}$ – цена продажи i -го сопоставимого аналога;

$\text{ПВД}_{i a}$ – потенциальный валовой доход i -го сопоставимого аналога;

m – количество отобранных аналогов.

Задача 10

Для расчета рыночной стоимости объекта недвижимости при расчете потенциального валового дохода используют:

А. Контрактную арендную ставку по оцениваемому объекту недвижимости;

Б. Рыночную арендную ставку

В. А и Б.

***Потенциальный валовой доход (ПВД)** – потенциальный доход, получаемый собственником объекта недвижимости при 100%-ном использовании объекта без учета потерь и расходов.

$$\text{ПВД} = S \cdot C_{ap}$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, м^2 ;

C_{ap} – рыночная арендная ставка за 1 м^2 в год.

7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету

1. Основные характеристики недвижимости. Виды недвижимого имущества. Основные типы недвижимости.
2. Виды стоимости недвижимости. Принципы оценки недвижимости. Этапы оценки.
3. Классификация объектов недвижимости.

4. Основные подходы к оценке недвижимости.
5. Затратный подход к оценке недвижимости. Основные этапы.
6. Метод сравнительной единицы при использовании затратного подхода.
7. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Основные этапы. Виды корректировок и последовательность их внесения.
8. Метод парных продаж.
9. Доходный подход к оценке недвижимости. Основные этапы. Метод капитализации доходов.
10. Метод валового рентного мультипликатора.
11. Метод дисконтированных денежных потоков.
12. Методы расчета ставки дисконтирования при прогнозировании денежных потоков.
13. Методы расчета ставки капитализации.
14. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (метод Ринга).
15. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (Метод Инвуда).
16. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат (Метод Хоскольда).
17. Формы собственности земельных участков
18. Метод капитализации дохода.
19. Метод дисконтированного денежного потока.
20. Доходный подход в определении обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества предприятия.
21. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования.
22. Оценка стоимости нематериальных активов.
23. Оценка рыночной стоимости финансовых вложений.
24. Сущность методов затратного подхода.
25. Значение имущественного подхода к оценке предприятий.
26. Определение обоснованной рыночной стоимости недвижимого имущества объекта оценки.
27. Затратный подход в оценке машин и оборудования.
28. Применение затратного подхода в оценке нематериальных активов.
29. Доходный подход. Метод капитализации дохода
30. Методы расчета коэффициента капитализации
31. Доходный подход. Метод остатка
32. Доходный подход. Метод предполагаемого использования
33. Методы определения срока окупаемости
34. Метод расчета внутренней нормы прибыли.
35. Метод расчета индекса рентабельности.
36. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости машин и оборудования.
37. Метод расчета чистой приведенной стоимости.
38. Методы определения ставки дисконтирования.
39. Денежные потоки и их оценка.
40. Функции сложного процента

7.2.5 Примерный перечень заданий для подготовки к экзамену

Не предусмотрено учебным планом

7.2.6. Методика выставления оценки при проведении промежуточной аттестации

Зачет проводится по тест-билетам, каждый из которых содержит

10 вопросов и задачу. Каждый правильный ответ на вопрос в тесте оценивается 1 баллом, задача оценивается в 10 баллов (5 баллов верное решение и 5 баллов за верный ответ). Максимальное количество набранных баллов – 20.

1. Оценка «Не зачтено» ставится в случае, если студент набрал менее 6 баллов.

2. Оценка «Зачтено» ставится в случае, если студент набрал от 6 до 20 баллов

7.2.7 Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции	Наименование оценочного средства
1	Предмет изучения дисциплины и развитие оценочной деятельности в РФ	ОК-1, ОК-2, ОК-3, ОПК-4, ОПК-5, ОПК-6, ОПК-7, ОПК-8, ОПК-9, ОПК-10, ОПК-11, ОПК-12, ПК-14, ПК-16	Тест, требования к курсовой работе
2	Основные характеристики имущественного комплекса и характеристика рынка недвижимости	ОК-1, ОК-2, ОК-3, ОПК-4, ОПК-5, ОПК-6, ОПК-7, ОПК-8, ОПК-9, ОПК-10, ОПК-11, ОПК-12, ПК-14, ПК-16	Тест, требования к курсовой работе
3	Методы оценки объектов недвижимости и незавершенного строительства (1)	ОК-1, ОК-2, ОК-3, ОПК-4, ОПК-5, ОПК-6, ОПК-7, ОПК-8, ОПК-9, ОПК-10, ОПК-11, ОПК-12, ПК-14, ПК-16	Тест, требования к курсовой работе
4	Методы оценки объектов недвижимости, бизнеса и незавершенного строительства (2)	ОК-1, ОК-2, ОК-3, ОПК-4, ОПК-5, ОПК-6, ОПК-7, ОПК-8, ОПК-9, ОПК-10, ОПК-11, ОПК-12, ПК-14, ПК-16	Тест, требования к курсовой работе
5	Оценка земельных ресурсов (1)	ОК-1, ОК-2, ОК-3, ОПК-4, ОПК-5, ОПК-6, ОПК-7, ОПК-8, ОПК-9, ОПК-10,	Тест, требования к курсовой работе

		ОПК-11, ОПК-12, ПК-14, ПК-16	
6	Оценка земельных ресурсов (2)	ОК-1, ОК-2, ОК-3, ОПК-4, ОПК-5, ОПК-6, ОПК-7, ОПК-8, ОПК-9, ОПК-10, ОПК-11, ОПК-12, ПК-14, ПК-16	Тест, требования к курсовой работе

7.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Тестирование осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных тест-заданий на бумажном носителе. Время тестирования 30 мин. Затем осуществляется проверка теста экзаменатором и выставляется оценка согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение стандартных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение прикладных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Защита курсовой работы, курсового проекта или отчета по всем видам практик осуществляется согласно требованиям, предъявляемым к работе, описанным в методических материалах. Примерное время защиты на одного студента составляет 20 мин.

8 УЧЕБНО МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ)

8.1 Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

1. Круглякова, В. М. Оценка объектов недвижимости [Текст] : практикум для бакалавров и магистров. - Москва : АСВ, 2012 (М. : ППП "Тип. "Наука"). - 151 с. - Библиогр.: с. 147-148 (27 назв.). - ISBN 978-5-93093-914-9 : 344-00.

2. Круглякова, В. М. Основы оценки недвижимости и объектов незавершенного строительства [Текст] / Воронеж. гос. архит.-строит. ун-т, Тульский гос. ун-т. - Воронеж ; Тула : [б. и.], 2004 (Тула : ИПП "Тульский полиграфист"). - 305 с. - Библиогр.: с. 300-305 (80 назв.). - ISBN 5-88422-286-6

3. Коростелев, С. П. Кадастровая оценка недвижимости [Текст] :

учебное пособие : допущено УМО. - Москва : Маросейка, 2010 (Киров : ОАО "Дом печати - Вятка", 2010). - 356 с. - Библиогр.: с. 352-356 (71 назв.). - ISBN 978-5-903271-53-5 : 682-00.

4. Сулин, М. А. Современное содержание земельного кадастра [Текст] : учебное пособие : рекомендовано УМО / под ред. М. А. Сулина. - СПб. : Проспект науки, 2011 (СПб. : ОАО "ИПП "Искусство России", 2010). - 269, [2] с. - Библиогр. в конце кн. - ISBN 978-5-903090-42-6 : 800-00.

5. Иванова, Е. Н. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс] : электронный учебник : рек. УМО. - М. : Кнорус, 2010. - 1 электрон. опт. диск : цв., зв. - ISBN 978-5-406-00099-1 : 270-00

6. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости [Электронный ресурс] : электронный учебник : рек. УМО. - М. : Кнорус, 2010. - 1 электрон. опт. диск : цв., зв. - ISBN 978-5-406-00099-1 : 270-00

7. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : Учебное пособие для вузов / Пылаева А. В. - Нижний Новгород : Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. - 141 с. URL: <http://www.iprbookshop.ru/30817>

8. Сперанский, С. Н. Экономика недвижимости : Учебное пособие / Сперанский С. Н. - Иваново : Ивановская государственная текстильная академия, 2012. - 76 с. - ISBN 978-5-88954-378-7. URL: <http://www.iprbookshop.ru/25500>

9. Оценка объектов недвижимости [Текст] : учебное пособие к выполнению курсового проекта / Воронеж. гос. архит.-строит. ун-т ; сост. : В. М. Круглякова, В. Я. Мищенко, И. А. Косовцева . - Воронеж : [б. и.], 2016 (Воронеж : Отдел оперативной полиграфии ВГАСУ, 2016). - 107 с. - Библиогр.: с. 99 (12 назв.). - ISBN 978-5-89040-596-8 : 44-70.

10. Асаул Анатолий Николаевич. Экономика недвижимости [Текст] : учебник : рекомендовано МО РФ. - 2-е изд. - СПб. : Питер, 2010 (СПб. : ОАО "Печатный двор им. А. М. Горького", 2010). - 621 с. - (Учебник для вузов). - Библиогр. в конце глав. - ISBN 978-5-91180-181-6 : 483-00.

11. Петров, В. И. Оценка стоимости земельных участков [Электронный ресурс] : электронный учебник : рек. УМО. - М. : Кнорус, 2010. - 1 электрон. опт. диск : цв., зв. - ISBN 978-5-40600461-6 : 270-00.

8.2 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного программного обеспечения, ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем:

Microsoft Word, Microsoft Excel, Internet Explorer, СтройКонсультант (<http://www.stroykonsultant.com>), сайт Министерства строительства и ЖКХ (www.minstroyrf.ru/docs/), правовая система «Гарант», каталог АРБИКОН (Ассоциации Региональных Библиотечных Консорциумов),

9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

Для проведения лекционных занятий необходима аудитория, оснащенная видеопроектором Epson, компьютерами с выходом в интернет

10. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

По дисциплине «Оценка объектов строительства, бизнеса, земли» читаются лекции, проводятся практические занятия, выполняется курсовая работа.

Основой изучения дисциплины являются лекции, на которых излагаются наиболее существенные и трудные вопросы, а также вопросы, не нашедшие отражения в учебной литературе.

Практические занятия направлены на приобретение практических навыков расчета стоимости объектов недвижимости на разных стадиях жизненного цикла. Занятия проводятся путем решения конкретных задач в аудитории.

Методика выполнения курсовой работы изложена в учебно-методическом пособии. Выполнять этапы курсовой работы должны своевременно и в установленные сроки.

Контроль усвоения материала дисциплины производится проверкой курсовой работы, защитой курсовой работы.

Вид учебных занятий	Деятельность студента
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; помечать важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначение вопросов, терминов, материала, которые вызывают трудности, поиск ответов в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на лекции или на практическом занятии.
Практическое занятие	Конспектирование рекомендуемых источников. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы. Прослушивание аудио- и видеозаписей по заданной теме, выполнение расчетно-графических заданий, решение задач по алгоритму.
Самостоятельная работа	Самостоятельная работа студентов способствует глубокому усвоению учебного материала и развитию навыков самообразования. Самостоятельная работа предполагает следующие составляющие: - работа с текстами: учебниками, справочниками, дополнительной литературой, а также проработка конспектов лекций; - выполнение домашних заданий и расчетов;

	- работа над темами для самостоятельного изучения; - участие в работе студенческих научных конференций, олимпиад; - подготовка к промежуточной аттестации.
Подготовка к промежуточной аттестации	Готовиться к промежуточной аттестации следует систематически, в течение всего семестра. Интенсивная подготовка должна начаться не позднее, чем за месяц-полтора до промежуточной аттестации. Данные перед зачетом, зачетом три дня эффективнее всего использовать для повторения и систематизации материала.