

МИНОБРНАУКИ РОССИИ

ФГБОУ ВО «БАШКИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ, ФИНАНСОВ И БИЗНЕСА

Утверждено:  
на заседании кафедры  
протокол от « 24 » апреля 2020г. № 9  
Зав. кафедрой



Л.С. Валинурова

Согласовано:  
Председатель УМК института



\_\_\_\_\_/Л.Р. Абзалилова

### **РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ**

Оценка стоимости недвижимого имущества

Вариативная часть, обязательная дисциплина

### **программа магистратуры**

Направление подготовки (специальность)

38.04.01 Экономика

Программа подготовки: «Оценка и управление имущественным комплексом»

Квалификация

магистр

Разработчик (составитель):

Профессор, докт. экон.  
наук



Елкина Л.Г..

Для приема 2020 г.

Уфа 2020 г.

Составитель : докт. экон. наук, профессор Елкина ЛГ.

Рабочая программа дисциплины утверждена на заседании кафедры «Инновационная экономика» протокол от «23» апреля 2020 г. № 9

Заведующий кафедрой



/ Валинурова Л.С./

Дополнения и изменения, внесенные в рабочую программу дисциплины, утверждены на заседании кафедры \_\_\_\_\_,  
протокол № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_ г.

Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Ф.И.О/

Дополнения и изменения, внесенные в рабочую программу дисциплины, утверждены на заседании кафедры \_\_\_\_\_,  
протокол № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_ г.

Заведующий кафедрой

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Ф.И.О/

## Список документов и материалов

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы.....	4
2. Цель и место дисциплины в структуре образовательной программы .....	5
3. Содержание рабочей программы (объем дисциплины, типы и виды учебных занятий, учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся).....	6
4. Фонд оценочных средств по дисциплины.....	10
4.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания .....	10
4.2 .Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций .....	16
5. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины .....	38
5.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины .....	38
5.2.Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и программного обеспечения, необходимых для освоения дисциплины .....	40
6. Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине .....	41

## 1.Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

В результате освоения образовательной программы обучающийся должен овладеть следующими результатами обучения по дисциплине:

Результаты обучения		Формируемые компетенции (с указанием кода)	Примечание
Знания	<p><u>Знать:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- терминологию и основные положения методологии в области оценки стоимости недвижимого имущества;</li> <li>- источники информации для экономических расчетов в области оценки стоимости недвижимости;</li> </ul>	ПК-9- способность анализировать и использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов	
	<p><u>Знать:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- основы составления прогнозов основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества.</li> </ul>	ПК-10: способность составлять прогнозы основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом .	
Умения	<p><u>Уметь:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов в области оценки стоимости недвижимости;</li> <li>использовать различные методы оценки объектов недвижимости.</li> </ul>	ПК-9- способность анализировать и использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов;	
	<p><u>Уметь:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- составлять прогнозы основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества.</li> </ul>	ПК-10- способность составлять прогнозы основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом.	

Владения (навыки/опыт деятельности)	<u>Владеть:</u> - методами анализа и использования различных источников информации для различных экономических расчетов в области оценки стоимости недвижимого имущества	ПК-9- способность анализировать и использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов;	
	<u>Владеть:</u> - методами составлять прогнозы основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества	ПК-10- способность составлять прогнозы основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом.	

## 2. Цель и место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина «Основы оценки стоимости недвижимого имущества» является дисциплиной вариативной части.

Целью изучения дисциплины «Оценка стоимости недвижимого имущества» является получение студентами специальных знаний в сфере оценочной деятельности и формирование навыков в проведении экономических расчетов и их интерпретации.

Для успешного освоения курса необходимы компетенции, сформированные в результате освоения таких дисциплин учебного плана как «Основы научных исследований», «Макроэкономика», Микроэкономика».

Дисциплина изучается на 1 курсе в 1 и 2 семестрах.

Дисциплина «Оценка стоимости недвижимого имущества» является необходимой для успешного прохождения практики и государственной итоговой аттестации.

**3. Содержание рабочей программы (объем дисциплины, типы и виды учебных занятий, учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся)**

МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
ФГБОУ ВО «БАШКИРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»  
ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ, ФИНАНСОВ И БИЗНЕСА

**СОДЕРЖАНИЕ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ**

дисциплины Оценка стоимости недвижимого имущества  
на 1 и 2 семестры  
очно-заочная форма обучения

Вид работы	Объем дисциплины	
	1 семестр	2 семестр
Общая трудоемкость дисциплины (ЗЕТ / часов)	6/216	
Учебных часов на контактную работу с преподавателем:		
лекций	4	8
практических/ семинарских	12	16
лабораторных		
других (групповая, индивидуальная консультация и иные виды учебной деятельности, предусматривающие работу обучающихся с преподавателем) (ФКР)	0,2	3.2
Учебных часов на самостоятельную работу обучающихся (СР)	55,8	62,8
Учебных часов на подготовку к экзамену/зачету/дифференцированному зачету (Контроль)		54

Форма(ы) контроля:  
Зачет 1 семестр  
Экзамен 2 семестр

№ п/п	Тема и содержание	Форма изучения материалов: лекции, практические занятия, семинарские занятия, лабораторные работы, самостоятельная работа и трудоемкость (в часах)				Основная и дополнительная литература, рекомендуемая студентам (номера из списка)	Задания по самостоятельной работе студентов	Форма текущего контроля успеваемости (коллоквиумы, контрольные работы, компьютерные тесты и т.п.)
		ЛК	ПР/СЕМ	ЛР	СРС			
1	2	3	4	5	6	7	8	9
	<b>Модуль 1. Недвижимость как объект рыночных отношений</b>							
1.	Тема 1. Недвижимость имущество и его основные свойства	0.5	2		10	1-10 основной литературы, 1-6 дополнительной литературы	Изучение лекций, рекомендованной литературы	Тестирование
2.	Тема 2. Рынок недвижимости как разновидность инвестиционного рынка	1	2		10	1-10 основной литературы, 1-6 дополнительной литературы	Изучение лекций, рекомендованной литературы	Тестирование, групповое обсуждение
	<b>Модель 2. Основные подходы стоимостной оценки недвижимости</b>							
4	Тема 3. Затратный подход оценки стоимости	1	4		10	1,2,51-10 основной	Изучение лекций, рекомендованной	Тестирование,

	недвижимости					литературы, 1-6 дополнительной литературы	литературы	контрольная работа
5.	Тема 4. Сравнительный рыночный подход оценки стоимости	0.5	2		10	1-10 основной литературы, 1-6 дополнительной литературы	Изучение лекций, рекомендованной литературы	Тестирование, контрольная работа
6	Тема 5. Доходный подход оценки стоимости недвижимости	1	2		15.8	1-10 основной литературы, 1-6 дополнительной литературы	Изучение лекций, рекомендованной литературы	Тестирование, контрольная работа
	Итого за 1 семестр	4	12		55.8			
	<b>Модуль 3. Особенности анализа и оценки инвестирования в недвижимость</b>	0,5	1		8			
7	Тема 6. Особенности оценки стоимости земельных участков.	2	4		10	1-10 основной литературы, 1-6 дополнительной литературы	Изучение лекций, рекомендованной литературы	Тестирование, контрольная работа
8	Тема 7. Особенность инвестирования в недвижимое имущество	4	6		30	1-10 основной литературы, 1-6 дополнительной	Изучение лекций, рекомендованной литературы	Тестирование, контрольная работа



						литературы		
9	Тема 8.Особенности ипотечно-инвестиционного анализа	2	6		22,8	1-10 основной литературы, 1-6 дополнительной литературы	Изучение лекций, рекомендованной литературы	Тестирование. Контрольная литература
	Итого за 2 семестр	8	16		62,8			
	<b><u>Всего часов:</u></b>	12	28		118.6			

#### 4. Фонд оценочных средств по дисциплине

##### 4.1 Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (1 семестр)

ПК-9- способность анализировать и использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов;

Этап (уровень)	Планируемые результаты обучения (показатели достижения заданного уровня освоения компетенций)	Критерии оценивания результатов обучения	
		Не зачтено	Зачтено
Первый этап (уровень)	Знать: - терминологию и основные положения методологии в области оценки стоимости недвижимого имущества; - источники информации для экономических расчетов в области оценки стоимости недвижимости.	Отсутствие или фрагментарное представление о терминологии и основных положениях методологии в области оценки стоимости недвижимого имущества; - источниках информации для экономических расчетов в области оценки стоимости недвижимости.	Сформировано представление о терминологии и основных положениях методологии в области оценки стоимости недвижимого имущества; - об источниках информации для экономических расчетов в области оценки стоимости недвижимости.
Второй этап (уровень)	Уметь: - применять различные методы оценки объектов недвижимости; - формулировать выводы и составлять отчеты по результатам оценки.	Отсутствие или фрагментарное умение применять различные методы оценки объектов недвижимости; -формулировать выводы и составлять отчеты по результатам оценки.	Сформировано умение применять различные методы оценки объектов недвижимости; -формулировать выводы и составлять отчеты по результатам оценки.
Третий этап (уровень)	Владеть: - методами анализа и использования различных источников информации для различных экономических расчетов в области оценки стоимости недвижимого имущества	Отсутствие или фрагментарное владение методами анализа и использования различных источников информации для различных экономических расчетов в области оценки стоимости недвижимого имущества	Сформировано владение методами анализа и использования различных источников информации для различных экономических расчетов в области оценки стоимости недвижимого имущества

ПК-10: способность составлять прогнозы основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом

Этап (уровень) освоения компетенций	Планируемые результаты обучения (показатели достижения заданного уровня освоения компетенций)	Критерии оценивания результатов обучения	
		Не зачтено	Зачтено
Первый этап (уровень)	Знать: - основы составления прогнозов основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества.	Отсутствие или фрагментарное представление об основах составления прогнозов основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества.	Сформировано представление основ составления прогнозов основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества.
Второй этап (уровень)	Уметь: - составлять прогнозы основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества.	Отсутствие или фрагментарное умение составлять прогнозы основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества	Сформировано умение составлять прогнозы основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества
Третий этап (уровень)	Владеть: - методами составлять прогнозы основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества	Отсутствие или фрагментарное владение методами составлять прогнозы основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества	Сформировано владение методами составлять прогнозы основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества

#### 4. Фонд оценочных средств по дисциплине

##### 4.1 Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программы. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания (2 семестр)

ПК-9- способность анализировать и использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов;

Этап (уровень) освоения компетенции	Планируемые результаты обучения (показатели достижения заданного уровня освоения компетенций)	Критерии оценивания результатов обучения			
		2 неудовлетворительно	3 удовлетворительно	4 хорошо	5 отлично
Первый этап (уровень)	Знать: - терминологию и основные положения методологии в области оценки стоимости недвижимого имущества; - источники информации для экономических расчетов в области оценки стоимости недвижимости; -	Фрагментарные знания терминологии и основных положений методологии в области оценки стоимости недвижимого имущества; - источников информации для экономических расчетов в области оценки стоимости недвижимости.	Неполные знания терминологии и основных положений методологии в области экономики недвижимости; - источников информации для экономических расчетов в области оценки стоимости недвижимости.	Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания терминологии и основных положений методологии в области оценки стоимости недвижимости; - источников информации для экономических расчетов в области оценки стоимости недвижимости	Сформированные систематические знания терминологии и основных положений методологии в области оценки стоимости недвижимости; - источников информации для экономических расчетов в области оценки стоимости недвижимости

<p>Второй этап (уровень)</p>	<p>Уметь: - применять различные методы оценки объектов недвижимости; - формулировать выводы и составлять отчеты по результатам оценки.</p>	<p>Фрагментарные умения применять различные методы оценки объектов недвижимости; формулировать выводы и составлять отчеты по результатам оценки.</p>	<p>Успешное, но не систематическое использование различных методов оценки объектов недвижимости; формулировать выводы и составлять отчеты по результатам оценки.</p>	<p>Успешное, но содержащее отдельные пробелы использование умений применения различных методов оценки объектов недвижимости; формулировать выводы и составлять отчеты по результатам оценки.</p>	<p>Сформированные умения применять различные методы оценки объектов недвижимости; формулировать выводы и составлять отчеты по результатам оценки.</p>
<p>Третий этап (уровень)</p>	<p>Владеть: - методами анализа и использования различных источников информации для различных экономических расчетов в области оценки стоимости недвижимого имущества</p>	<p>Фрагментарное владение методами анализа и использования различных источников информации для различных экономических расчетов в области оценки стоимости недвижимого имущества</p>	<p>Успешное, но не систематическое владение методами анализа и использования различных источников информации для различных экономических расчетов в области оценки стоимости недвижимого имущества</p>	<p>Успешное, но содержащее отдельные пробелы Во владении применения различных методов оценки объектов недвижимости; формулировать выводы и составлять отчеты по результатам оценки.</p>	<p>Сформированные владение различные методы оценки объектов недвижимости; формулировать выводы и составлять отчеты по результатам оценки.</p>

ПК-10: способность составлять прогнозы основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом

Этап (уровень) освоения компетенци и	Планируемые результаты обучения (показатели достижения заданного уровня освоения компетенций)	Критерии оценивания результатов обучения			
		2 неудовлетворительно	3 удовлетворительно	4 хорошо	5 отлично
Первый этап (уровень)	Знать: - основы составления прогнозов основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества.  -	Фрагментарные знания основ составления прогнозов основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества.	Неполные знания основ составления прогнозов основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества	Сформированные, но содержащие отдельные пробелы знания основ составления прогнозов основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества	Сформированные систематические знания основ составления прогнозов основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества

<p>Второй этап (уровень)</p>	<p><u>Уметь:</u> - составлять прогнозы основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества.</p>	<p>Фрагментарные умения составлять прогнозы основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества. - .</p>	<p>Успешное, но не систематическое умения составлять прогнозы основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества. -</p>	<p>Успешное, но содержащее отдельные пробелы в умении составлять прогнозы основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества. .</p>	<p>Сформированные умения составлять прогнозы основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества. - .</p>
<p>Третий этап (уровень)</p>	<p><u>Владеть:</u> - методами составлять прогнозы основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества</p>	<p>Фрагментарное владение навыками применения методов составления прогнозов основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества</p>	<p>В целом успешное, но не систематическое применение методов составления прогнозов основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества</p>	<p>В целом успешное, но содержащие отдельные пробелы в применении методов составления прогнозов основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества</p>	<p>Успешное владение навыками применения методов составления прогнозов основных СЭ показателей деятельности предприятия, отрасли, региона и экономики в целом в области оценки стоимости недвижимого имущества</p>

**4.2. Типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и опыта деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций**

<b>Этапы освоения</b>	<b>Результаты обучения</b>	<b>Компетенция</b>	<b>Оценочное средство</b>
1-й этап Знания	<u>Знать:</u> - терминологию и основные положения методологии в области экономики недвижимости; - методы оценки объектов недвижимости с учетом фактора времени	<b>ПК-9</b>	Тестирование, групповое обсуждение, экзаменационные вопросы;
	<u>Знать:</u> - источники информации для экономических расчетов в области оценки недвижимости; - основные показатели экономического анализа, основы построения экономических моделей, их особенности.	<b>ПК-10</b>	Тестирование, групповое обсуждение, экзаменационные вопросы;
2-й этап Умения	<u>Уметь:</u> - использовать различные методы оценки объектов недвижимости; - формулировать выводы и составлять отчеты по результатам оценки.	<b>ПК-9</b>	Тестирование, контрольная работа
	<u>Уметь:</u> - использовать различные источники информации для проведения экономических расчетов; - оценивать и интерпретировать полученные результаты	<b>ПК-10</b>	Тестирование, контрольная работа
3-й этап Владения (навыки / опыт деятельности)	<u>Владеть:</u> - специальной терминологией; - методами стоимостной оценки объектов недвижимости.	<b>ПК-8</b>	Тестирование, контрольная работа
	<u>Владеть:</u> методами обработки данных и проведения экономических расчетов.	<b>ПК-9</b>	Тестирование, контрольная работа



## **Программа Дисциплины «Оценка стоимости недвижимого имущества».**

### **Модуль № 1 Недвижимость как объект рыночных отношений**

#### **Тема 1. Недвижимое имущество и его основные свойства.**

Термины и определения. Физические, экономические, социальные, юридические и иные особенности объектов недвижимости. Недвижимость и недвижимая собственность. Право собственности как основа функционирования рынка недвижимости. Имущественный комплекс: понятие и структурных элементов. Система классификаций объектов недвижимости. Принципы оценки и основные виды стоимости недвижимости. Функции сложного процента в теории недвижимости.

#### **Тема 2. Рынок недвижимости как разновидность инвестиционного рынка**

Рынок недвижимости – структура, функции, процессы, инфраструктура. Профессиональные участники рынка недвижимости. Виды рынков. Особенности взаимодействия первичного и вторичного рынков. Отдельные сегменты рынка недвижимости и их особенности. Операции и сделки на рынке недвижимости. Рынок недвижимости как разновидность инвестиционного рынка. Микро- и макроэкономические факторы, определяющие тенденции поведения рынка недвижимости.

### **Модуль № 2 Основные подходы и методы стоимостной оценки недвижимости**

#### **Тема 3. Затратный подход оценки стоимости недвижимости**

Сущность, принципы и алгоритм оценки объектов недвижимости в затратном подходе. Понятие и методы расчета восстановительной стоимости объектов недвижимости (стоимость замещения). Понятие и виды Методы и особенности расчета физического, функционального и внешнего износов в оценочной практике.

#### **Тема 4. Сравнительный (рыночный) подход оценки стоимости недвижимости**

Содержание и ограничения применения сравнительного подхода при оценке недвижимости. Метод парных продаж: сбор и обработка рыночной информации, выбор объектов-аналогов, элементов сравнения и единиц сравнения. Виды поправок (абсолютные и относительные, зависимые и независимые, общая группировка). Методы внесения поправок. Алгоритм расчета стоимости объекта недвижимости методом сравнительных продаж.

#### **Тема 5. Доходный подход оценке недвижимости**

Характеристика доходной недвижимости. Методы оценки недвижимости, основанные на доходном подходе (валовой и прямой капитализации). Прогнозирование доходов, приносимых недвижимостью (ПВД, ДВД, ЧОД). Понятие и методы определения коэффициента капитализации и его элементов. Методы определения нормы возврата капитала (инвестиций): прямолинейный, равномерно-аннуитетный, по безрисковой ставке дохода. Метод дисконтированных потоков: сущность, этапы оценки. Расчет текущей стоимости доходов от недвижимости за прогнозный период.

#### **Тема 6. Особенности оценки стоимости земельных участков.**

Понятие и отличия земельного участка от других видов недвижимости. Массовая и единичная оценка земельных участков. Методы оценки земельных участков, основанные на сравнительном подходе, на доходном подходе. Метод оценки земельного участка с помощью единицы продукции.

### **Модуль №3. Особенности анализа и оценки инвестиций в недвижимость**

#### **Тема 7. Особенности инвестирования в недвижимое имущество.**

Сущность инвестирования в недвижимость. Формы дохода от инвестирования в недвижимость. Факторы привлекательности и направления инвестирования в

недвижимость. Методы (прямые и косвенные) и технологии (инструменты) инвестирования в недвижимость: собственный капитал, аренда, долговые обязательства, взаимно-паевые фонды.

Сущность ипотеки. Закон РФ «О залоге» и Закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Открытая и закрытая модели ипотеки. Предметы залога в ипотеке. Договор об ипотеке. Ипотечная закладная.

Сущность и особенности ипотечного кредитования, участники системы ипотечного кредитования. Виды ипотечных кредит. Методы финансирования нового строительства, проектов по освоению земель, строящегося жилья. Основные модели жилищного кредитования. Российская практика жилищного кредитования. Аренда недвижимости: сущность, объекты, виды и формы аренды, арендная плата. Социальная аренда.

#### **Тема 8. Основы ипотечно-инвестиционного анализа**

Оценка эффективности привлечения заемных средств. Ипотечная постоянная. Финансовый леверидж как фактор, определяющий эффективность использования заемных средств для приобретения недвижимости. Коэффициент ипотечной задолженности в оценке эффективности использования заемных средств. Основы ипотечно-инвестиционного анализа: традиционная техника ипотечно-инвестиционного анализа, техника инвестиционной группы и модель Элвуда. Роль анализа рынка недвижимости в современном инвестиционном процессе. Принципы анализа рынка недвижимости. Структура и показатели (индикаторы). Мониторинг и методы анализа рынка недвижимости.

Оценка уровня освоения дисциплины осуществляется в виде текущего и промежуточного контроля успеваемости студентов, и на основе критериев оценки уровня освоения дисциплины.

Контроль представляет собой набор заданий и проводится в форме контрольных мероприятий по оцениванию фактических результатов обучения студентов и осуществляется ведущим преподавателем.

Формы и содержание текущего / рубежного контроля:

- контроль посещаемости занятий;
- оценка подготовки к практическим занятиям;
- выборочная проверка ответов на вопросы самоконтроля;
- оценка уровня развития компетенций в ходе решения ситуационных задач, case-study;
- тестирование.

Студенты допускаются к зачету по дисциплине при условии сдачи всех рубежей и заданий, предусмотренных программами текущего контроля. Экзамен проводится в виде устного собеседования по учебному материалу дисциплины. Результаты сдачи зачета оцениваются в ведомостях отметкой «зачтено», «не зачтено».

#### **Критерии оценки (зачтено/ не зачтено)**

<b>Критерии оценивания</b>	<b>Оценивание</b>
Показывает знания теоретического материала, последовательно и четко отвечает на вопросы; ориентируется в проблемных ситуациях; демонстрирует способность применять теоретические знания для анализа практических ситуаций, делать правильные выводы, проявлять творческие способности в понимании, изложении и использовании программного материала.	Зачтено
Имеет существенные пробелы в знании основного учебного материала по дисциплине; не способен аргументировано и последовательно его излагать; допускает грубые ошибки в ответах, неправильно отвечает на	Не зачтено

### Вопросы для подготовки к зачету.

1. Понятие недвижимого имущества и недвижимой собственности.
2. Структурные элементы понятия «недвижимость» и их характеристика.
3. Состав объектов недвижимого имущества.
4. Физические характеристики и свойства недвижимости.
5. Сущность основных правомочий, связанных с правом собственности на недвижимость
6. Характеристика объектов недвижимости как товара и экономического актива.
7. Укрупненная классификация объектов недвижимости.
8. Характеристика различий понятий «стоимость» и «цена» объекта недвижимости.
9. Виды стоимости объектов недвижимости.
10. Жизненный цикл объектов недвижимости.
11. Объективные факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.
12. Сущность принципов оценки недвижимости.
13. Понятие рынка недвижимости: структура, функции, процессы, инфраструктура.
14. Характеристика субъектов рынка недвижимости.
15. Характеристика рынка недвижимости как часть интегрированного рынка товаров, инвестиций и услуг.
16. Сравнительный анализ развитых рынков и рынка недвижимости.
17. Основные операции и сделки на рынке недвижимости.
18. Виды рынков недвижимости, их классификация.
19. Понятие и цели сегментации рынка недвижимости.
20. Сущность и этапы реализации затратного подхода к оценке недвижимости.
21. Сущность и виды физического износа в оценке недвижимости.
22. Методы расчета накопленного физического износа.
23. Методы расчета исправимого и неисправимого физического износа.
24. Сущность и виды функционального износа.
25. Методы расчета функционального износа (исправимого и неисправимого).
26. Понятие внешнего (экономического) износа объектов недвижимости.
27. Методы расчета внешнего (экономического) износа объектов недвижимости.
28. Понятие восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта недвижимости.
29. Прямые издержки в оценке восстановительной стоимости недвижимости: состав и особенности расчета.
30. Косвенные издержки в оценке восстановительной стоимости недвижимости: состав и особенности расчета.
31. Сущность сравнительного (рыночного) подхода к оценке стоимости недвижимости.
32. Единицы сравнения в оценке недвижимости.
33. Метод парных продаж в оценке стоимости недвижимости.
34. Метод внесения поправок в оценке стоимости недвижимости.
35. Основные этапы реализации рыночного подхода оценки стоимости недвижимости..
36. Сущность и особенности доходного подхода стоимостной оценки недвижимости.
37. Сущность метода прямой и валовой капитализации.
38. Метод дисконтированных денежных потоков.
39. Метод прямолинейной рекапитализации (метод Ринга).
40. Метод аннуитетной рекапитализации (метод Инвуда).
41. Метод аннуитетной рекапитализации по безрисковой ставке (метод Хосхольда).
42. Метод кумулятивного построения коэффициента капитализацию
43. Определение коэффициента капитализации методом частичной рекапитализации.
44. Особенности оценки стоимости земельных участков.

Студенты допускаются к экзамену по дисциплине при условии сдачи всех рубежей и заданий, предусмотренных программами текущего контроля. Экзамен проводится в виде устного собеседования по учебному материалу дисциплины. Результаты сдачи зачета оцениваются в ведомостях отметкой «отлично», «хорошо», «удовлетворительно», «неудовлетворительно».

#### **Критерии оценки экзамена**

<b>Отметка</b>	<b>Описание</b>
<b>«отлично»</b>	выставляется студенту, если студент дал полные, развернутые ответы на все теоретические вопросы билета, продемонстрировал знание терминологии, основных элементов, умение применять теоретические знания при выполнении практических заданий. Студент без затруднений ответил на все дополнительные вопросы. Ситуационная задача выполнена полностью без неточностей и ошибок с обоснованием управленческого решения
<b>«хорошо»</b>	выставляется студенту, если студент раскрыл в основном теоретические вопросы, однако допущены неточности в определении основных понятий. При ответе на дополнительные вопросы допущены небольшие неточности. При выполнении практической части работы допущены несущественные ошибки;
<b>«удовлетворительно»</b>	выставляется студенту, если при ответе на теоретические вопросы студентом допущено несколько существенных ошибок в толковании основных понятий. Логика и полнота ответа страдают заметными изъянами. Заметны пробелы в знании основных методов. Теоретические вопросы в целом изложены достаточно, но с пропусками материала. Имеются принципиальные ошибки в логике построения ответа на вопрос. Студент не решил задачу или при решении допущены грубые ошибки;
<b>«неудовлетворительно»</b>	выставляется студенту, если ответ на теоретические вопросы свидетельствует о непонимании и крайне неполном знании основных понятий и методов. Обнаруживается отсутствие навыков применения теоретических знаний при выполнении практических заданий. Студент не смог на дополнительные вопросы.

#### **Экзаменационные билеты**

Структура экзаменационного билета:

Экзаменационный билет содержит два теоретических вопроса и одну задачу.

## Пример экзаменационного билета

Башкирский государственный университет

Институт экономики, финансов и бизнеса

Кафедра инновационной экономики

Направления подготовки  
38.04.01 «Экономика»

Программа «Оценка и управление  
имущественным комплексом»

Дисциплина «Оценка стоимости  
недвижимого имущества»

### Экзаменационный билет №1

1. Сущность понятий «недвижимость» и «недвижимая собственность».

2. Взаимосвязь экономического цикла и цикла рынка недвижимости.

Задача 1. Доля кредитных ресурсов в инвестициях составляет 70 %. Ипотечная постоянная 0.15. Срок погашения кредита 15 лет. Ставка капитализации собственного капитала 12 %. Определить общую ставку капитализации методом связанных инвестиций – заемного и собственного.

Заведующий кафедрой

Л.С. Валинурова

### Вопросы для подготовки к экзамену

1. Понятие недвижимого имущества и недвижимой собственности.
2. Структурные элементы понятия «недвижимость» и их характеристика.
3. Состав объектов недвижимого имущества.
4. Физические характеристики и свойства недвижимости.
5. Сущность основных правомочий, связанных с правом собственности на недвижимость.
6. Характеристика объектов недвижимости как товара и экономического актива.
7. Укрупненная классификация объектов недвижимости.
8. Характеристика различий понятий «стоимость» и «цена» объекта недвижимости.
9. Виды стоимости объектов недвижимости.
10. Жизненный цикл объектов недвижимости.
11. Объективные факторы, влияющие на стоимость объектов недвижимости.
12. Сущность оценочных принципов, связанных с рыночной средой.
13. Сущность оценочных принципов, основанных на представлениях пользователя.
14. Сущность оценочных принципов, связанных с землей и её улучшением.
15. Сущность принципа наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.
16. Понятие рынка недвижимости: структура, функции, процессы, инфраструктура.
17. Характеристика субъектов рынка недвижимости.
18. Характеристика процессов рынка недвижимости.
19. Характеристика инфраструктуры рынка недвижимости.
20. Характеристика рынка недвижимости как часть интегрированного рынка товаров, инвестиций и услуг.
21. Сравнительный анализ развитых рынков и рынка недвижимости.
22. Основные операции на рынке недвижимости.
23. Факторы ценообразования на рынке недвижимости.
24. Виды рынков недвижимости, их классификация.
25. Понятие и виды сделок с недвижимостью.
26. Понятие и цели сегментации рынка недвижимости.
27. Основные принципы сегментации рынка недвижимости.

28. Сущность и этапы реализации затратного подхода к оценке недвижимости.
29. Сущность и виды физического износа в оценке недвижимости.
30. Методы расчета накопленного физического износа.
31. Методы расчета исправимого и неисправимого физического износа.
32. Сущность и виды функционального износа.
33. Методы расчета функционального износа (исправимого и неисправимого).
34. Понятие внешнего (экономического) износа объектов недвижимости.
35. Методы расчета внешнего (экономического) износа объектов недвижимости.
36. Понятие восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта недвижимости.
37. Прямые издержки в оценке восстановительной стоимости недвижимости: состав и особенности расчета.
38. Косвенные издержки в оценке восстановительной стоимости недвижимости: состав и особенности расчета.
39. Сущность сравнительного (рыночного) подхода к оценке стоимости недвижимости.
40. Единицы сравнения, используемые в оценке земельных участков.
41. Единицы сравнения, используемые в оценке жилой недвижимости.
42. Единицы сравнения, используемые в оценке доходной недвижимости.
43. Метод парных продаж в оценке стоимости недвижимости.
44. Метод внесения поправок в оценке стоимости недвижимости.
45. Основные этапы реализации рыночного подхода оценки стоимости недвижимости..
46. Сущность и особенности доходного подхода стоимостной оценки недвижимости.
47. Сущность метода прямой капитализации.
48. Сущность метода валовой капитализации.
49. Особенности определения прямого и валового дохода в оценке недвижимости.
50. Метод дисконтированных денежных потоков.
51. Метод прямолинейной рекапитализации (метод Ринга).
52. Метод аннуитетной рекапитализации (метод Инвуда).
53. Метод аннуитетной рекапитализации по безрисковой ставке (метод Хосхольда).
54. Метод кумулятивного построения коэффициента капитализацию
55. Определение коэффициента капитализации методом частичной рекапитализации.
56. Особенности земельных участков как объектов оценки.
57. Земельный фонд России (классификация по целевому назначению и правовому режиму).
58. Массовая кадастровая оценка земельных участков.
59. Доходный подход в оценке земельных участков – метод остатка.
60. Оценка земельного участка методом капитализации ренты.
61. Оценка земельного участка методом предполагаемого использования.
62. Особенности оценки земельных участков с помощью единиц сравнения.
63. Особенность недвижимости как объекта инвестирования капитала.
64. Инвестирование в недвижимость (понятие, формы дохода).
65. Направления и инструменты инвестирования в недвижимость.
66. Сущность ипотеки.
67. Основные модели ипотеки (открытая и закрытая модели).
68. Особенности рынка ипотечного кредитования.
69. Методы ипотечного кредитования.
70. Характеристика постоянных ипотечных кредитов.
71. Характеристика ипотечных кредитов с переменными платежами.
72. Перспективы развития ипотеки в РФ.
73. Источники и способы финансирования недвижимости.
74. Методы финансирования нового строительства.
75. Понятие и функции аренды объектов недвижимости.
76. Виды и формы аренды объектов недвижимости.

77. Принципы аренды недвижимости.
78. Методы расчета арендных платежей.
79. Лизинг объектов недвижимости.
80. Понятие и состав арендной платы.
81. Техника инвестиционной группы в оценке недвижимости.
82. Эффект финансового левереджа (понятие, виды, взаимосвязь с ценой).
83. Традиционная техника инвестиционно-ипотечного анализа.
84. Развитие рынка недвижимости.

### **Задания для тестового контроля уровня усвоения учебного материала**

*Цель* – оценить уровень усвоения базовых понятий и терминов оценки стоимости недвижимого имущества. Задание выполняется в письменной форме.

#### **Тестовое задание №1 (тема 1.)**

1. В соответствии с ГК РФ к недвижимым вещам относятся:
  - а) земельные участки, многолетние насаждения, морские суда;
  - б) реки, воздушные суда, деньги;
  - в) воздушные суда, морские суда, ценные бумаги.
  
2. По каким родовым признакам объекты недвижимости отличаются от движимых объектов?
  - а) недвижимость, материальность, долговечность;
  - б) недвижимость, высокая стоимость, долговечность;
  - г) уникальность, высокая стоимость, долговечность.
  
3. Часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке – это:
  - а) земельный участок;
  - б) земельный фонд;
  - в) земельная площадь.
  
4. Перечислите объекты, относящиеся к недвижимому имуществу:
  - а) участки недр;
  - б) здания;
  - в) воздушные суда;
  - г) ценные бумаги.
  
5. Что подразумевается под принципами оценки объектов недвижимости?
  - а) четко установленные законом тезисы, на основе которых оценщик определяет цену объекта недвижимости;
  - б) свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости;
  - в) сумма индивидуального опыта оценщика и визуальной оценки объекта недвижимости, на основе которой устанавливается стоимость объекта недвижимости.
  
6. К принципам вклада, связанным с эксплуатацией объекта недвижимости, относятся:
  - А) принцип вклада, остаточной продуктивности земли, принцип разделения имущественных прав;
  - Б) принцип полезности, ожидания, конкуренции;
  - Г) принцип конкуренции, вклада замещения;

Д) принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.

7. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется?

- а) принципом замещения;
- б) принципом соответствия;
- в) принципом ожидания;
- г) принципом остаточной производительности;
- д) принципом изменения внешней среды.

8. Какой вид стоимости из нижеперечисленных может превышать рыночную стоимость недвижимости?

- а) инвестиционная;
- б) стоимость для целей налогообложения;
- в) залоговая;
- г) ликвидационная;
- д) все ответы неверны.

9. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от недвижимости можно получить при соблюдении оптимальных величин ее составных элементов, называется:

- а) принципом вклада;
- б) принципом остаточной продуктивности;
- в) принципом замещения;
- г) принципом сбалансированности;
- д) принципом разделения.

10. Формами проявления стоимости в пользовании являются:

- а) рыночная, ликвидационная, залоговая, страховая;
- б) залоговая, балансовая, страховая;
- в) налогооблагаемая, инвестиционная, балансовая;
- г) арендная, инвестиционная.

11. К принципам, связанным с рыночной средой, относятся:

- а) принцип спроса и предложения, принцип соответствия, принцип конкуренции;
- б) принцип разделения имущественных прав на собственность, принцип изменения внешней среды;
- в) принцип сбалансированности, принцип вклада.

12. Что понимается под рыночной стоимостью объекта недвижимости?

- а) сметная стоимость объекта недвижимости;
- б) цена конкретной свершившейся сделки купли-продажи объекта недвижимости;
- в) наиболее вероятная цена, по которой он может быть продан на открытом рынке в условиях свободной конкуренции.

13. Собственнику имущества принадлежат правомочия:

- а) владения, аренды, залога;
- б) владения, пользования, аренды;
- в) владения, пользования, распоряжения;



г) владения, пользования, залога.

14. Что подразумевается под принципами оценки объектов недвижимости?

- а) четко установленные законом тезисы, на основе которых оценщик определяет цену объекта недвижимости;
- б) свод методических правил, на основании которых определяется степень воздействия различных факторов на стоимость объекта недвижимости;
- в) сумма индивидуального опыта оценщика и визуальной оценки объекта недвижимости, на основе которого устанавливается стоимость объекта недвижимости.

15. Экономический принцип, согласно которому максимальный доход от недвижимости можно получить при соблюдении оптимальных величин ее составных элементов, называется:

- а) принципом вклада;
- б) принципом остаточной продуктивности;
- в) принципом замещения;
- г) принципом сбалансированности;
- д) принципом разделения.

### **Тестовое задание №2 (тема 2)**

1. Взаимосвязанная система рыночных механизмов, через которые передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования, — это:

- а) рынок недвижимости;
- б) рынок ценных бумаг;
- в) рынок драгоценных камней и драгоценных металлов.

2. Рынок, где происходит первичное предложение объектов недвижимости, — это:

- а) первичный рынок;
- б) вторичный рынок;
- в) третичный рынок.

3. Рынок, где производится купля-продажа объектов недвижимости, которые уже построены и выводились на рынок ранее, — это:

- а) первичный рынок;
- б) вторичный рынок;
- в) третичный рынок.

4. К институциональным участникам рынка недвижимости относятся:

- а) государственные органы и организации на рынке недвижимости, выполняющие регулирующие функции;
- б) унитарные предприятия государственной собственности;
- в) предприниматели, в качестве которых могут выступать юридические или физические лица.

5. Сектор рынка недвижимости, который формирует стоимость объектов недвижимости, а также определяет развитие новых конструктивно-технологических решений в строительстве, — это:

- а) сектор инвестиций капиталовложений;
- б) сектор оборота недвижимости;
- в) сектор управления и эксплуатации недвижимости.

6. Рынок, на котором оборот недвижимости и прав на нее происходит в строгом соответствии с действующим законодательством с участием лицензированных профессиональных посредников, — это:

- а) неорганизованный рынок;
- б) кассовый рынок;
- в) организованный рынок.

7. Рынок, на котором операции с объектами недвижимости совершаются без участия профессиональных посредников, — это:

- а) организованный рынок;
- б) неорганизованный рынок;
- в) срочный рынок.

8. Реализация стоимости посредством цены на объекты недвижимости и получение прибыли на вложенный капитал, — это:

- а) коммерческая функция рынка недвижимости;
- б) функция санирования;
- в) регулирующая функция.

9. Рынок, организованный биржей недвижимости, — это:

- а) биржевой рынок;
- б) внебиржевой рынок;
- в) срочный рынок.

10. Рынок, где купля-продажа объектов недвижимости происходит за пределами бирж и аукционов, называется:

- а) внебиржевой рынок;
- б) биржевой рынок;
- в) смешанный рынок.

11. К субъектам рынка недвижимости относятся:

- а) земля;
- б) арендаторы;
- в) квартиры.

12. К объектам рынка недвижимости относятся:

- а) продавец;
- б) покупатель;
- в) здания.

### **Тестовое задание № 3 (тема 7-8)**

1. Ипотека – это:

- а) залог ценных бумаг для получения кредита;
- б) залог недвижимого имущества для получения кредита;
- в) залог прав и требований для получения кредита;
- г) все вышеперечисленные;
- д) а, б.

2. Предметом ипотеки не могут являться:

- а) земельные участки;
- б) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир;

- в) предприятия, а также здания, сооружения и иное имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- г) леса;
- д) дачи, садовые дома;
- е) гаражи;
- ж) воздушные суда;
- з) космические объекты;
- и) суда внутреннего плавания;
- к) право аренды с согласия арендодателя;
- л) недра.

3. Основным недостатком производственной ипотеки является:

- А) Реальная возможность завышения цены продаж и затягивание ввода жилья.
- Б) Приобретение жилья только в определенных домах и с низкими потребительскими свойствами.
- В) Возможность получения кредитов только гражданами с очень высокими доходами.
- Г) Обязанность работать на предприятии до момента полной оплаты стоимости жилья.

4. Основным недостатком схемы банковского кредитования является:

- А) Реальная возможность завышения цены продаж и затягивание ввода жилья.
- Б) Приобретение жилья только в определенных домах и с низкими потребительскими свойствами.
- В) Возможность получения кредитов только гражданами с очень высокими доходами.
- Г) Обязанность работать на предприятии до момента полной оплаты стоимости жилья.

5. Основным недостатком схемы с муниципальными жилищными облигациями является:

- А) Реальная возможность завышения цены продаж и затягивание ввода жилья.
- Б) Приобретение жилья только в определенных домах и с низкими потребительскими свойствами.
- В) Возможность получения кредитов только гражданами с очень высокими доходами.
- Г) Обязанность работать на предприятии до момента полной оплаты стоимости жилья.

6. Какой законодательный акт является основным источником права для регулирования отношений по поводу залога недвижимости:

- А) Гражданский Кодекс РФ.
- Б) Закон «О Залоге».
- В) Жилищный Кодекс РФ.
- Г) Закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

7. Что не может служить гарантией возврата ипотечного кредита:

- А) Залог земли.
- Б) Залог недвижимости.
- В) Андеррайтинг заемщика.
- Г) Поручительство физических или юридических лиц.

8. Процедура андеррайтинга – это:

- А) Порядок предоставления клиенту ипотечного кредита.
- Б) Подтверждение серьезности намерений клиента по приобретению жилья.
- В) Проверка платежеспособности клиента.
- Г) Передача заложенного имущества кредитору при отказе клиента выплачивать кредит.

9. «Ролл-оверная» ипотека предусматривает:

- А) Выплату кредита и процентов в конце срока погашения.
- Б) Погашение в течение срока кредитования только процентов, а выплата кредита единовременно – в конце срока.
- В) Погашение кредита и выплата процентов равными долями в течение всего срока.
- Г) Погашение кредита с плавающей (изменяемой) процентной ставкой.

10. «Нулевая» ипотека предусматривает:

- А) Выплату кредита и процентов в конце срока погашения.
- Б) Погашение в течение срока кредитования только процентов, а выплата кредита единовременно – в конце срока.
- В) Погашение кредита и выплата процентов равными долями в течение всего срока.
- Г) Погашение кредита с плавающей (изменяемой) процентной ставкой.

11. «Постоянная» ипотека предусматривает:

- А) Выплату кредита и процентов в конце срока погашения.
- Б) Погашение в течение срока кредитования только процентов, а выплата кредита единовременно – в конце срока.
- В) Погашение кредита и выплата процентов равными долями в течение всего срока.
- Г) Погашение кредита с плавающей (изменяемой) процентной ставкой.

12. Основным признаком двухуровневой модели жилищной ипотеки является:

- А) Ипотечный банк.
- Б) Вторичный рынок ипотечных кредитов.
- В) Отсутствие дотаций при выдаче кредитов.
- Г) Кредитование как физических, так и юридических лиц.

13. Основным признаком одноуровневой модели жилищной ипотеки является:

- А) Компенсация из местного бюджета разницы в процентных ставках банка и ипотечной программы.
- Б) Ограничения по социальному составу клиентов.
- В) Возможность работы при отсутствии вторичного рынка ипотечных кредитов.
- Г) Использование в качестве оператора некоммерческой организации.

14. Какое влияние оказывают на изменение размера ипотечного кредита рост прожиточного минимума и минимального прожиточного бюджета:

- А) Увеличивает.
- Б) Не влияет.
- В) Уменьшает.
- Г) Эти показатели не имеют отношения к ипотечному кредитованию.

15. Какое влияние оказывают на изменение размера ипотечного кредита снижение прожиточного минимума и минимального прожиточного бюджета:

- А) Увеличивает;
- Б) Не влияет;
- В) Уменьшает;
- Г) Эти показатели не имеют отношения к ипотечному кредитованию.

16. Какое влияние оказывает увеличение срока кредитования на изменение размера ипотечного кредита:

- А) Увеличивает.
- Б) Снижает.

- В) Не оказывает влияния.  
 Г) Оказывает влияние только в совокупности с другими параметрами кредитования.

17. Какое влияние оказывает снижение срока кредитования на изменение размера ипотечного кредита:

- А) Увеличивает.  
 Б) Не влияет.  
 В) Уменьшает.  
 Г) Эти показатели не имеют отношения к ипотечному кредитованию.

18. Какое влияние оказывает рост процентной ставки на изменение размера ипотечного кредита:

- А) Увеличивает.  
 Б) Не влияет.  
 В) Уменьшает.  
 Г) Эти показатели не имеют отношения к ипотечному кредитованию.

19. Какое влияние оказывает снижение процентной ставки на изменение размера ипотечного кредита:

- А) Увеличивает.  
 Б) Не влияет.  
 В) Уменьшает.  
 Г) Эти показатели не имеют отношения к ипотечному кредитованию.

20. Какое влияние оказывает увеличение ежемесячных отчислений для погашения ссуды на изменение размера ипотечного кредита:

- А) Увеличивает.  
 Б) Не влияет.  
 В) Уменьшает.  
 Г) Эти показатели не имеют отношения к ипотечному кредитованию.

21. Какое влияние оказывает уменьшение ежемесячных отчислений для погашения ссуды на изменение размера ипотечного кредита:

- А) Увеличивает.  
 Б) Не влияет.  
 В) Уменьшает.  
 Г) Эти показатели не имеют отношения к ипотечному кредитованию.

22. Какой показатель не оказывает влияния на расчет размера ипотечного кредита:

- А) Размер ежемесячных отчислений от совокупного семейного дохода.  
 Б) затраты на оценку и страхование заложенного имущества.  
 В) Срок кредитования.  
 Г) Процентная ставка по кредиту.

#### Критерии оценивания теста:

Баллы	Описание
5	Процент правильных ответов от 85% до 100%
4	Процент правильных ответов от 70 до 84%
3	Процент правильных ответов от 50 до 69%
2	Процент правильных ответов менее 50%

#### Индивидуальные задания

*Цель* – оценить уровень владения базовыми понятиями и навыками их использования в решении задач. Задания выполняется в письменной форме.

### **Задание № 2: Групповое обсуждение.**

1. Укрупненная (фасетная) классификация объектов недвижимости.
2. Классификация объектов недвижимости по заданным признакам (по происхождению, функциональному назначению, формам собственности и т.д.).

*Ход выполнения:* работа осуществляется на базе лекционного материала, самостоятельной работ с учебной и методической литературой. Результаты работы обсуждаются на практическом занятии.

#### **Критерии оценивания группового обсуждения**

Наименование критерия оценивания	Максимальный балл
Теоретический уровень знаний	1
Активность участия	1
Способность делать выводы	1
Способность отстаивать собственную точку зрения	1
Практическая ценность точки зрения	1
Итого:	5

Итоговая оценка выставляется как сумма набранных баллов

### **Задание № 3: Контрольная работа №1 (тема 2)**

*Цель* – оценить уровень владения базовыми понятиями и терминами. Выполняется в письменной форме

Вопросы	Ответы
Дайте определение рынка недвижимости и его структуры	
Перечислите функции и процессы рынка недвижимости	
Охарактеризуйте инфраструктуру рынка недвижимости	
Перечислите участников рынка недвижимости	
Перечислите операции и сделки на рынке недвижимости	
Охарактеризуйте особенности взаимодействия первичного и вторичного рынков недвижимости	
Охарактеризуйте рынок недвижимости как разновидность инвестиционного рынка	
Дайте определение сегментации рынка недвижимости и перечислите его сегменты	

### **Задание № 4: Контрольная работа 2 (тема 3).**

Задача 1. Взята займы сумма 5 000 \$ на 2 года со сложной процентной ставкой 18% в год. Какая сумма должна быть выплачена в конце этого периода.

Задача 2. Сумма 13 000 \$, которая взята в долг должна быть возмещена в конце первого года при 18% годовых, добавляемой каждые три месяца (т.е. поквартальное начисление процентов). Определить сумму, которую следует вернуть в конце года.

Задача 3. Сумма в 3000 \$ ежегодно помещается на счет с начислением 10% годовых в течение 8 лет. Определить какова сумма средств на счете?

Задача 4. Вы через три года собираетесь приобрести недвижимость, ориентировочная цена которой 20 000 \$. Известно, что в начале каждого из последующих трех лет Вы будете получать премиальные вознаграждения в сумме 4 000 \$. Эту сумму Вы можете

положить на целевой накопительный счет под 12% в год (сложные проценты). Какую сумму Вы сможете накопить к моменту покупки недвижимости?

Задача 5. Вам должны выплатить 30 000 \$ с отсрочкой в 4 года. Должник готов немедленно погасить свои обязательства, из расчета 10% годовых (сложный процент). Какова текущая стоимость долга?

Задача 6. Определите текущую стоимость ренты, которая выплачивается ежегодно в сумме 13 750 \$ в течение последующих 11 лет, если процентная (сложная) ставка - 13 %.

Задача 6. Определите соответствующий размер ежегодных платежей по закладной 42 000 \$ на 20 лет при ежегодной процентной ставке 13%.

Задача 7. Участникам соревнования в качестве приза предлагается на выбор 30 000 \$ единовременно, или по 300 \$ каждый год в течение всей жизни. Если процентная ставка равна 8.5% в год, то в течение скольких лет Вы должны получать следующие платежи с тем, чтобы общая сумма в этом случае превысила 30 000 \$?

### **Задание № 5: Контрольная работа 3 (тема 4)**

1. Дайте определение сравнительному подходу.
2. Какие процентные поправки используют в оценке объектов недвижимости методом сравнительных продаж?
3. Перечислите единицы сравнения, используемы в методе сравнительных продаж.
4. Дайте определение методу парных продаж.

Задача 1. Оценивается офисное здание площадью 1000 кв. метров, требующее косметического ремонта. Имеется аналог – двухэтажное офисное здание площадью 800 кв. метров, в котором проведен косметический ремонт. Аналог был продан за 600 000 долларов. Имеются данные по парным продажам.

Объект	Физические характеристики	Состояние	Цена, \$
А	Одноэтажное кирпичное офисное здание, 300 кв. метров	Требуется косметический ремонт	120 000
С	Те же самые, площадь 400 кв. метров	Проведен косметический ремонт	260 000

Рассчитать поправку на косметический ремонт и рыночную стоимость двухэтажного офисного здания площадью 1000 кв. метров.

Задача 2. Выявлены идентичные объекты недвижимости, которые отличаются по местоположению. Цена объекта в центре 147000 рублей за кв. метр, цена объекта в промышленной зоне 115000 рублей за кв. метр, в спальном районе – 128 000 руб. за кв. метр. Определить коэффициент корректировки на местоположение для различных оценочных ситуаций.

### **Задание № 6: Контрольная работа 4 (тема 4)**

1. Дайте определение затратному методу оценки недвижимости.
2. Какие виды износа учитываются при оценке недвижимости?
3. Как определить величину внешнего износа?
4. Дайте характеристику устранимого и неустранимого износа?
5. Дайте характеристику устранимого и неустранимого функционального износа?

Задача 1. Объект имеет хронологический реальный возраст 15 лет при оставшемся сроке полезной жизни – 45 лет. Офисное помещение требует 1500 д.е. на немедленную замену коврового покрытия. Производственное оборудование имеет износ

25 %, а на его немедленный ремонт необходимо затратить 2000 д.е. Стоимость производственного оборудования (стоимость полного восстановления) 50000 д.е., а стоимость всего объекта 300000 д.е. Устаревание, связанное с влиянием внешней среды, снижает арендную плату за 1 кв. метр – 0,2 д.е. (при валовом рентным мультипликатором равном 5, а стоимость 1 кв. метра объекта – 200 д.е.). Определить устранимый и неустранимый износ.

Задача 2. Стоимость строительства 1 кв. метра торгового центра составляет 20000 рублей. Оцениваемый объект площадью 25000 кв. метров был построен в 1995 г. физическая жизнь подобных зданий составляет 75 лет. Также известно, что ставка аренды в аналогичных ТЦ, построенных в настоящее время, на 2000 руб./В. м. выше, чем в оцениваемом. Среднерыночный коэффициент капитализации – 16 %. Определите стоимость объекта с учетом износа.

### Задание № 7: Контрольная работа 5 (тема 5)

1. Приведите определение доходного подхода в оценке недвижимости.
2. Дайте определение методам валовой и прямой капитализации.
3. Дайте определение метода дисконтированных денежных потоков

Задача 1. Определить рыночную стоимость ТЦ по следующим данным:

Аналог	Цена продажа, млн. руб	ЧОД, млн руб.	Коэффициент капитализации, %
Аналог 1	600,0	98,0	
Аналог 2	1335,0	223,0	
Аналог 3	1054,4	234,0	
Аналог 4	159,0	28,0	

ЧОД = 63,3 млн. рублей

Задачи 2. Рассчитать коэффициент капитализации кумулятивным построением, опираясь на следующие данные: доходность по еврооблигациям РФ на момент оценки составляет 8,5%, прогнозируемая величина годовой инфляции составляет 11%, среднерыночный срок экспозиции три месяца, предполагаемый срок владения объектом 10 лет, за это время рынок вырастет на 20 %, также существует возможность реинвестирования получаемого дохода. Предпринимательский риск был рассчитан экспертным путем (таблица).

Вид риска	Премия за риск, %
Систематический риск	
Ухудшение общей экономической ситуации	1 %
Увеличение числа конкурирующих объектов	1 %
Изменение федерального и местного законодательства	2 %
Несистематический риск	
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	1 %
Ускоренный износ здания	1 %
Неполучения арендных платежей	3 %
Неэффективный менеджмент	2 %
Криминогенные факторы	2 %
Финансовые проверки	3 %
Неправильное оформление договоров аренды	2 %
Чистый операционный доход, руб.	63170000
Итого	



Задача 3. Оценить стоимость нежилого помещения, по которому предполагаются денежные доходы в тыс. рублей: 1 год – 700 тыс. руб.; 2 год – 1100 тыс. руб.; 3 год – 1300 тыс. руб.; 4 год – 900 тыс. руб. В конце прогнозного периода (через 4 года) прогнозируется продажа объекта недвижимости за 4 500 тыс. руб.. Безрисковая ставка 8 %, премия за риск 2,5 %, премия за низкую ликвидность 1,5 %, премия за инвестиционный менеджмент составляет 1,5 %.

#### **Задание № 8: Контрольная работа 6 (тема 5)**

1. Сущность метода прямолинейной рекапитализации (метод Ринга)
2. Сущность метода аннуитетной рекапитализации (методы Инвуда)
3. Сущность метода аннуитетной рекапитализации по бесрисковой ставке (метод Хосхольда).

Задача 1. Кредит в размере 4 000 \$ выдан на 4 года под 12% годовых. Составьте план формирования фонда погашения методами прямолинейной рекапитализации; рекапитализации по коэффициенту доходности инвестиций; рекапитализации по безрисковой ставке процента.

#### **Задание № 9: Контрольная работа 7 (тема 6)**

1. Какие категории земель различают в составе Земельного фонда РФ.
2. Какие методы оценки земельных участков реализует доходный подход?

Задача 1. Определите рыночную стоимость земельного участка площадью 7 га, если темпы роста земельной ренты 2 % в год: величина земельной ренты 0,91 млн. руб. в год с 1 га; ставка отдачи на капитал с учетом рисков инвестиций в землю 19 %.

Задача 2. Определите рыночную стоимость объекта, состоящего из сооружения, расположенного на земельном участке, если известно, что соответствующая ему ставка дохода на инвестиции равна 10 %. Расчет возмещения капитала ведется по аннуитетному методу. Рыночная стоимость сооружения 540 тыс. руб., продолжительность экономической жизни сооружения 40 лет, ЧОД от эксплуатации объекта 450 тыс. рублей.

Задача 3. Рыночная стоимость здания, определенная затратным методом составляет 15 млн. руб., срок эксплуатации здания 20 лет (типовой срок жизни – 80 лет), ставка дохода 15 % годовых. Коэффициент капитализации для земли равен 10 %. Чистый операционный доход, приносимый единым объектом недвижимости составляет 2 850 000 рублей в год. Определить стоимость земельного участка.

#### **Критерии оценивания тестового задания:**

Баллы	Описание
5	Процент правильных ответов от 85% до 100%
4	Процент правильных ответов от 70 до 84%
3	Процент правильных ответов от 50 до 69%
2	Процент правильных ответов менее 50%

#### **Критерии оценивания задачи**

Баллы	Описание
5	Задание выполнено полностью и правильно
4	задание выполнено полностью, но решение содержит несущественные ошибки
3	Задание выполнено частично или содержит существенные ошибки

2	задание выполнено частично и содержит существенные ошибки
---	---

Итоговая оценка выставляется как сумма набранных баллов

### **Задание № 10 Контрольная работа 8 (тема 6)**

*Цель* – оценить уровень владения базовыми понятиями и терминами.

Выполняется в письменной форме.

Вопросы	Ответы
Назовите формы дохода от инвестирования в недвижимость.	
Перечислите инструменты инвестирования в недвижимость	
Дайте определение ипотеки	
Охарактеризуйте открытую и закрытую модели ипотеки	
Назовите особенности ипотечного кредитования	
Перечислите виды ипотечных кредитов	
Назовите методы финансирования нового строительства	
Назовите виды ипотечных ценных бумаг	
Дайте определение аренды недвижимости	
Перечислите объекты аренды недвижимости	
Перечислите формы аренды недвижимости	
Дайте определение и структуры арендной платы	
Приведите модели жилищного кредитования	

### **Критерии оценивания тестовых заданий**

Процент правильных ответов	Максимальный балл
90-100 %	10
80-89%	7
71-80%	5
61-70%	3
менее 60%	1

### **Задание № 11. Решение задач «Особенности инвестирования в недвижимость» (тема 7)**

Задача 1. Сумма кредита составляет 300 тыс. рублей, срок 3 года, ставка 20 %. Процентные выплаты заморожены до конца срока кредитования. Погашения кредита и процентов осуществляются шаровым платежом в конце срока. Определить величину шарового платежа.

Задача 2. Кредит в размере 200 000 д.е. выдан на 9 лет под 12 %. В течение 4 лет выплачивались только проценты, а в последующие 5 лет погашается основная сумма долга с выплатой процентов с непогашенного остатка. Оценить данный кредит при 25 % отдачи

Задача 3. Инвестор планирует купить свободный земельный участок размером 8 га, разбить его на 32 индивидуальных участков, построить на них дома – дачи и продать, получив прибыль. Общая выручка от продажи всех индивидуальных участков составляет 800 000 рублей. Издержки освоения составили 400 000 рублей, на управление и охрану – 20 000 рублей. Издержки по продаже 30 000 рублей, текущие расходы (страхование, налоги) 20 000 рублей, предпринимательская прибыль 60 000 рублей. Разработан график продаж, в котором предусмотрена продажа одного индивидуального участка в месяц.

Выручка дисконтируется в текущую стоимость по ставке 12 % за 32 – месячный период. Определить стоимость неосвоенного земельного участка составит.

Задача 4. Рассмотрим порядок расчета величины выплат по кредиту, если известно, что основная сумма кредита составляет 1000 тыс. р., срок кредитования — 10 лет, ставка процента — 24% в год (2 % ежемесячно).

**Задание № 12 . Решение задач «Основы ипотечно-инвестиционного анализа» ( тема 8)**

Задача 1. Сумма кредита составляет 300 тыс. рублей, срок 3 года, ставка 20 %. Процентные выплаты заморожены до конца срока кредитования. Погашения кредита и процентов осуществляются шаровым платежом в конце срока. Определить величину шарового платежа.

Задача 2. Кредит в размере 200 000 д.е. выдан на 9 лет под 12 %. В течение 4 лет выплачивались только проценты, а в последующие 5 лет погашается основная сумма долга с выплатой процентов с непогашенного остатка. Оценить данный кредит при 25 % отдачи

Задача 3. Рассмотрим порядок расчета величины выплат по кредиту, если известно, что основная сумма кредита составляет 1000 тыс. р., срок кредитования — 10 лет, ставка процента — 24% в год (2 % ежемесячно).

Задача 4. Доля кредитных ресурсов в инвестициях составляет 70%. Ипотечная постоянная 0,15. Срок погашения кредита 15 лет. Ставка капитализации собственного капитала 12 %. Определить общую ставку капитализации методом связанных инвестиций – заемного и собственного капитала.

Задача 5. Объект недвижимости приобретен с помощью ипотечного кредита. Собственные средства – 2 млн. рублей. Кредит выдан на 10 лет под 12 % годовых с ежемесячным возмещением капитала в размере 10 тысяч рублей. Определить значение коэффициента ипотечной задолженности.

**Критерии оценивания решения задач**

Критерии оценивания	Максимальный балл
Задание выполнено полностью: цель выполнения задания успешно достигнута; основные понятия определены; работа выполнена в полном объёме.	5
Задание выполнено: цель выполнения задания достигнута; наличие правильных эталонных ответов; однако работа выполнена не в полном объёме.	2,5
Задание не выполнено, цель выполнения задания не достигнута.	0

**Методические указания к выполнению курсовой работы**

Выполнение курсовой работы является завершающим этапом изучения дисциплины «Оценка стоимости недвижимого имущества». Курсовая работа выполняется студентом самостоятельно на основании нормативных документов, методических указаний, полученных теоретических знаний и опыта работы.

Целью курсового проекта является систематизация, закрепление и углубление знаний и умений студентов.

В результате выполнения курсовой работы обучающийся должен уметь:

- определять типы недвижимости;

- находить и использовать необходимую информацию о недвижимом имуществе;
- определять стоимость недвижимости с использованием различных подходов;
- заполнять отчёт оценщика и делать вывод о стоимости недвижимого имущества.

Рекомендуемое количество часов на написание и оформление курсовой работы 36 часов. Основные этапы выполнения курсового проекта:

1. Выбор темы и её согласование с преподавателем ;
2. Согласование литературных источников и исходных данных руководителем курсовой работы;
3. Подготовка теоретической части по выбранной теме;
4. Выполнение расчета стоимости недвижимого имущества;
5. Оформление курсового проекта;
6. Подготовка презентационного материала;
7. Защита курсового проекта.

Защита курсового проекта осуществляется после просмотра руководителем. Студент должен подготовить презентационный материал для защиты своего курсового проекта, в котором представляет руководителю основные этапы выполнения работы, отвечая на вопросы руководителя.

При защите к курсовому проекту предъявляются следующие требования:

- глубокая теоретическая проработка исследуемых проблем на основе анализа литературы;
- умелая систематизация цифровых данных в виде таблиц, графиков с необходимым анализом, обобщением материалов и выявлением проблем;
- критический подход к изучаемым фактическим материалам в целях поиска оптимальных подходов к оценке недвижимого имущества;
- аргументированность выводов, обоснованность предложений и рекомендаций;
- логически последовательное и самостоятельное изложение материала;
- оформление материала в соответствии с установленными требованиями.

Оценивается курсовой проект по пятибалльной шкале.

Оценку «отлично» заслуживает курсовая работа, в которой дано всестороннее и глубокое освещение избранной проблемы, актуальность разрабатываемой темы, студент показал умение работать с основной литературой и документами, делать теоретические и практические выводы.

Оценкой «хорошо» оценивается работа, отвечающая основным требованиям, предъявляемым к ней. Студент обстоятельно владеет материалом, однако не на все вопросы дает глубокие, исчерпывающие и аргументированные ответы.

Курсовая работа оценивается оценкой «удовлетворительно», если в ней, в основном, соблюдаются общие требования. Автор курсовой работы владеет материалом, однако, поверхностно отвечает на вопросы, имеются существенные недочеты в оформлении и содержании курсового проекта. Ответы на вопросы не отличаются глубиной и аргументированностью.

К защите курсового проекта допускаются только те студенты, которые полностью выполнили учебный план.

### **Примерная тематика курсовых работ**

1. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости населённых пунктов (на примере объекта недвижимости);

2. Оценка объектов недвижимости в условиях рыночной экономики (на примере объекта недвижимости);
3. Оценка недвижимости с применением алгоритма (затратный подход) на примере объекта недвижимости;
4. Оценка недвижимости с применением алгоритма (доходный подход) на примере объекта недвижимости;
5. Оценка недвижимости с применением алгоритма (сравнительный подход) на примере объекта недвижимости;
6. Определение рыночной стоимости здания (на примере объекта недвижимости);
7. Определение рыночной стоимости квартиры (на примере объекта недвижимости);
8. Определение рыночной стоимости земельного участка (на примере объекта недвижимости);
9. Определение рыночной стоимости земельно-имущественного комплекса участка (на примере объекта недвижимости);
10. Определение кадастровой стоимости земельного участка (на примере объекта недвижимости).

#### **Структура курсовой работы**

Курсовая работа состоит из теоретической и расчетной частей объемом 30-35 страниц машинного текста с одной стороны бумаги формата А-4 в сброшюрованном виде.

Первый лист курсовой работы является титульным (страница не проставляется), второй лист – содержание, третий лист – введение (5% от объема курсовой работы, 1,5 – 2 листа), четвертый лист – теоретическая часть (25-30% от объема курсовой работы 12-15 листов), расчетная часть (10-12 листов), заключение (10-15 % от объема курсовой работы, 3-5 листа), список используемой литературы, приложения.

## **5. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины**

### **5.1. Перечень основной и дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины.**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017). URL: [http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=home&utm\\_csource=online&utm\\_cmedium=button](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=home&utm_csource=online&utm_cmedium=button)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 28.03.2017). URL: [http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=home&utm\\_csource=online&utm\\_cmedium=button](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=home&utm_csource=online&utm_cmedium=button)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 28.03.2017). URL: [http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=home&utm\\_csource=online&utm\\_cmedium=button](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=home&utm_csource=online&utm_cmedium=button)
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ (ред. от 01.07.2017). URL: [http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=home&utm\\_csource=online&utm\\_cmedium=button](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=home&utm_csource=online&utm_cmedium=button)
5. Федеральный закон от 21 декабря 2013 № 367-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с изменениями и дополнениями: URL: [http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=home&utm\\_csource=online&utm\\_cmedium=button](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=home&utm_csource=online&utm_cmedium=button)
6. Федеральный закон от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» с изменениями и дополнениями от: 2 января 2000 г., 22 августа 2004 г., 2 февраля, 18 декабря 2006 г., 24 июля 2007 г., 17 июня, 23 июля 2010 г., 18, 19 июля, 6, 12 декабря 2011 г., 28 декабря 2013 г., 3 июля 2016 г., 26 июля 2017 г. URL: [http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=home&utm\\_csource=online&utm\\_cmedium=button](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=home&utm_csource=online&utm_cmedium=button)
7. Найденов, Л.И. Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: учебное пособие / Л.И. Найденов ; Институт экономики, управления и права (г. Казань). - Казань: Познание, 2009. - 208 с.: табл., схем. - ISBN 978-5-8399-0323-4; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=257492>
8. Солдатенков, В.В. Аренда земельных участков: законодательство и практика: учебное пособие для профессионалов / В.В. Солдатенков, Е.И. Марченко; Академия народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации. - Москва: Издательский дом «Дело», 2009. - 127 с.: ил. - (Образовательные инновации). - Библиографический список в кн. - ISBN 978-5-7749-0530-0; URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=443185>
9. Озеров Е. С. Экономическая оценка недвижимой собственности: учебное пособие [Электронный ресурс] / Санкт-Петербург.: Издательство Политехнического университета, 2013. – 367с. URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=362988>
10. Оценка организации (предприятия, бизнеса): учебник [Электронный ресурс] / Санкт-Петербург.: АНО «ИПЭВ», 2014.– 480с. URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434790>

### Дополнительная литература

1. Григорьев, Д.В. Развитие рынка недвижимости в России / Д.В. Григорьев. - Москва : Лаборатория книги, 2011. - 122 с. - ISBN 978-5-504-00188-3 ; То же [Электронный ресурс]. - URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=142384>
2. Карпович А. И., Клетеник А. П., Самков Т. Л.. Экономика недвижимости: учебное пособие для профессионалов [Электронный ресурс] / Новосибирск: НГТУ, 2011. -92с. URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=228967>
3. Конкин П. П. Эффективное управление и использование имущественного комплекса предприятия [Электронный ресурс] / Москва: Лаборатория книги, 2009. –105с. URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=96527>
4. Чапкина Е. Г. Теоретические основы реструктуризации предприятий: учебно-практическое пособие [Электронный ресурс] / Москва: Евразийский открытый институт, 2011. – 231с. URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=90404>
5. Козлова Г. С., Козлова Т. В. Теория и практика оценочной деятельности: учебно-методический комплекс [Электронный ресурс] / Москва: Евразийский открытый институт, 2010. – 253с. URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=90437>
6. Асаул А. Н., Абаев Х. С., Молчанов Ю. А. Управление, эксплуатация и развитие имущественных комплексов: научное и учебно-методическое справочное пособие [Электронный ресурс] / Санкт-Петербург.: Гуманистика, 2007. – 239с. URL: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=434531>.

### 5.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и программного обеспечения, необходимых для освоения дисциплины

№	Наименование Интернет-ресурса	Ссылка (URL) на Интернет ресурс
1.	Федеральная служба государственной статистики	<a href="http://www.gks.ru">www.gks.ru</a>
2.	Министерство финансов РФ	<a href="http://www.minfin.ru">www.minfin.ru</a>
3.	Международный валютный фонд	<a href="http://www.imf.org">www.imf.org</a>
4.	Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования	<a href="http://www.forecast.ru">www.forecast.ru</a>
5.	Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по РБ	<a href="http://www.bashstat.ru">www.bashstat.ru</a>
6.	Информационно-издательский центр «Статистика России»	<a href="http://www.infostat.ru">www.infostat.ru</a>
7.	Информационно-аналитический сайт в области информационных технологий	citforum.ru
8.	Издание о высоких технологиях	cnews.ru
9.	Библиотека Г. Верникова – все о менеджменте и ИТ - подборка аналитических материалов по вопросам экономики, менеджмента и информационных технологий.	vernikov.ru
10.	Официальный портал ИТ-директоров (Реестр ИТ-поставщиков)	globalcio.ru
11.	Журнал СЮ – руководитель информационной службы	cio-world.ru
12.	Электронно-библиотечная система	ZNANIUM.COM
13.	Единый архив экономических и социологических данных ВШЭ	<a href="http://sophist.hse.ru/">http://sophist.hse.ru/</a>

1 База данных периодических изданий на платформе EastView: «Вестники Московского университета», «Издания по общественным и гуманитарным наукам» - <https://dlib.eastview.com/>

2. Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам» - <http://window.edu.ru>

3. Научная электронная библиотека eLibrary.ru - <http://elibrary.ru/defaultx.asp>

4. Справочно-правовая система Консультант Плюс - <http://www.consultant.ru/>

5. Электронная библиотечная система «Университетская библиотека онлайн» – <https://biblioclub.ru/>

6. Электронная библиотечная система «ЭБ БашГУ» – <https://elib.bashedu.ru/>

7. Электронная библиотечная система издательства «Лань» – <https://e.lanbook.com/>

8. Электронный каталог Библиотеки БашГУ – <http://www.bashlib.ru/catalogi>.

9. Архивы научных журналов на платформе НЭИКОН (Cambridge University Press, SAGE Publications, Oxford University Press) - <https://archive.neicon.ru/xmlui/>

10. Издательство «Annual Reviews» - <https://www.annualreviews.org/>

11. Издательство «Taylor&Francis» - <https://www.tandfonline.com/>

12. Windows 8 Russian. Windows Professional 8 Russian Upgrade Договор №104 от 17.06.2013 г. Лицензии бессрочные.

13. Microsoft Office Standard 2013 Russian. Договор №114 от 12.11.2014 г. Лицензии бессрочные.

#### **6. Материально-техническая база, необходимая для осуществления образовательного процесса по дисциплине**

<b>Наименование специальных* помещений и помещений для самостоятельной работы</b>	<b>Оснащенность специальных помещений и помещений для самостоятельной работы</b>
<p><b>1. учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа:</b> аудитория № 110 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 111 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 114 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 122 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 204 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 207 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 208 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 209 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 210 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 212 (гуманитарный корпус), аудитория № 213 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 218 (гуманитарный корпус), аудитория № 220 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 221 (гуманитарный корпус), аудитория № 222 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 301 (гуманитарный корпус), аудитория № 305 (гуманитарный корпус), аудитория № 307 (гуманитарный корпус), аудитория № 308 (гуманитарный корпус), аудитория № 309 (гуманитарный корпус)</p> <p><b>2. учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа:</b> лаборатория социально-экономического моделирования № 107 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), лаборатория анализа данных № 108 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 110 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 111 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 114 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 122 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 204 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 207 (помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4),</p>	<p><b>моделирования № 107:</b> учебная мебель, доска, проекционный экран с светодиодом lumien master control, проектор casio, персональный компьютер пэвм кламас в комплекте – 18 шт.</p> <p><b>лаборатория анализа данных № 108:</b> учебная мебель, доска, персональный компьютер пэвм кламас в комплекте – 17 шт.</p> <p><b>аудитория № 110:</b> учебная мебель, доска, телевизор led.</p> <p><b>аудитория № 111:</b> учебная мебель, доска, телевизор led.</p> <p><b>аудитория № 114:</b> учебная мебель, доска.</p> <p><b>аудитория № 115:</b> учебная мебель, колонки (2 шт.), динамики, dvd плеер toshiba, магнитола sonu (4 шт.) (помещение, ул. Карла маркса, д.3, корп.4)</p> <p><b>аудитория №118:</b> учебная мебель, проектор benq, колонки (2 шт.), музыкальный центр</p>



аудитория № 208 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 209 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 210 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 212 (гуманитарный корпус), аудитория № 213 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 218 (гуманитарный корпус), аудитория № 220 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 221 (гуманитарный корпус), аудитория № 222 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 301 (гуманитарный корпус), аудитория № 305 (гуманитарный корпус), аудитория № 307 (гуманитарный корпус), аудитория № 308 (гуманитарный корпус), аудитория № 309 (гуманитарный корпус), лаборатория исследования процессов в экономике и управлении № 311а (гуманитарный корпус), лаборатория информационных технологий в экономике и управлении № 311в (гуманитарный корпус).

**3. учебная аудитория для проведения групповых и индивидуальных консультаций:** лаборатория социально-экономического моделирования № 107 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), лаборатория анализа данных № 108 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 110 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 111 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 114 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 122 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 204 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 207 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 208 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 209 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 210 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 212 (гуманитарный корпус), аудитория № 213 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 218 (гуманитарный корпус), аудитория № 220 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 221 (гуманитарный корпус), аудитория № 222 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 301 (гуманитарный корпус), аудитория № 305 (гуманитарный корпус), аудитория № 307 (гуманитарный корпус), аудитория № 308 (гуманитарный корпус), аудитория № 309 (гуманитарный корпус), лаборатория исследования процессов в экономике и управлении № 311а (гуманитарный корпус), лаборатория информационных технологий в экономике и управлении № 311в (гуманитарный корпус).

**4. учебная аудитория для текущего контроля и промежуточной аттестации:** лаборатория социально-экономического моделирования № 107 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), лаборатория анализа данных № 108 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 110 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 111 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 114 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 122 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 204 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 207 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 208 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 209 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 210 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 212 (гуманитарный корпус), аудитория № 213 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 218 (гуманитарный корпус), аудитория № 220 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 221 (гуманитарный корпус), аудитория № 222 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4), аудитория № 301 (гуманитарный корпус), аудитория № 305 (гуманитарный корпус), аудитория № 307 (гуманитарный корпус), аудитория № 308

Ig, флипчарт магнитно-маркерный на треноге  
**аудитория № 122:**  
 учебная мебель, доска.  
**аудитория № 204:**  
 учебная мебель, доска, проекционный экран с электродиодом lumien master control, проектор casio.  
**аудитория № 207:**  
 учебная мебель, доска, телевизор led tcl.  
**аудитория № 208:**  
 учебная мебель, доска, телевизор led tcl.  
**аудитория № 209:**  
 учебная мебель, доска.  
**аудитория № 210:**  
 учебная мебель, доска.  
**аудитория № 212:**  
 учебная мебель, доска, проектор infocus.  
**аудитория № 213:**  
 учебная мебель, доска, проекционный экран с электродиодом lumien master control, проектор casio.  
**аудитория № 218:**  
 учебная мебель, доска, мультимедиа-проектор infocus.  
**аудитория № 220:**  
 учебная мебель, доска.  
**аудитория № 221**  
 учебная мебель, доска.  
**аудитория № 222**  
 учебная мебель, доска.  
**аудитория № 301**  
 учебная мебель, экран на штативе, проектор aser.  
**аудитория № 302**  
 учебная мебель, персональный компьютер в комплекте hp, моноблок, персональный компьютер в комплекте моноблок игu.  
**аудитория № 305**  
 учебная мебель, доска, проектор infocus.  
**аудитория № 307**  
 учебная мебель, доска.  
**аудитория № 308**  
 учебная мебель, доска.  
**аудитория № 309**  
 учебная мебель, доска.  
**лаборатория исследования процессов в экономике и управлении № 311а**  
 учебная мебель, доска, персональный компьютер lenovo thinkcentre – 16 шт.  
**лаборатория информационных технологий в экономике и управлении № 311в**

<p>(гуманитарный корпус), аудитория № 309 (гуманитарный корпус), лаборатория исследования процессов в экономике и управлении № 311а (гуманитарный корпус), лаборатория информационных технологий в экономике и управлении № 311в (гуманитарный корпус).</p> <p><b>5.помещения для самостоятельной работы:</b> аудитория № 302 читальный зал (гуманитарный корпус).</p> <p><b>6. помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования:</b> аудитория № 115(помещение, ул. Карла Маркса, д.3, корп.4), 118 (помещение, ул.Карла Маркса, д.3, корп.4)</p>	<p>учебная мебель, доска, персональный компьютер в комплекте № 1 игу согр 510 – 14 шт.</p> <p><b>аудитория № 312</b></p> <p>учебная мебель, доска.</p>
---	--