

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Андрей Драгомирович Хлутков
Должность: директор
Дата подписания: 03.04.2024 13:55:29
Уникальный программный ключ:
880f7c07c583b07b775f6604a630281b13ca9fd2

**Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»**

СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ИНСТИТУТ УПРАВЛЕНИЯ – филиал РАНХиГС

кафедра экономики

УТВЕРЖДЕНА

решением методической комиссии по
направлению подготовки Экономика

Протокол от «28» августа 2019 г. №1

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ
Б1.В.ДВ.08.01 Оценка и управление недвижимостью
(индекс, наименование дисциплины, в соответствии с учебным планом)

38.03.01 Экономика
(код, наименование направления подготовки)

«Финансы и кредит»
(профиль)

бакалавр
(квалификация)

Очная/Заочная
(формы обучения)

Год набора – 2019

Санкт-Петербург, 2019 г

Автор(ы)–составитель(и):

к.г.н., доцент кафедры экономики и финансов Елсуков Михаил Юрьевич

к.э.н., доцент кафедры экономики и финансов Сибирев Владимир Анатольевич

Зав. кафедрой экономики, к.э.н., доцент Кроливецкая Светлана Мироновна

СОДЕРЖАНИЕ

1. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы
2. Объем и место дисциплины в структуре образовательной программы
3. Содержание и структура дисциплины
4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине
5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины
6. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы обучающихся по дисциплине
 - 6.1. Основная литература
 - 6.2. Дополнительная литература
 - 6.3. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы
 - 6.4. Нормативные правовые документы
 - 6.5. Интернет-ресурсы
 - 6.6. Иные источники
7. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы

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

1.1. Дисциплина Б1.В.ДВ.08.01. «Оценка и управление недвижимостью» обеспечивает овладение следующими компетенциями:

Очная форма обучения

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК-23	Способность участвовать в мероприятиях по организации и проведению финансового контроля в секторе государственного и муниципального управления, принимать меры по реализации выявленных отклонений.	ПК-23.3	принимать меры по реализации выявленных отклонений при проведении финансового контроля в секторе государственного и муниципального управления

Заочная форма обучения

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК-23	Способность участвовать в мероприятиях по организации и проведению финансового контроля в секторе государственного и муниципального управления, принимать меры по реализации выявленных отклонений.	ПК-23.4	способность выявлять отклонения при проведении финансового контроля в секторе государственного и муниципального управления.

1.2. В результате освоения дисциплины у студентов должны быть сформированы:

ОТФ/ТФ (при наличии профстандарта)/ профессиональные действия	Код этапа освоения компетенции	Результаты обучения
Обеспечение реализации	ПК – 23.3.	На уровне знаний: - основные методы финансового контроля;

<p>политики банка в сфере ипотечного кредитования/ Контроль исполнения условий договора ипотечного кредита</p>		<p>- сектор государственного и муниципального управления; - основные мероприятия по организации финансового контроля. На уровне умений: - анализировать мероприятия по проведению финансового контроля; - выявлять, имеющиеся отклонения при проведении финансового контроля. На уровне навыков: - навыками и средствами проведения финансового контроля в секторе государственного и муниципального управления.</p>
<p>Обеспечение проведения сделок кредитования корпоративных заемщиков/ Оценка платежеспособности и кредитоспособности потенциального заемщика</p>	<p>ПК – 23.4</p>	<p>на уровне знать: - нормативно-правовая база Российской Федерации - общепринятые бухгалтерские принципы и стандарты</p> <p>на уровне умений: - Уметь проводить анализ финансовых аспектов работы государственного и муниципального управления - Уметь систематизировать выявленные нарушения и недостатки - Уметь разрабатывать меры по устранению выявленных отклонений</p> <p>на уровне навыков: - навыками анализировать, выявлять отклонения при проведении финансового контроля в секторе управления недвижимостью</p>

2. Объем и место дисциплины в структуре ОП ВО

Общая трудоемкость дисциплины составляет 4 зачетные единицы 144 часа на очной и заочной формах обучения.

Вид работы	Трудоемкость (в акад. часах)
Общая трудоемкость	144/144
Аудиторная работа	50/28
Лекции	22/12
Практические занятия	28/16
Самостоятельная работа	94/112
Контроль самостоятельной работы	- /4
Виды текущего контроля	Контрольная работа
Вид итогового контроля	Зачет с оценкой

Место дисциплины в структуре ОП ВО

Учебная дисциплина Б1.В.ДВ.08.01. «Оценка и управление недвижимостью» направлена на получения студентами теоретических и прикладных знаний в области оценки рыночной стоимости материальных и нематериальных активов хозяйствующего субъекта, жилья, земельных участков, объектов интеллектуальной собственности.

Основными задачами курса являются: дать характеристику основным категориям, определяющим стоимостные показатели недвижимости; раскрыть теоретические основы функционирования недвижимости в ее различных проявлениях; отразить современные актуальные вопросы финансовых и денежно-кредитных отношений в сфере недвижимости; ознакомить с действующей практикой оценки недвижимости за рубежом и в Российской Федерации.

Изучение данной дисциплины основывается на знании таких фундаментальных дисциплин, как «Налоги и налогообложение», «Финансы» и «Финансы государственных и муниципальных учреждений» и на знаниях, полученных участниками за прохождения практики по получению первичных профессиональных умений и навыков. Дисциплина читается на 4 курсе 2 семестре по очной форме обучения и 5 курсе по заочной форме обучения. Знания, полученные в результате освоения дисциплины являются итоговыми для освоения профессиональной компетенции ПК-23. Формы промежуточной аттестации в соответствии с учебным планом – зачет с оценкой.

3. Содержание и структура дисциплины

Очная форма обучения

№ п/п	Наименование тем (разделов)	Объем дисциплины, час.					СР	Форма текущего контроля успеваемости** , промежуточной аттестации
		Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий					
			Л	ЛР	ПЗ	КСР		
Тема 1	Организация и регулирование оценочной деятельности. Понятие, цели и принципы оценки недвижимости	16	2	-	4		10	
Тема 2	Основы финансовой математики в технологиях оценки	16	2	-	4		10	
Тема 3	Система информации для оценки недвижимости	16	2	-	4		10	
Тема 4	Доходный подход к оценке недвижимости	16	2	-	4		10	
Тема 5	Сравнительный подход к оценке недвижимости	17	2	-	4		11	КР
Тема 6	Затратный подход к оценке недвижимости	15	2	-	2		11	
Тема 7	Особенности оценки коммерческих банков и промышленных	15	2	-	2		11	

	групп						
Тема 8	Оценка зданий и сооружений	17	4		2		11
Тема 9	Методика оценки земли. Стоимость, цена и налогообложения земли	16	4		2		10
Промежуточная аттестация							Зачет с оценкой
Всего acad./астрон. часов :		144/108	22	-	28	-	94

Заочная форма обучения

№ п/п	Наименование тем (разделов),	Объем дисциплины, час.					Форма текущего контроля успеваемости* *, промежуточ й аттестации	
		Всего	Контактная работа обучающихся с преподавателем по видам учебных занятий					СР
			Л	ЛР	ПЗ	КСР		
Тема 1	Организация и регулирование оценочной деятельности. Понятие, цели и принципы оценки недвижимости	16	2		2		12	
Тема 2	Основы финансовой математики в технологиях оценки	16	2		2		12	
Тема 3	Система информации для оценки недвижимости	16	2		2		12	
Тема 4	Доходный подход к оценке недвижимости	14	1		1		12	
Тема 5	Сравнительный подход к оценке недвижимости	14	1		1		12	
Тема 6	Затратный подход к оценке недвижимости	16	1		2		13	
Тема 7	Особенности оценки коммерческих банков и промышленных групп	16	1		2		13	КР
Тема 8	Оценка зданий и сооружений	16	1		2		13	
Тема 9	Методика оценки земли. Стоимость, цена и налогообложения земли	16	1		2		13	
Промежуточная аттестация		4						Зачет с оценкой
Всего acad./астрон. часов :		144/108	12		16		112	

Примечание.* – контрольная работа (КР).

Содержание дисциплины

Тема 1. Организация и регулирование оценочной деятельности. Понятие, цели и принципы оценки недвижимости.

Понятие и сущность оценочной деятельности. Необходимость оценки. Особенности недвижимости как объекта оценки. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Цели оценки и виды стоимости. Концепция управления стоимостью недвижимости. Факторы, влияющие на величину стоимости недвижимости. Принципы оценки недвижимости. Подходы и методы, используемые для оценки недвижимости. Регулирование оценочной деятельности: случаи проведения обязательной оценки, заключение и исполнение договора об оценке, условия договора об оценке. Ответственность оценщиков. Требования, предъявляемые к эксперту – оценщику. Саморегулирование оценочной деятельности.

Тема 2. Основы финансовой математики в технологиях оценки

Понятие денежного потока. Теория изменения стоимости денег во времени. Множитель наращения (фактор будущей стоимости текущего капитала или первая функция сложного процента) и его экономический смысл. Использование таблицы значений множителя наращения сложными процентами. Соотношение между эффективной и номинальной ставками. Приведенная стоимость. Дисконтный множитель (фактор текущей стоимости будущего капитала или четвертая функция сложного процента) и его экономический смысл. Использование таблицы значений дисконтного множителя. Определение ставки дисконтирования. Виды денежных потоков и их оценка. Потоки постнумерандо и пренумерандо. Аннуитет. Формулы определения будущей и приведенной стоимости постоянного аннуитета. Коэффициент наращения аннуитета (фактор будущей стоимости обычного аннуитета или вторая функция сложного процента) и его экономический смысл. Использование таблиц значений функций. Бессрочный аннуитет. Оценка аннуитета с изменяющейся величиной платежа. Индекс цен. Темп инфляции. Соотношение между индексом цен и темпом инфляции. Определение наращенной суммы с учетом инфляции. Реальная и номинальная процентные ставки. Использование финансового калькулятора.

Тема 3. Система информации для оценки недвижимости

Источники информации для оценки недвижимости. Характеристика внешней и внутренней информации, используемой для проведения оценки недвижимости. Понятие рисков. Анализ основных факторов макроэкономического риска: уровня инфляции, темпов экономического развития страны, изменения ставок процента и обменного курса валют, уровня политической стабильности. Спрос и предложение на недвижимость. Условия конкуренции.

Тема 4. Доходный подход к оценке недвижимости.

Методология доходного подхода. Метод дисконтирования денежных потоков. Период планирования для доходного подхода. Прогнозирование денежных потоков. Выбор модели денежного потока. Ставка дисконта как норма дохода или доходность инвестиционной альтернативы. Безрисковая ставка дисконта. Методики определения ставки дисконта. Расчет величины стоимости недвижимости в постпрогнозный период. Формула Фишера. Внесение итоговых поправок. Метод капитализации прибыли. Выбор величины прибыли для капитализации. Ставка капитализации. Кумулятивный подход.

Тема 5. Сравнительный подход к оценке недвижимости

Методология сравнительного (рыночного) подхода к оценке недвижимости. Принципы, методы, способы, модели оценки. Метод сравнения продаж. Отбор сопоставимых объектов недвижимости и объектов-аналогов. Классификация и суть поправок. Метод рентного мультипликатора. Применение оценочных мультипликаторов. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи. Метод аукционов. Аукционные торги как источник

рыночной информации. Виды аукционов. Аукцион “на повышение”. Аукцион “на понижение”. Аукцион “на понижение с возможностью перехода в аукцион на повышение”. Методология имущественного подхода к оценке бизнеса. Метод чистых активов (Net Asset Value - NAV) или метод накопления активов. Метод ликвидационной стоимости.

Тема 6. Затратный подход к оценке недвижимости.

Методология затратного подхода. Область применения затратного подхода. Определение ликвидационной стоимости недвижимости. Классификация оцениваемых активов. Нематериальные активы предприятия и принципы их оценки. Метод «избыточных прибылей» для оценки стоимости «гудвилла» предприятия: алгоритм, условия применимости, модификация. Оценка финансовых активов. Принципы оценки элементов оборотного капитала. Способы корректировки кредиторской и дебиторской задолженности. Учет рисков невозврата долга. Оценка рыночной стоимости финансовых вложений — облигаций, акций и др. Классификация основных средств предприятия, его движимого и недвижимого имущества.. Восстановительная стоимость зданий и сооружений и величина их износа. Принципы оценки машин и оборудования. Определение их восстановительной стоимости, а также физического, экономического, технологического и функционального износов.

Тема 7. Особенности оценки коммерческих банков и промышленных групп

Специфические черты банковского бизнеса. Внутри банковский оборот, показатели оценки стоимости банка. Структура банковского отчета. Номинальная процентная банковская ставка. Оценка финансовой стабильности и результатов банковских операций. Международная практика проведения оценки стоимости чистых активов банка. Финансово промышленные группы, их роль в российской экономике. Капитал ФПП как объект оценки. Специфика и цели его оценки.

Тема 8. Оценка зданий и сооружений.

Оценка зданий и сооружений. Рынок недвижимости. Оценка доходным сравнительным и затратным подходами. Метод сравнительной единицы, метод поэлементного расчета, индексный метод оценки износа. Оценка квартир. Взаимосвязь рынка жилищного фонда и рынка жилищных услуг. Оценка объектов коммерческой недвижимости. Оценка объектов недвижимости, незавершенных строительством. Оценка собственности на каникулы (таймшер). Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости.

Тема 9. Оценка земли.

Методика оценки земли. Стоимость, цена и налогообложения земли. Оценка земельных участков. Идентификация земельного участка как объекта оценки. Кадастровая оценка земли. Индивидуальная оценка земельного участка. Оценка земельных участков доходным подходом. Метод капитализации земельной ренты. Метод разбиения на отдельные участки. Оценка земельных участков сравнительным подходом. Метод сравнения продаж. Метод рентного мультипликатора. Метод аукционов. Оценка земельных участков затратным подходом. Метод техники остатка для земли. Метод средневзвешенного коэффициента капитализации.

4. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся и фонд оценочных средств промежуточной аттестации по дисциплине

4.1. Формы и методы текущего контроля успеваемости обучающихся и промежуточной аттестации.

4.1.1. В ходе реализации дисциплины Б1.В.ДВ.08.01. «Оценка и управление недвижимостью» используются следующие методы текущего контроля успеваемости обучающихся:

- при проведении занятий лекционного типа: контрольная работа
- при проведении занятий семинарского типа: контрольная работа
- при контроле результатов самостоятельной работы студентов: контрольная работа

4.1.2. Зачет проводится с применением метода (средства) контрольной работы.

4.2. Материалы текущего контроля успеваемости обучающихся.

Типовые оценочные материалы по теме 1

Вариант контрольной работы:

Задание 1: Дайте развернутый письменный ответ на вопросы:

1. Виды стоимости объектов недвижимости и факторы, влияющие на их цену.
2. Принципы оценки недвижимости.
3. Этапы оценки недвижимости.
4. Стандарты оценки недвижимости.

Задание 2: Решите задачу:

Оцените стоимость магазина со стабильным чистым операционным доходом 1,5 млн. рублей в год. Однако, в дальнейшем прогнозируется снижение стоимости объекта за счет износа: через 20 лет потеря стоимости объекта составит по прогнозам 20% его первоначальной цены. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 1,2%, премия за инвестиционный менеджмент – 1%. Норму возврата на капитал необходимо определить в данной задаче методом Ринга.

$V = \text{ЧОД} / R$, где V - стоимость объекта, ЧОД- чистый операционный доход, R – ставка капитализации

ЧОД=1 500 000 рублей в год

Типовые оценочные материалы по теме 2

Вариант контрольной работы:

Задание 1: Дайте развернутый письменный ответ на вопросы:

1. Понятие денежного потока.
2. Теория изменения стоимости денег во времени.
3. Множитель наращения
4. Дисконтный множитель

Задание 2: Решите задачу:

Оцените стоимость офисного помещения с годовым чистым операционным доходом 700 тыс. руб. в год. В дальнейшем ожидается увеличение стоимости объекта, прирост цены по истечении 20 лет составит 40%. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 2,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 2,5%. Норму возврата на капитал необходимо определить в данной задаче методом Инвуда.

$V = \text{ЧОД} / R$, где V - стоимость объекта, ЧОД - чистый операционный доход, R - ставка капитализации

ЧОД = 700 000 рублей в год

Типовые оценочные материалы по теме 3

Вариант контрольной работы:

Задание 1: Дайте развернутый письменный ответ на вопросы:

1. Источники информации для оценки недвижимости.
2. Характеристика внешней и внутренней информации.
3. Риски в оценке недвижимости.

Задание 2: Решите задачу:

Оцените стоимость офисного помещения с годовым чистым операционным доходом 700 тыс. руб. в год. В дальнейшем прогнозируется снижение стоимости объекта за счет износа: через 20 лет цена объекта составит по прогнозам 30% его первоначальной цены. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 2,5%. Для определения премии за низкую ликвидность оценщик проанализировал срок экспозиции аналогичных объектов на рынке, который составляет 3 месяца. Норму возврата на капитал рассчитать методом Хоскальда.

$V = \text{ЧОД} / R$, где V - стоимость объекта, ЧОД - чистый операционный доход, R - ставка капитализации
ЧОД = 700 000 рублей в год

Типовые оценочные материалы по теме 4

Вариант контрольной работы:

Задание 1: Дайте развернутый письменный ответ на вопросы:

1. Доходный подход к оценке недвижимости.
2. Методы, способы, модели оценки.
3. Метод капитализации доходов.
4. Метод дисконтирования денежных потоков.

Задание 2: Решите задачу:

Определить ЛНЭИ нежилого помещения. Возможные виды использования нежилого помещения: офис, ресторан или кафе, магазин. Все варианты являются законодательно разрешенными, физически осуществимыми и финансово реализуемыми, кроме организации места общественного питания.

	Вариант использования	офис	магазин	кафе
1.	Площадь помещения, м ²	500		
2.	Рыночная ставка аренды, руб./м ² в год	14000	13500	13000
3.	Потери от недоиспользования, %	10	10	10
4.	Операционные расходы, руб./м ² в год	2500	2000	3500
5.	Коэффициент капитализации, %	15	15	15
6.	Расходы на ремонт, который необходимо	200000	0	0

	провести до начала использования объекта по данному варианту, руб.			
--	--	--	--	--

Типовые оценочные материалы по теме 5

Вариант контрольной работы:

Задание 1: Дайте развернутый письменный ответ на вопросы:

1. Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости. Методы, способы, модели оценки.
2. Метод сравнения продаж.
3. Метод рентного мультипликатора.
4. Метод аукционов. Аукционные торги как источник рыночной информации.

Задание 2: Решите задачу:

Оцените стоимость нежилого помещения, по которому спрогнозированы денежные потоки (ЧОД) в тыс. рублей: 1-й год – 700; 2-й год – 1100; 3-й год – 1300; 4-й год – 900. В конце прогнозного периода (через 4 года) прогнозируется продажа объекта недвижимости за 4500 тыс. руб. Безрисковая ставка составляет 8%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 1,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 1,5%.

Применяем метод дисконтирования денежных потоков:

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

где V – текущая стоимость объекта недвижимости;

CF_j – денежный поток периода j -го года;

r – ставка дисконтирования;

V_{term} – стоимость последующей продажи (реверсии) в конце прогнозного периода;

n – длительность прогнозного периода, лет.

Типовые оценочные материалы по теме 6

Вариант контрольной работы:

Задание 1: Дайте развернутый письменный ответ на вопросы:

1. Затратный подход к оценке недвижимости.
2. Методы, способы, модели оценки.
3. Метод восстановительной стоимости.
4. Метод стоимости строительства.
5. Методы оценки износа объектов недвижимости.

Задание 2: Решите задачу:

Рассчитать стоимость офисного помещения, данные в таблице. Безрисковая ставка составляет 7%, премия за риск вложения в недвижимость – 2,5%, премия за низкую ликвидность – 1,5%, премия за инвестиционный менеджмент – 2,5%. Через 3 года стоимость реверсии рассчитать методом капитализации дохода, если прогнозируется, что стоимость перепродажи будет составлять 100% от первоначальной стоимости недвижимости.

	Вариант использования	Прогнозный период	Постпрог-нозный период
--	-----------------------	-------------------	------------------------

		1-й год	2-й год	3-й год	4-й год
1.	Площадь помещения, м2	300			
2.	Рыночная ставка аренды, \$/м2 в год	500	510	515	520
3.	Потери от недоиспользования, %	50	20	15	15
4.	Операционные расходы (без учета ремонта), \$/м2 в год	90	95	100	110
5.	Расходы на ремонт, \$/ м2	100	0	0	0

Типовые оценочные материалы по теме 7

Вариант контрольной работы:

Задание 1: Дайте развернутый письменный ответ на вопросы:

1. Специфические черты банковского бизнеса.
2. Внутри банковский оборот, показатели оценки стоимости банка.
3. Структура банковского отчета.

Задание 2: Решите задачу:

Рассчитать стоимость магазина с годовым чистым операционным доходом 4 500 000 руб., если известны данные по продажам аналогичных объектов недвижимости.

Показатель	Объекты -аналоги			
	№1 №1	№2	№3	№4
Цена продажи, руб.	12 000 000	1 500 000	1 400 000	1 000 000
ЧОД, руб.	2 200 000	305 000	310 000	215 000

Типовые оценочные материалы по теме 8

Вариант контрольной работы:

Задание 1: Дайте развернутый письменный ответ на вопросы:

1. Оценка зданий и сооружений. Рынок недвижимости.
2. Оценка доходным сравнительным и затратным подходами.

Задание 2: Решите задачу: Выявлены идентичные объекты недвижимости, которые отличаются по местоположению. Цена объекта в центре города – 147 000 руб/кв.м., цена объекта в спальном районе – 128 000 руб/кв.м., цена объекта в рядом с промышленной зоной - 115 000 руб/кв.м. Определите коэффициентные корректировки на местоположение для различных оценочных ситуаций и заполните таблицу корректировок.

Таблица корректировок на местоположение

Объект оценки	Объект-аналог		
	В центре	В спальном районе	В промзоне
В центре	0	+14,85%	+27,8%
В спальном районе	-12,9%	0	+11,3%

В промзоне	-21,77%	-10,2%	0
------------	---------	--------	---

Типовые оценочные материалы по теме 9

Вариант контрольной работы:

Задание 1: Дайте развернутый письменный ответ на вопросы:

1. Методика оценки земли.
2. Стоимость, цена и налогообложения земли.
3. Оценка земельных участков.

Задание 2: Решите задачу: По данным рынка недвижимости был выявлен среднегодовой прирост цен в размере 4% год в сегменте офисных помещений до 100 метров. Выявлены цены по сопоставимым объектам, по всем отличающимся характеристикам по аналогам и объекту оценки поправки внесены кроме поправки на время продажи. Рассчитать стоимость оцениваемого объекта недвижимости (дата проведения оценки – 10 апреля 2009) площадью 75 кв.м..

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналоги		
		1	2	3
Первоначальная цена, тыс. руб./кв.м				
Корректировка				
Скорректированная цена, тыс. руб./кв.м				
...
Скорректированная цена, тыс. руб./кв.м	-	150	145	140
Время продажи	10 апреля 2009	Апрель 2009	Январь 2009	Октябрь 2008
Корректировка на время продажи	-	0	+ 1%	+2%
Скорректированная цена	-	150	146,45	142,8
Средняя скорректированная цена по аналогам	$(150+146,45+142,8) / 3 = 146,42$			
Стоимость объекта оценки	$146,42*75=10\ 982$ тыс. рублей			

4.3. Оценочные средства для промежуточной аттестации.

Очная форма обучения

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК-23	Способность участвовать в мероприятиях по организации и проведению финансового контроля в секторе	ПК-23.3	принимать меры по реализации выявленных отклонений при проведении финансового контроля в секторе государственного и муниципального

	государственного и муниципального управления, принимать меры по реализации выявленных отклонений.		управления
--	---	--	------------

Заочная форма обучения

Код компетенции	Наименование компетенции	Код этапа освоения компетенции	Наименование этапа освоения компетенции
ПК-23	Способность участвовать в мероприятиях по организации и проведению финансового контроля в секторе государственного и муниципального управления, принимать меры по реализации выявленных отклонений.	ПК-23.4	способность выявлять отклонения при проведении финансового контроля в секторе государственного и муниципального управления.

Этап освоения компетенции	Критерий оценивания	Показатель оценивания
ПК-23.3 принимать меры по реализации выявленных отклонений при проведении финансового контроля в секторе государственного и муниципального управления	Умеет выявлять отклонения при проведении финансового контроля в секторе государственного и муниципального управления Умеет принимать меры по реализации выявленных отклонений при проведении финансового контроля в секторе государственного и муниципального управления	Уметь анализировать результаты внутренних проверок, проведенных на различных объектах. Уметь выявлять и обобщать типовые нарушения и недостатки, при проведении финансового контроля в секторе государственного и муниципального управления. Уметь принимать меры по реализации выявленных отклонений при проведении финансового контроля в секторе государственного и муниципального управления.
ПК-23.4 способность выявлять отклонения при проведении финансового контроля в секторе	Умеет проводить контроль в секторе государственного и муниципального управления Умеет анализировать	Уметь проводить анализ финансовых аспектов работы государственного и муниципального управления Уметь систематизировать выяв-

государственного и муниципального управления.	и	выявлять отклонения при проведении финансового контроля в секторе государственного и муниципального управления	ленные нарушения и недостатки Уметь разрабатывать меры по устранению выявленных отклонений
---	---	--	---

Варианты контрольной работы к зачету:

Вариант 1:

Задача 1: Выявлены цены по сопоставимым объектам, по всем отличающимся характеристикам по аналогам и объекту оценки корректировки внесены, кроме поправки на состояние объектов недвижимости. Рассчитать стоимость оцениваемого объекта недвижимости (состояние удовлетворительное) площадью 205 кв.м.

Задача 2:

Определите стоимость объекта недвижимости, если стоимость земельного участка равна 750 000 рублей. Суммарный накопленный износ здания составляет 26%. Строительный объем здания – 1500 куб.м.

Стоимость строительства 1 куб. м. на 01.01.05г., руб./куб.м.	4954,65
Коэффициент перехода из уровня цен 1.01.2005г. на дату проведения оценки	1,67
Прибыль предпринимателя	25%
НДС	18%

Вариант 2:

Задача 1:

Определите стоимость объекта недвижимости, если полная стоимость воспроизводства оцениваемого объекта равна 13 500 000 рублей. Рыночная стоимость земельного участка определена на уровне 4 500 000 рублей. Признаки функционального и внешнего износа не выявлены. Данные для определения физического износа представлены в таблице.

Конструктивные элементы здания	Характеристика материалов здания	Выявленные дефекты конструктивного элемента	Оценка физического износа, % И физ. эл-та	Удельный вес элемента, % Уд.вес эл-та	Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, % (Уд.вес эл-та * И физ эл-та)/100
Фундамент	Железобетонный	Признаки неравномерной	20	5	1

Конструктивные элементы здания	Характеристика материалов здания	Выявленные дефекты конструктивного элемента	Оценка физического износа, % И физ. эл-та	Удельный вес элемента, % Уд.вес эл-та	Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, % (Уд.вес эл-та * И физ. эл-та)/100
		осадки, незначительные трещины			
Стены и перегородки	Железобетонные панели	признаков продолжающейся неравномерной осадки не наблюдается; качество материалов вполне удовлетворительное, местами незначительная сырость стен.	20	14	2,8
Перекрытие	Железобетонные плиты	Трещины в стыках, мелкие трещины	10	25	2,5
Крыша / Кровля	Рулонная по бетонному основанию	Общий износ, мелкие повреждения, материал вполне удовлетворительный	10	6	0,6
Полы	Плиточные	Стирание поверхности в ходовых местах	20	8	1,6
Проемы	Оконные: двойные створные, двери: филенчатые	Оконные – гнили нет, рамы исправны, окраска в порядке; Двери – полотна вполне исправны	10	10	1
Отделка	улучшенная штукатурка с высококачественной окраской	Частичное осыпание штукатурки	20	9	1,8
Санитарно-	Центральное	Общий износ,	30	21	6,3

Конструктивные элементы здания	Характеристика материалов здания	Выявленные дефекты конструктивного элемента	Оценка физического износа, % И физ. эл-та	Удельный вес элемента, % Уд.вес эл-та	Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, % (Уд.вес эл-та * И физ. эл-та)/100
технические и электротехнические устройства	отопление, вентиляция, водопровод, канализация, электроосвещение	нагревательные и другие приборы всей системы в исправности и на месте; изолировка местами повреждена; водопровод – в трубопроводе имеются следы мелкого ремонта; функционирование правильное, утечки воды не наблюдается;			
Прочие работы	Отмостки	Трещины	40	2	0,8
Физический износ здания = сумме всех износов элементов здания					12,1%

Задача 2: По приведенным в таблице данным: дать оценку наполняемости классов по их группам; указать возможные причины, способствующие невыполнению плана по наполняемости классов; разработать и перечислить мероприятия, повышающие наполняемость классов до плановой (сметной).

Классы	Вид наполняемости		По отчету
	Предельная	Плановая	
1-4	35	30	26
5-9	35	30	25
10-11 (12)	30	25	24

Вариант 3:

Задача 1: По приведенным в таблице данным: рассчитать абсолютные отклонения фактических данных, характеризующих развитие сети школьного учреждения, от данных прошлого года; определить отклонения отчетных данных от плановых по всем показателям; проанализировать рассчитанные показатели; сделать необходимые выводы о развитии сети учреждения, внести конкретные предложения по улучшению условий работы средней образовательной школы.

Показатель	Предыдущий год	Отчетный год	
		по плану	по отчету

Количество:			
классных комнат	30	35	35
учебных кабинетов	4	7	5
ученических мест	900	1050	1050
Наличие производственных мастерских	-	2	11
Количество групп продленного дня	7	13	11
Сменность работы школы (коэффициент сменности)	1,3	1	1
Количество учащихся, занимающихся во вторую смену	210	-	-

Задача 2: По приведенным в таблице данным: рассчитать плановый и фактический уровни интенсивности работы поликлиники; определить абсолютные отклонения по всем показателям и их изменение (в процентах) по отношению к плановой величине; рассчитать влияние факторов на изменение количества врачебных посещений по сравнению с их плановой величиной.

Показатель	По плану	По отчету
Количество врачебных посещений	309 600	256 200
Располагаемая мощность поликлиники	662	589
Коэффициент сменности работы поликлиники	1,5	1,5

Вопросы для самостоятельной подготовки к занятиям лекционного и практического (семинарского) типов:

1. Виды стоимости объектов недвижимости и факторы, влияющие на их цену.
2. Принципы оценки недвижимости.
3. Этапы оценки недвижимости.
4. Стандарты оценки недвижимости..
5. Теория изменения стоимости денег во времени.
6. Множитель наращения
7. Дисконтный множитель
8. Источники информации для оценки недвижимости.
9. Характеристика внешней и внутренней информации.
10. Риски в оценке недвижимости.
11. Доходный подход к оценке недвижимости.
12. Методы, способы, модели оценки.
13. Метод капитализации доходов.
14. Метод дисконтирования денежных потоков.
15. Сравнительный (рыночный) подход к оценке недвижимости. Методы, способы, модели оценки.
16. Метод сравнения продаж.
17. Метод рентного мультипликатора.
18. Метод аукционов. Аукционные торги как источник рыночной информации.

19. Затратный подход к оценке недвижимости.
20. Методы, способы, модели оценки.
21. Метод восстановительной стоимости.
22. Метод стоимости строительства.
23. Методы оценки износа объектов недвижимости.
24. Специфические черты банковского бизнеса.
25. Внутри банковский оборот, показатели оценки стоимости банка.
26. Оценка зданий и сооружений. Рынок недвижимости.
27. Оценка доходным сравнительным и затратным подходами.
28. Методика оценки земли.
29. Стоимость, цена и налогообложения земли.
30. Оценка земельных участков.

Шкала оценивания.

Оценка результатов производится на основе балльно-рейтинговой системы (БРС). Использование БРС осуществляется в соответствии с приказом от 06 сентября 2019 г. №306 «О применении балльно-рейтинговой системы оценки знаний обучающихся».

В течение семестра во время аудиторных и самостоятельных занятий по освоению дисциплины обучающийся может набрать 70% от общего числа баллов, необходимых для получения соответствующей оценки, при этом баллы распределяются следующим образом:

1. Посещаемость занятий - до 10 баллов,
2. Устные ответы и письменные работы: за устные ответы до 10 баллов, тестирование – до 20 баллов, доклады – до 30 баллов.

Во время промежуточной аттестации обучающийся может набрать максимально 30% от общего числа баллов.

В случае если студент в течение семестра не набирает минимальное число баллов, необходимое для сдачи промежуточной аттестации, то он может заработать дополнительные баллы, отработав соответствующие разделы дисциплины, получив от преподавателя компенсирующие задания.

В случае получения на промежуточной аттестации неудовлетворительной оценки студенту предоставляется право повторной аттестации в срок, установленный для ликвидации академической задолженности по итогам соответствующей сессии.

Обучающийся, набравший в ходе текущего контроля в семестре от 51 до 70 баллов, по его желанию может быть освобожден от промежуточной аттестации.

Количество баллов	Оценка	
	прописью	буквой
96-100	отлично	А
86-95	отлично	В
71-85	хорошо	С
61-70	хорошо	D
51-60	удовлетворительно	Е

Шкала перевода оценки из многобалльной в систему «зачтено»/«не зачтено»:

от 0 по 50 баллов	«не зачтено»
от 51 по 100 баллов	«зачтено»

Перевод балльных оценок в академические отметки «отлично», «хорошо», «удовлетворительно»

- «Отлично» (А) - от 96 по 100 баллов – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов необходимые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество их выполнения оценено максимальным числом баллов.

- «Отлично» (В) - от 86 по 95 баллов – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов необходимые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к максимальному.

- «Хорошо» (С) - от 71 по 85 баллов – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, некоторые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы недостаточно, все предусмотренные программой обучения учебные задания выполнены, качество выполнения ни одного из них не оценено минимальным числом баллов, некоторые виды заданий выполнены с ошибками.

- «Хорошо» (D) - от 61 по 70 баллов – теоретическое содержание курса освоено полностью, без пробелов, некоторые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы недостаточно, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий выполнены, качество выполнения ни одного из них не оценено минимальным числом баллов, некоторые виды заданий выполнены с ошибками.

- «Удовлетворительно» (Е) - от 51 по 60 баллов – теоретическое содержание курса освоено частично, но пробелы не носят существенного характера, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы, большинство предусмотренных программой обучения учебных заданий выполнено, некоторые из выполненных заданий выполнены с ошибками.

Оценка «отлично» выставляется, когда студентом проанализированы важнейшие события и явления мировой и отечественной истории на основе научной методологии, на основе знания исторических событий развития России и мира в целом; дана объективная оценка различным социальным явлениям и процессам, происходящим в обществе; собрана полная и достоверная информация об объекте. Названы все структурные элементы. Между элементами установлены прямые и опосредованные взаимосвязи. Выстроена иерархия элементов.

4.4. Методические материалы

Зачет проводится в форме контрольной работы (решения задач) по билетам. На зачет выносится материал в объеме, предусмотренном рабочей программой учебной дисциплины.

Билет на зачет включает в себя две задачи. Содержание задач одного билета относится к различным разделам программы с тем, чтобы более полно охватить материал

учебной дисциплины.

Как правило, зачет принимает преподаватель, читавший учебную дисциплину в данной учебной группе. В аудитории, где проводится зачет, одновременно находятся все студенты.

Для прохождения зачета студенту необходимо иметь при себе письменные принадлежности. На подготовку билета отводится 60 минут.

Не следует брать на зачет шпаргалки. А наличие посторонних материалов влечет за собой получение неудовлетворительной оценки.

При возникновении любых неясностей в процессе решения задачи следует обращаться с вопросами только к преподавателю. Разрешается пользоваться калькулятором.

5. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Очная форма обучения

Наименование темы или раздела дисциплины	Трудоемкость, час.	Список рекомендуемой литературы		Вопросы для самопроверки
		Основная (№ из перечня)	Дополнительная (№ из перечня)	
Организация и регулирование оценочной деятельности. Понятие, цели и принципы оценки недвижимости	6	1-2	1-4	Понятие и сущность оценочной деятельности. Необходимость оценки. Особенности недвижимости как объекта оценки. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Цели оценки и виды стоимости. Концепция управления стоимостью недвижимости. Факторы, влияющие на величину стоимости недвижимости. Принципы оценки недвижимости. Подходы и методы, используемые для оценки недвижимости. Регулирование оценочной деятельности: случаи проведения обязательной оценки, заключение и исполнение договора об оценке, условия договора об оценке. Ответственность оценщиков. Требования, предъявляемые к эксперту – оценщику. Саморегулирование оценочной деятельности.
Основы финансовой математики в технологиях оценки	6	1-2	1-4	Понятие денежного потока. Теория изменения стоимости денег во времени. Множитель наращения (фактор будущей стоимости текущего капитала или первая функция сложного процента) и его экономический смысл. Использование таблицы значений множителя наращения сложными процентами. Соотношение между эффективной и номинальной ставками. Приведенная стоимость. Дисконтный множитель (фактор текущей стоимости будущего капитала или четвертая функция сложного процента) и его

				экономический смысл. Использование таблицы значений дисконтного множителя.
Система информации для оценки недвижимости	6	1-2	1-4	Источники информации для оценки недвижимости. Характеристика внешней и внутренней информации, используемой для проведения оценки недвижимости. Понятие рисков. Анализ основных факторов макроэкономического риска: уровня инфляции, темпов экономического развития страны, изменения ставок процента и обменного курса валют, уровня политической стабильности. Спрос и предложение на недвижимость. Условия конкуренции.
Доходный подход к оценке недвижимости	6	1-2	1-4	Методология доходного подхода. Метод дисконтирования денежных потоков. Период планирования для доходного подхода. Прогнозирование денежных потоков. Выбор модели денежного потока. Ставка дисконта как норма дохода или доходность инвестиционной альтернативы. Безрисковая ставка дисконта. Методики определения ставки дисконта. Расчет величины стоимости недвижимости в постпрогнозный период. Формула Фишера. Внесение итоговых поправок. Метод капитализации прибыли. Выбор величины прибыли для капитализации. Ставка капитализации. Кумулятивный подход.
Сравнительный подход к оценке недвижимости	6	1-2	1-4	Методология сравнительного (рыночного) подхода к оценке недвижимости. Принципы, методы, способы, модели оценки. Метод сравнения продаж. Отбор сопоставимых объектов недвижимости и объектов-аналогов. Классификация и суть поправок. Метод рентного мультипликатора. Применение оценочных мультипликаторов. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи. Метод аукционов. Аукционные торги как источник рыночной информации. Виды аукционов. Аукцион "на повышение". Аукцион "на понижение". Аукцион "на понижение с возможностью перехода в аукцион на повышение". Методология имущественного подхода к оценке бизнеса. Метод чистых активов (Net Asset Value - NAV) или метод накопления активов. Метод ликвидационной стоимости.
Затратный подход к оценке недвижимости	7	1-2	1-4	Методология затратного подхода. Область применения затратного подхода. Определение ликвидационной стоимости недвижимости. Классификация оцениваемых активов. Нематериальные активы предприятия и принципы их оценки. Метод «избыточных прибылей» для оценки стоимости «гудвилла» предприятия: алгоритм, условия применимости, модификация. Оценка финансовых активов. Принципы оценки элементов оборотного капитала. Способы корректировки кредиторской и дебиторской задолженности. Учет рисков невозврата долга. Оценка рыночной стоимости

				финансовых вложений — облигаций, акций и др. Классификация основных средств предприятия, его движимого и недвижимого имущества.. Восстановительная стоимость зданий и сооружений и величина их износа. Принципы оценки машин и оборудования. Определение их восстановительной стоимости, а также физического, экономического, технологического и функционального износов.
Особенности оценки коммерческих банков и промышленных групп	7	1-2	1-4	Специфические черты банковского бизнеса. Внутри банковский оборот, показатели оценки стоимости банка. Структура банковского отчета. Номинальная процентная банковская ставка. Оценка финансовой стабильности и результатов банковских операций. Международная практика проведения оценки стоимости чистых активов банка. Финансово промышленные группы, их роль в российской экономике. Капитал ФПГ как объект оценки. Специфика и цели его оценки.
Оценка зданий и сооружений	7	1-2	1-4	Оценка зданий и сооружений. Рынок недвижимости. Оценка доходным сравнительным и затратным подходами. Метод сравнительной единицы, метод поэлементного расчета, индексный метод оценки износа. Оценка квартир. Взаимосвязь рынка жилищного фонда и рынка жилищных услуг. Оценка объектов коммерческой недвижимости. Оценка объектов недвижимости, незавершенных строительством. Оценка собственности на каникулы (таймшер). Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости.
Методика оценки земли. Стоимость, цена и налогообложения земли	7	1-2	1-4	Методика оценки земли. Стоимость, цена и налогообложения земли. Оценка земельных участков. Идентификация земельного участка как объекта оценки. Кадастровая оценка земли. Индивидуальная оценка земельного участка. Оценка земельных участков доходным подходом. Метод капитализации земельной ренты. Метод разбиения на отдельные участки. Оценка земельных участков сравнительным подходом. Метод сравнения продаж. Метод рентного мультипликатора. Метод аукционов. Оценка земельных участков затратным подходом. Метод техники остатка для земли. Метод средневзвешенного коэффициента капитализации.
Всего:	58			

Заочная форма обучения

Наименование темы или раздела дисциплины	Трудоемкость, час.	Список рекомендуемой литературы		Вопросы для самопроверки
		Основная (№ из перечня)	Дополнительная (№ из перечня)	

Организация и регулирование оценочной деятельности. Понятие, цели и принципы оценки недвижимости	10	1-2	1-4	Понятие и сущность оценочной деятельности. Необходимость оценки. Особенности недвижимости как объекта оценки. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Цели оценки и виды стоимости. Концепция управления стоимостью недвижимости. Факторы, влияющие на величину стоимости недвижимости. Принципы оценки недвижимости. Подходы и методы, используемые для оценки недвижимости. Регулирование оценочной деятельности: случаи проведения обязательной оценки, заключение и исполнение договора об оценке, условия договора об оценке. Ответственность оценщиков. Требования, предъявляемые к эксперту – оценщику. Саморегулирование оценочной деятельности.
Основы финансовой математики в технологиях оценки	10	1-2	1-4	Понятие денежного потока. Теория изменения стоимости денег во времени. Множитель наращения (фактор будущей стоимости текущего капитала или первая функция сложного процента) и его экономический смысл. Использование таблицы значений множителя наращения сложными процентами. Соотношение между эффективной и номинальной ставками. Приведенная стоимость. Дисконтный множитель (фактор текущей стоимости будущего капитала или четвертая функция сложного процента) и его экономический смысл. Использование таблицы значений дисконтного множителя.
Система информации для оценки недвижимости	9	1-2	1-4	Источники информации для оценки недвижимости. Характеристика внешней и внутренней информации, используемой для проведения оценки недвижимости. Понятие рисков. Анализ основных факторов макроэкономического риска: уровня инфляции, темпов экономического развития страны, изменения ставок процента и обменного курса валют, уровня политической стабильности. Спрос и предложение на недвижимость. Условия конкуренции.
Доходный подход к оценке недвижимости	10	1-2	1-4	Методология доходного подхода. Метод дисконтирования денежных потоков. Период планирования для доходного подхода. Прогнозирование денежных потоков. Выбор модели денежного потока. Ставка дисконта как норма дохода или доходность инвестиционной альтернативы. Безрисковая ставка дисконта. Методики определения ставки дисконта. Расчет величины стоимости недвижимости в постпрогнозный период. Формула Фишера. Внесение итоговых поправок. Метод капитализации прибыли. Выбор величины прибыли для капитализации. Ставка капитализации. Кумулятивный подход.
Сравнительный подход к оценке недвижимости	9	1-2	1-4	Методология сравнительного (рыночного) под-

				хода к оценке недвижимости. Принципы, методы, способы, модели оценки. Метод сравнения продаж. Отбор сопоставимых объектов недвижимости и объектов-аналогов. Классификация и суть поправок. Метод рентного мультипликатора. Применение оценочных мультипликаторов. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи. Метод аукционов. Аукционные торги как источник рыночной информации. Виды аукционов. Аукцион “на повышение”. Аукцион “на понижение”. Аукцион “на понижение с возможностью перехода в аукцион на повышение”. Методология имущественного подхода к оценке бизнеса. Метод чистых активов (Net Asset Value - NAV) или метод накопления активов. Метод ликвидационной стоимости.
Затратный подход к оценке недвижимости	9	1-2	1-4	Методология затратного подхода. Область применения затратного подхода. Определение ликвидационной стоимости недвижимости. Классификация оцениваемых активов. Нематериальные активы предприятия и принципы их оценки. Метод «избыточных прибылей» для оценки стоимости «гудвилла» предприятия: алгоритм, условия применимости, модификация. Оценка финансовых активов. Принципы оценки элементов оборотного капитала. Способы корректировки кредиторской и дебиторской задолженности. Учет рисков невозврата долга. Оценка рыночной стоимости финансовых вложений — облигаций, акций и др. Классификация основных средств предприятия, его движимого и недвижимого имущества. Восстановительная стоимость зданий и сооружений и величина их износа. Принципы оценки машин и оборудования. Определение их восстановительной стоимости, а также физического, экономического, технологического и функционального износов.
Особенности оценки коммерческих банков и промышленных групп	9	1-2	1-4	Специфические черты банковского бизнеса. Внутри банковский оборот, показатели оценки стоимости банка. Структура банковского отчета. Номинальная процентная банковская ставка. Оценка финансовой стабильности и результатов банковских операций. Международная практика проведения оценки стоимости чистых активов банка. Финансово промышленные группы, их роль в российской экономике. Капитал ФПГ как объект оценки. Специфика и цели его оценки.
Оценка зданий и сооружений	9	1-2	1-4	Оценка зданий и сооружений. Рынок недвижимости. Оценка доходным сравнительным и затратным подходами. Метод сравнительной единицы, метод поэлементного расчета, индексный метод оценки износа. Оценка квартир. Взаимосвязь рынка жилищного фонда и рынка жилищных услуг. Оценка объектов коммерческой недвижимости. Оценка

				объектов недвижимости, незавершенных строительством. Оценка собственности на каникулы (таймшер). Оценка инвестиционной привлекательности объекта недвижимости.
Методика оценки земли. Стоимость, цена и налогообложения земли	9	1-2	1-4	Методика оценки земли. Стоимость, цена и налогообложения земли. Оценка земельных участков. Идентификация земельного участка как объекта оценки. Кадастровая оценка земли. Индивидуальная оценка земельного участка. Оценка земельных участков доходным подходом. Метод капитализации земельной ренты. Метод разбиения на отдельные участки. Оценка земельных участков сравнительным подходом. Метод сравнения продаж. Метод рентного мультипликатора. Метод аукционов. Оценка земельных участков затратным подходом. Метод техники остатка для земли. Метод средневзвешенного коэффициента капитализации.
Всего:	84	1-2	1-4	

6. Учебная литература и ресурсы информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", включая перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине

6.1. Основная литература. *все источники взаимозаменяемые

1. Максимов С.Н., Бачуринская И.А., Васильева Н.В., Веденева О.В., Зверева М.А. и др. Управление недвижимостью [Электронный ресурс] учебник для академ. бакалавриата [по эконом. направлениям] М.:Юрайт, 2018-416 с. http://db/BAZA_Avesta/output/NL_Student/cat_bb.php?&table_name=stud_cat_bb_view&found=2&start=0&&sort_desc=1&limit=20&forder=c at_bb_year&&par=91011&func=detail
2. Управление недвижимостью [Электронный ресурс] : Международный учебный курс: учебник для бакалавриата и магистратуры [по эконом. направлениям и специальностям]/ Р. Гровер, М. М. Соловьев-М.:Юрайт 2017 <https://www.biblio-online.ru/viewer/5E9E983C-ABA6-4D02-A51C-ACBCC8FA2FA8#page/1>
3. Сергеев, Иван Васильевич. Экономика организации (предприятия) [Электронный ресурс] : учебник и практикум для прикладного бакалавриата / И.В. Сергеев, И.И. Веретенникова. - 6-е изд., пер. и доп. - Электрон. дан. - М. : Юрайт, 2015. - 511 с. <https://www.biblio-online.ru/viewer/F91DA45A-8FFE-41EF-AA5F-4BC138A6A9EE#page/1>

6.2. Дополнительная литература.

1. Фридман, Джек. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости : [учебник] : пер. с англ. / Джек Фридман, Николас Ордуэй. - М. : Изд-во "Дело" АНХ, 1997. - 479 с.
2. Валдайцев, Сергей Васильевич. Оценка бизнеса : учебник / С.В. Валдайцев. - Изд. 3-е, перераб. и доп. - М. : Проспект, 2008. - 565 с.
3. Девелопмент недвижимости : учеб. пособие / [И. И. Мазур и др.] ; под общ. ред. И. И. Мазура и В. Д. Шапиро. - М. : Омега-Л [и др.], 2010. - 927 с.

4. Богославец, Татьяна Николаевна. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : учеб. пособие / Т. Н. Богославец ; М-во образования и науки Рос. Федерации, Федер. гос. бюджет. образоват. учреждение высш. проф. образования Омский гос. - ун-т им. Ф. М. Достоевского. - Электрон. дан. - Омск : Изд-во Омского гос. ун-та, 2012. - 193 с. <https://e.lanbook.com/reader/book/12934/>
5. Петров, Владимир Иванович. Оценка стоимости земельных участков : учеб. пособие / В. И. Петров ; под ред. М. А. Федотовой ; Фин. акад. при Правительстве Рос. Федерации. - 3-е изд., перераб. и доп. - М. : КноРус, 2010. - 264 с.

6.3. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы.

6. Будагова Н.В. Развитие системы государственного казначейского контроля// Бухгалтерский учет в бюджетных и некоммерческих организациях, 2013, №14, С. 30-38.
7. Карпов А.О. Коммодификация образования// Педагогика, 2012, № 2, С. 3-12.
8. Каурова О.В., Подсевалова Е.Н. Использование зарубежного опыта финансирования некоммерческих организаций в системе профессионального образования// Финансы и кредит, 2012, № 17.
9. Терскова Т.В. Финансирование деятельности бюджетных и автономных учреждений в новых условиях// Финансы, 2013, № 2, С. 21-23.
10. Яковлев Р. «Среднерегionalный» ориентир оплаты труда работников бюджетной сферы: критический взгляд// Российский экономический журнал, 2012, № 6, С. 109-111.

6.4. Нормативные правовые документы.

1. Бюджетный кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 17 июля 1998 г. — Материалы информационно-правовой системы “Консультант+”.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Принят Государственной Думой 22.12.1995 г. — Материалы информационно-правовой системы “Консультант+”.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая. Принят Государственной Думой 21.10.1994 г. — Материалы информационно-правовой системы “Консультант+”.
4. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая. Принят Государственной Думой 19 июля 2000 г. — Материалы информационно-правовой системы “Консультант+”.
5. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая. Принят Государственной Думой 16 июля 1998 г. — Материалы информационно-правовой системы “Консультант+”.

6.5. Интернет-ресурсы.

1. Правовая система «Гарант-Интернет» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garweb.ru>.
2. Правовая система «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultantru>.

3. Электронные учебники электронно-библиотечной системы (ЭБС) «Айбукс» http://www.nwapa.spb.ru/index.php?page_id=76
4. Статьи из журналов и статистических изданий Ист Вью http://www.nwapa.spb.ru/index.php?page_id=76
5. Электронные учебники электронно-библиотечной системы (ЭБС) «Айбукс» http://www.nwapa.spb.ru/index.php?page_id=76
6. Статьи из журналов и статистических изданий Ист Вью http://www.nwapa.spb.ru/index.php?page_id=76

7. Материально-техническая база, информационные технологии, программное обеспечение и информационные справочные системы
Характеристики аудиторий (помещений, мест) для проведения занятий

Для проведения занятий необходимы стандартно оборудованные учебные кабинеты и компьютерные классы соответствующие санитарным и строительным нормам и правилам.

№ п/п	Наименование
1.	Специализированные залы для проведения лекций:
2.	Специализированная мебель и оргсредства: аудитории
3.	Технические средства обучения: Персональные компьютеры; компьютерные проекторы; звуковые динамики; программные средства, обеспечивающие просмотр видеофайлов в форматах AVI, MPEG-4, DivX, RMVB, WMV.

На семинарских занятиях используется следующее программное обеспечение:

- программы, обеспечивающие доступ в сеть Интернет (например, «Google chrome»);
- программы, демонстрации видео материалов (например, проигрыватель « Windows Media Player»);
- программы для демонстрации и создания презентаций (например, «Microsoft Power Point»);
- пакеты прикладных программ SPSS/PC+, STATISTIKA,
- программные комплексы Word, ТЕСТУНИВЕРСАЛ,
- системы дистанционного обучения «Прометей» и WebSoft,
- компьютерная система «e-Learning-IDOX», СУБД MS Access,
- правовые базы данных «Консультант+», «Гарант», «Кодекс», «Эталон»