

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Плешаков Владимир Александрович
Должность: Врио ректора
Дата подписания: 20.07.2025 11:23:23
Уникальный программный ключ:
cf3461e360a6506473208a5cc93ea97a503baf72

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Алтайский государственный аграрный университет»
Экономический факультет

СОГЛАСОВАНО

Руководитель программы



Т.В.Стрельцова

подпись

«29» августа 2025 г.

УТВЕРЖДАЮ

Декан экономического факультета



В.Е. Левичев

Подпись

«29» августа 2025 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

«ПРАКТИКА ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ»
программы профессиональной переподготовки
«Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»

Барнаул 2025

Рабочая программа дисциплины «Практика оценки стоимости недвижимости» составлена в соответствии с профессиональным стандартом «Специалист в оценочной деятельности», утвержденного приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 26.11.2018г. №742н, является преемственной к основной образовательной программе высшего образования направления подготовки 38.03.01 Экономика.

Составитель:
доцент



Т.В.Стрельцова

Оглавление

1. Цель и задачи освоения дисциплины	4
2. Планируемые результаты обучения	4
3. Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий	5
4. Тематический план изучения дисциплины	6
5. Оценочные и методические материалы	8
6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины	12
6.1 Перечень изданий основной учебной литературы по дисциплине	12
6.2 Перечень изданий дополнительной учебной литературы по дисциплине	
6.3 Информационные справочные системы	13
6.4 Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети Интернет	13
7. Материально-техническое обеспечение дисциплины	13
Приложения	14

1. Цель и задачи освоения дисциплины

Цель дисциплины – получение теоретических знаний и практический навыков и умений в области оценки объектов недвижимости.

Задачи дисциплины:

- приобрести практические навыки использования подходов и методов оценки объектов недвижимости, составления отчета.

2. Планируемые результаты обучения

Содержание компетенций, формируемых полностью или частично данной дисциплиной	Перечень результатов обучения, формируемых дисциплиной		
	По завершении изучения данной дисциплины слушатель должен		
	знать	уметь	владеть

<p>-способностью определение стоимостей недвижимого имущества ;</p>	<p>Требования законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности; стандарты, правила и методология определения стоимостей, соответствующая судебная практика; порядок составления задания на определение стоимостей и заключения договоров с заказчиком; особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества; о влиянии различных видов износа и ремонта на стоимость недвижимого имущества; об организации работ по определению стоимостей недвижимого имущества</p>	<p>Выявлять основные особенности и характеристики недвижимого имущества в переговорах с заказчиками; использовать установленную форму при составлении задания на определение стоимостей; идентифицировать недвижимое имущество и отражать его состояние и особенности при фотографировании; пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы недвижимого имущества и его аналогов; отражать состояние и особенности недвижимого имущества при его описании; использовать формулы для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей недвижимого имущества; использовать установленную форму при составлении итогового документа об определении стоимостей в виде отчета, сметы, заключения.</p>	<p>Подходами и методами расчета стоимостей объектов недвижимости</p>
---	---	---	--

3. Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий

Для освоения программы предусматриваются следующие виды занятий: лекции, практические занятия, самостоятельная работа. Распределение программного материала по видам занятий и последовательность его изучения определяются рабочим учебным планом (табл. 2)

Таблица 2 – Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий, реализуемой по учебным планам

Вид занятий	Всего	В том числе по семестрам (3 семестр)
Аудиторные занятия, часов, всего	34	34
в том числе		
Лекции	-	-
Практические занятия	34	34
Самостоятельная работа	25	25
Общая трудоемкость, часов	59	59
Форма промежуточной аттестации	экзамен	экзамен

4. Тематический план изучения дисциплины

Таблица 3 – Тематический план изучения дисциплины

Наименование темы	Изучаемые вопросы	Объем часов			Форма Текущего контроля
		Лекции	Практические (семинарские) занятия	Самостоятельная работа	
Определение стоимости объектов недвижимости затратным подходом	Оценка стоимости недвижимости затратным подходом. Методы затратного подхода оценки объектов недвижимого имущества. Виды износа. Методы определения износа. Процедура оценки недвижимости затратным подходом		8	4	СЗ
Определение стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом	Особенности применения сравнительного подхода. Классификация и суть поправок. Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта методом сравнительного подхода		6	4	СЗ
Определение стоимости объектов недвижимости доходным подходом.	Теория ценности денег во времени, ее применение в оценке недвижимости доходным подходом. Методы доходного подхода.		8	4	СЗ
Составление отчета об оценке объекта недвижимости	Требования предъявляемые к отчету. Содержание отчета. Возможность оценки объекта доходным, затратным, сравнительным подходом. Оформление результатов оценки, согласование результатов.		12	4	СЗ
	Выполнение контрольной работы (при наличии в учебном плане)			4	

	Подготовка к зачетам				
	Подготовка к экзаменам			9	
	Всего		34	25	

тестирование (Т); собеседование (УО), самостоятельное задание (СЗ) и т.д.

Таблица 4 - Вид, контроль выполнения и методическое обеспечение СРС

№ п/п	Вид СРС	Количество часов	Контроль выполнения	Методическое обеспечение
1	Выполнение самостоятельных заданий на практических занятиях	12	Проверка выполненных заданий на практических занятиях	Основная и дополнительная литература (приложение 2) Подходы и методы оценки недвижимости: учебно-методическое пособие/ Т.В.Стрельцова. Барнаул: Издательство АГАУ.2011.75с.
2	Выполнение контрольной работы (при наличии в учебном плане)	4	Проверка контрольной работы	Основная и дополнительная литература (приложение 2) Подходы и методы оценки недвижимости: учебно-методическое пособие/ Т.В.Стрельцова. Барнаул: Издательство АГАУ.2011.75с.
3	Подготовка к экзамену	9	Устный опрос	Основная и дополнительная литература (приложение 2)
	Итого	25		

Обучение слушателей с ограниченными возможностями здоровья осуществляется в соответствии с «Положением об организации обучения студентов с ограниченными возможностями здоровья в ФГБОУ ВО Алтайский ГАУ».

5. Оценочные и методические материалы

5.1. Оценочные средства для текущей аттестации

5.1.1 Материалы для выполнения самостоятельных заданий на практических занятиях

Тема №1 «Определение стоимости объектов недвижимости затратным подходом».

1. Определить рыночную стоимость эстакады. В 20__году стоимость строительства 4000 ед. Индекс пересчета в уровень цен 20__ года 1,4 (высчитывается по таблице с индексами на разные даты). Срок полезного использования 16 лет.
2. Определить величину совокупного износа по мультипликативной модели. Физический износ 15%, функциональный 10%, внешний 5%.
3. Определить величину внешнего износа здания по падению ЧОДа в результате изменения экономической обстановки (с 500 до 400). Ставка капитализации 10%. Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости – 50%.
4. Затраты на создание конструкции зарегистрированного объекта недвижимости - металлического резервуара объемом 100 м³ составляет 100 000 руб., объемом 175 м³ - 140 000 руб. Затраты стоимости доставки и монтажа резервуара, составляет 70% от затрат на создание резервуара. Затраты на ускоренную доставку металлоконструкций - 15 000 руб. Надбавка за срочное оформление документации - 10% от стоимости металлоконструкций. Необходимо рассчитать рыночные затраты на создание смонтированного резервуара объемом 160 куб. м с

использованием коэффициента торможения. Даны хронологический возраст, экономический срок жизни, эффективный возраст. Внешний и функциональный ноль.

5. Чистый операционный доход от единого объекта недвижимости составляет 300 000 руб. в год, Затраты на замещение для улучшений с учетом износа и устареваний в текущих ценах составляют 600 000 руб., коэффициенты капитализации для земли и улучшений составляют 10% и 15% соответственно. Рассчитать ЧОД от з/у.

6. Определить рыночную стоимость затратным подходом. Стоимость земельного участка 28 млн руб. затраты на создание здания с учетом ПП 90 млн. Совокупный износ здания 20%.

7. Определить рыночную стоимость объекта недвижимости по состоянию на 2017 год (на середину периода). Затраты на строительство данного объекта недвижимости в 2010 году составили 1 000 000 руб. Срок жизни 70 лет.

Индексы роста цен (на середину периода): 2016 – 82, 2017 – 85, 2018 – 87, 2019 – 92, 2020 – 95, 2021 – 101, 2022 – 106, 2023– 110, 20124– 115, 2025 – 119.

8. Определите рыночную стоимость объекта недвижимости, представленного земельным участком и стоящем на нем зданием. Затраты на воспроизводство здания с учетом прибыли предпринимателя, без учета износа и устареваний рассчитаны на уровне 11 000 000 руб., обнаружены признаки физического износа (физ. износ на уровне 10%). Затраты на воспроизводство здания с учетом прибыли предпринимателя, физ. износа и всех видов устареваний учтены на уровне 8 800 000 руб. рыночная стоимость земельного участка составляет 2 000 000 руб.

9. Определить рыночную стоимость зарегистрированного объекта недвижимости- магистрального нефтепровода протяженностью 120 км. Диаметр трубы 820 мм, толщина стенки трубы 10 мм

Данные из контракта: стоимость трубы с учетом изоляции по состоянию на дату публикации ценовой информации – 57 руб/тонну. Масса трубы диаметром 820 мм с толщиной стенки – 10 мм – 202 тонн / км. Индекс перехода цен от даты публикации ценовой информации к дате оценки – 1,15;

Стоимость строительно-монтажных работ по состоянию на дату оценки – 16 тыс. руб/ км.

Возраст трубы – 10 лет, полный срок службы – 29 лет, оставшийся срок службы – 14 лет.

Функциональное и экономическое устаревание и прибыль предпринимателя принять равной нулю. Результат округлить до тысяч рублей

Тема №2 «Определение стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом».

1. Рассчитать стоимость коттеджа. Известно, что аналог был продан за 1 000 000 руб., но его площадь больше на 40 кв.м и у этого аналога был гараж. Наличие гаража увеличивает стоимость на 100 000 руб., каждый кв.м общей площади увеличивает стоимость на 8 000 руб.

2. Рассчитайте рыночную стоимость 1-комнатной квартиры во введенном в эксплуатацию доме эконом-класса, находящемся в Юго-восточном административном округе населенного пункта. общая площадь квартиры 65 кв. м, жилая площадь-41 кв.м, в таблице 1 приведена информация об имеющихся аналогах, которые необходимо использовать для расчёта. Разница между ценами сделок и ценами предложений составляет 5%. В табл. приведена дополнительная рыночная информация для расчёта в необходимых относительных (процентных) корректировок. Для расчёта удельной стоимости объекта скорректированные цены аналогов учитывать с одинаковыми весами, корректировки применяйте последовательно. Считать, что никакие другие, кроме перечисленных в корректировке не требуются. Результат расчета округлите до десятка тысяч руб.

3. Известно, что для офисных помещений на дату оценки ВРМ составляет 5. Рассчитать стоимость офисного помещения, которое сдаётся в аренду по 1000 р./ кв м в месяц. Дополнительно арендатор возмещает 100 р. / кв м в месяц. операционных расходов. Площадь здания 100 кв. м.

4. В качестве аналога для оценки объекта недвижимости – офисного 8-этажного здания (права собственности) класса С, 1960 года постройки. общей площадью 5 тыс кв.м и арендопригодной площадью 4500 кв.м используется предложение на продажу офисного 9-этажного

здания (права собственности) класса В, 1990 года постройки, общей площадью 10 тыс. кв.м. и адендопригодной площадью 8 тыс. кв. м. Здание аналога сдано в долгосрочную аренду по ставкам выше рыночных для этого здания. Исходя из приведенного описания, перечислите все корректировки к цене аналога, которые необходимо применить, предполагая, что все иные характеристики, кроме описанных в условии у объекта недвижимости и аналога идентичны?

- Корректировки на уторговывание, класс, физическое состояние, метаположение, общую площадь ;
- Корректировка на физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение общую и адендопригодной площади, передаваемые права с учетом обременений.
- Корректировка на уторговывание, физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение площадей и арендопригодные площади
- Корректировки на уторговывание, класс, физическое состояние, соотношение общей и адендопригодной площади
- Корректировка на уторговывание, передаваемые права с учетом физическое состояние, класс, общую площадь, соотношение адендопригодной площади.

5. Валовый рентный мультипликатор для рынка офисных помещений составляет 5. Определить рыночную стоимость офисного помещения общей площадью 100 кв. м., если известно, что оно сдано в аренду по ставке 1000 руб/кв.м., общей площади в месяц, дополнительно арендатор возмещает операционные расходы из расчета 100 руб/кв.м. общей площади в месяц. Ставки аренды и возмещения операционных расходов соответствуют рыночным. Результат округлить до сотен тысяч руб.

6. Рассчитать стоимость 1 кв.м бизнес-центра класса В (находится в центре, отделка евро-стандарт, данные характеристики типичны для данного класса). Аналог класс С, 50 000 руб./кв.м (находится на окраине, простая отделка, данные характеристики типичны для данного класса). Класс С дешевле В на 25%, евроотделка лучше простой на 16%, центр лучше окраины на 14%. Определение класса включает в себя характеристики отделки и местоположения.

Тема №3 «Оценка объектов недвижимости доходным подходом».

1. Рассчитать ставку капитализации при следующих условиях: безрисковая ставка – 6%, срок экспозиции объекта оценки 3 мес., премия за риск инвестиций в объект недвижимости 4%, премия за инвестиционный менеджмент – 3%. Норма возврата на капитал необходимо определить методом Инвуда. Ставка по кредитам на такую недвижимость – 12%, эффективный возраст – 30 лет, полный срок службы – 60 лет.

2. Определить рыночную стоимость офисного здания, если известно что его общая площадь составляет 5 тыс кв.м, арендопригодная площадь 4 тыс кв. м. Предполагается, что первый и второй годы прогнозного периода, здание сдается в краткосрочную аренду на рыночных условиях, рыночная ставка аренды – 25 тыс руб/кв. м/год, при этом загрузка площадей составляет 70% в первый и 50% во второй годы. Начиная с третьего года, все здание будет сдано одному арендатору в аренду на 49 лет. В первый год ставка аренды составит 10 тыс руб/кв.м арендопригодной площади/год, а начиная со второго и далее на весь срок аренды – 30 тыс руб/кв.м адендопригодной площади / год. Можно считать, что в течение всего срока аренды поступления платежей по договору полностью гарантировано. Дополнительно к арендной плате все арендаторы оплачивают операционные расходы в размере 2 тыс.руб/год/кв.м арендуемой площади, что соответствует рыночной практике. Фактические операционные расходы по зданию составляют 8 тыс руб/год/кв.м общей площади все ставки аренды, возмещаемые и фактические расходы предполагаются постоянными, ставка терминальной капитализации – 12%, затраты на продажу не учитывать, требуемая рыночная норма доходности для подобных инвестиций -14%. Период прогноза предположить равным трем годам. Дисконтирование выполнять на конец периодов модели, результат округлить до миллионов.

3. Определить рыночную стоимость. ЧОД в течение ближайших десяти лет составит 150 тыс. руб. В конце десятого года объект можно будет продать за 1 200 тыс. руб. Инвестор получает ипотечный кредит в сумме 900 тыс. руб. на 30 лет под 12% с ежемесячным погашением. Требуемая инвестором ставка дохода на вложенный собственный капитал – 15%.

4. Здание продано за 2,8 млн через 3 года какая цена заплачена сейчас, если ставка дисконтирования 26%, а ставка по кредиту 18%.

5. Рассчитать ставку дисконтирования, номинированную в рублях, в качестве безрисковой взять доходность облигаций. Безрисковая доходность ОФЗ – 3,1%, валютная доходность - 3,5%, премия за риск-вложения и премия за инвестиционный менеджмент – 2,5%. Срок экспозиции – 4 месяца.

6. Определить стоимость здания, которое через 4 года можно будет продать не дороже 3,2 млн. руб. При этом доходы от аренды здания покрывают расходы собственника на его содержание. Ставка доходности 26%. По сложившейся на рынке практике ставка кредитования составляет 18%.

7. Стоимость строительства 12 млн рублей. Строительство в два этапа: 1 этап - 6 млн рублей в начале первого года 2 этап - 6 млн рублей в конце второго года. После строительства объект продан за 20 млн руб. Ставка доходности = 20%. Дисконтировать на НАЧАЛО периода. Найти стоимость объекта.

Тема №4. «Составление отчета об оценке объекта недвижимости».

Слушателями самостоятельно выбирается объект недвижимости, проводится оценка рыночной стоимости, результаты оценки представляются в отчете.

ОЦЕНИВАНИЕ ЗАДАНИЙ

Шкала оценивания	Критерии оценивания
5 («отлично»)	обучающийся решил задание верно, ответ сформулирован обоснованно, логично и последовательно
4 («хорошо»)	обучающийся решил задание преимущественно верно, ответ сформулирован обоснованно, имеется одна негрубая ошибка.
3 («удовлетворительно»)	обучающийся решил задание преимущественно верно, ответ сформулирован с нарушением логики, ответ не полный, имеются две или три негрубые ошибки.
2 («неудовлетворительно»)	обучающийся решил задание неверно, обоснования верные, либо дан верный ответ без его обоснования, сделаны негрубые ошибки.

5.1.2 Задания для выполнения контрольной работы

Контрольная работа состоит из двух частей. В первой части работы слушатель представляет развернутый ответ на один из теоретических вопросов. Во второй части работы необходимо выполнить пять заданий, которые расположены в данных методических указаниях под номерами. Теоретических вопросов и номера заданий выбираются по двум последним цифрам зачетной книжки студента.

Контрольная работа выполняется на листах формата А4 с титульным листом согласно общепринятым правилам.

Список тем для выполнения теоретической части контрольной работы и номера заданий.

Две последние цифры в номере зачетной книжки	Теоретические вопросы	Номера заданий

01, 33, 65, 97	Понятие недвижимости, ее значение в экономике.	1, 11, 20, 35, 69.
02, 34, 66, 98	Состав и категории недвижимости.	2, 10, 12, 32, 55
03, 35, 67, 99	Особенности недвижимости как товара.	3, 13, 23, 50, 70
04,36, 68, 00	Классификация рынков недвижимости.	4, 15, 22, 46, 56
05, 37, 69	Становление рынка недвижимости в России.	5, 14, 25, 53, 68
06,38, 70	Законодательная и нормативная база развития отечественного рынка недвижимости.	6, 16, 27, 48, 66
07, 39, 71	Влияние экономики страны на рынок недвижимости.	7, 17, 28, 51, 55
08, 40,72	Принципы оценки объектов недвижимости.	8, 18, 29, 45, 57
09, 41, 73	Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.	9, 19, 30, 48, 58
10, 42, 74	Оценка недвижимости затратным подходом.	5, 21, 24, 36, 60
11,43 ,75	Оценка недвижимости сравнительным (рыночным) подходом.	1, 10, 32, 44, 63
12, 44, 76	Оценка недвижимости доходным подходом.	4, 11, 31, 40, 61
13, 45,77	Классификация методов оценки недвижимости.	6, 15, 37, 54, 65
14,46, 78	Виды износа недвижимости и способы его оценки.	7, 25, 34, 49, 60
15, 47, 79	Роль оценщика в оценке недвижимости, требования к оценщику.	9, 17, 33, 42, 62
16, 48, 80	Подходы и методы оценки земли.	8, 11, 25, 41, 52
17,49,81	Особенности оценки земель сельскохозяйственного назначения.	5, 14, 34, 40, 48
18, 50, 82	Право собственности и вещные права на объекты недвижимости.	10, 22, 38, 54, 61
19, 51, 83	Оценка неполных прав собственности.	2, 12, 22, 39, 67
20, 52, 84	Порядок проведения оценки недвижимости.	3, 14, 36, 43, 64
21, 53, 85	Общее содержание отчета об оценке недвижимости.	9, 18, 21, 30, 62
22, 54, 86	Подходы и методы оценки рыночной стоимости машин и оборудования.	7, 16, 20, 43, 55
23, 53, 87	Методы определения ставки капитализации.	1, 15, 19, 45, 66
24, 56, 88	Методы определения ставки дисконтирования.	6, 23, 35, 46, 59
25, 57, 89	Модели ипотечно-	11, 16, 28, 53,

	инвестиционного анализа.	68
26, 58, 90	Инвестирование и финансирование недвижимости.	13, 18, 27, 37, 56
27, 59, 91	Методы анализа инвестиционных проектов.	12, 24, 29, 48, 65
28, 60, 92	Оценка эффективности привлечения заемного капитала.	13, 31, 41, 51, 69
29, 61, 93	Риски при операциях с недвижимостью.	6, 20, 44, 50, 68
30, 62, 94	Характеристика источников финансирования инвестиций в недвижимость.	2, 15, 39, 49, 64
31, 63, 95	Особенности процесса покупки недвижимости.	12, 26, 47, 52, 70
32, 64, 96	Аренда недвижимости.	11, 22, 26, 38, 47

Задания для выполнения второй части контрольной работы.

- №1. Оцените объект недвижимости. Стоимость земельного участка равна 45 000 у.е. Общая площадь здания – 1 000 кв.м., полная восстановительная стоимость 1 кв.м. – 850 у.е., в том числе затраты на косметический ремонт 1 кв.м. – 150 у.е. Здание нуждается в срочном ремонте. Срок экономической жизни здания – 50 лет, а его эффективный возраст – 15 лет.
- №2. Определите общую стоимость оцениваемого затратным методом объекта, если стоимость участка земли составляет 18 000 у.е., полная стоимость воспроизводства здания равна 80 000 у.е., а общий износ здания оценивается в 20%.
- №3. Площадь офисного здания 1 000 кв.м. Построено оно в 1973 году. Дата оценки – 2003 год. Срок экономической жизни – 80 лет. Полная стоимость замещения – 970 у.е./ кв.м., в том числе стоимость ремонта – 170 у.е./ кв.м. Оцените это здание, если ему не требуется срочный ремонт.
- №4. Оцените % физического износа здания, если его хронологический возраст – 20 лет, эффективный – 15 лет, а срок экономической жизни – 50 лет.
- №5. Здание с земельным участком продано за 56,3 млн.руб. Рыночная стоимость земельного участка составляет 9,8 млн.руб. Полная восстановительная стоимость здания равна 52,4 млн.руб. Рассчитайте накопленный износ.
- № 6. Восстановительная стоимость здания 5000000 рублей. Физический износ 20%. Здание нуждается в установке системы кондиционирования. Стоимость установки 600000 рублей. При новом строительстве установка системы кондиционирования стоит 500000 рублей. Потери арендной платы из-за неправильной планировки здания 460000 рублей в год при ставке доходности 50 % годовых. Рассчитайте общую сумму износа, включая физический и функциональный.
- № 7. Восстановительная стоимость дома 5000000 у.е. В результате того, что около дома проло-

жили транспортную линию в 10 квартирах месячная арендная плата снизилась на 100 у.е. в каждой из них. Рассчитайте внешний экономический износ при валовом рентном мультипликаторе равном 8 (отношение цены к арендной плате).

№ 8. Восстановительная стоимость здания 30530000 рублей. Срок экономической жизни 50 лет. Хронологический возраст 15 лет. Эффективный возраст здания 10 лет. Определить износ здания в рублях и %.

№ 9. Полная восстановительная стоимость здания – 28 млн. руб. Физический износ – 25 %. Здание нуждается в установке системы кондиционирования и замене сантехнического оборудования. Стоимость установки системы кондиционирования в этом здании 1 250 тыс.руб., а аналогичные затраты при новом строительстве – 870 тыс.руб. Расходы на замену сантехнического оборудования – 1 350 тыс.руб. Потери арендной платы из-за неправильной планировки составляют 860 тыс.руб. в год. Валовой рентный мультипликатор равен 4. Рассчитайте сумму накопленного износа.

№10. Необходимо оценить объект недвижимости с ПВД в 150000 у.е. В банке данных имеются сведения о недавно проданных аналогах :

лог	а продажи, у.е.	л	л
	000	000	
	000	000	
	000	000	

№11. Объект оценки особняк. Необходимо использовать метод сравнения продаж. Произведен осмотр здания и представлена следующая информация:

Двухэтажный особняк расположен в центре города. Общее состояние особняка – среднее. Его площадь – 800 кв.метров. Крыша покрыта железом. Подвала нет. Имеется гараж на 2 машины. В гостиной есть камин.

В базе данных удалось подобрать 3, весьма близких к оцениваемому, объекта:

Объект 1

Расположен в центре. Общее состояние – среднее. Площадь – 1 100 кв.метров. Крыша железная. Подвала нет. Гараж на 4 машины. Камина нет. Продажа состоялась 1 год назад за 800 000 д.е.

Объект 2

Расположен на значительном расстоянии от центра. Общее состояние – хорошее. Площадь- 895 кв.метров. Крыша черепичная. Есть подвал. Имеется гараж на 5 машин. В гостиной есть камин. Продажа состоялась на прошлой неделе за 950 000 д.е.

Объект 3

Расположен в центре. Общее состояние – хорошее. Площадь – 580 кв.метров. Крыша железная. Подвала нет. Гаража нет. Камина нет. Продажа состоялась 0,5 года назад за 750 000 д.е.

Имеются следующие значения корректировок:

-Подобные особняки, стоящие в центре города, в среднем, на 7500 д.е. дороже, чем

находящиеся далеко от него.

-Разница между средним и хорошим состоянием составляет 2 % от продажной цены.

-Разница в площади корректируется по норме 130 д.е. за кв.м., если превышает 200 кв.м. (если разница менее 200 кв.м., то ей следует пренебречь).

-Объекты с черепичной крышей в среднем на 25000 д.е. дороже, чем с железной.

-Наличие подвала добавляет к стоимости в среднем 12000 д.е.

-Одно машино-место в гараже соответствует корректировке в 2500 д.е.

-Корректировка на наличие камина составляет 1600 д.е. годовое подорожание составило 12 %.

В течение последнего года недвижимость дорожала равномерно.

Необходимо определить (как среднее по сопоставимым объектам) стоимость оцениваемого объекта.

№12. Для определения стоимости оцениваемого здания был выбран аналог, обладающий большей по сравнению с оцениваемым площадью за счет достроенной веранды. Цена аналога – 360 000 у.е., увеличение стоимости за счет наличия веранды оценивается в 36 000 у.е. Какова приведенная цена аналога?

Варианты ответов

1)396 000

2)360 000

3)324 000

4)Аналог использовать нельзя

№13 Имеются данные:

Объект продажи - дом	Объект А	Объект Б	Объект В	Объект Г
Площадь кв.метров	240	240	290	290
Этаж-количество машин	2	2	2	1
Камень	Есть	Нет	Есть	Нет
Цена продажи	78 000	76 500	83 000	80 000

Определить корректировку на наличие камина.

№14. Сопоставимый объект был продан за 100 000 000 д.е. Имеется пять основных отличий от оцениваемого объекта:

Отличие	Характеристика	Корректировка
1	Упадет	5 %
2	Восходит	7 %
3	Восходит	6 %
4	Упадет	3 %
5	Упадет	3,5 %

Оцените объект при условии, что отличия имеют взаимное влияние

№15. Рассчитайте стоимость 3-х комнатной квартиры методом сравнения продаж с внесением

корректировочных поправок на кумулятивной основе и учитывая, что наиболее близкими к объекту оценки являются аналоги А и В.

Характеристики	Оцениваемая квартира	Объект А	Объект Б	Объект В
Цена, д.е.	?	38 900	32 200	35 900
Площадь, кв.м	83	86	84	79
Срок продажи	Сейчас	Сейчас	10 лет назад (на 1% хуже)	15 лет назад (на 2% хуже)
Местоположение	Центр	Сопоставимое	на 10% хуже	На 4% хуже
Материал	Кирпич	Монолит (на 10% хуже)	Кирпич	Кирпич
Этаж	5 этаж	Сопоставимая	следний этаж (на 10% хуже)	Сопоставимая
Площадь пола, кв.м	10	12 (на 2% лучше)	8 (на 2% хуже)	10
Высота потолков, м	2,80	3,00 (на 2% лучше)	2,50 (на 3% хуже)	2,80

№16 Корректировка на местоположение объекта недвижимости составляет 240 000 д.е. Из-за различия в местоположении отличие арендной платы составляет 3 000 д.е. Определить валовой рентный мультипликатор

№17. Имеются следующие данные по аналогам:

Показатели	Объект А	Объект Б	Объект В	Объект Г
Цена, д.е.	167 200	180 800	221 800	204 000
Площадь, кв.м	220	245	264	255
Ежемесячная арендная плата, д.е./кв.м	200	180	210	200

Рассчитайте с использованием сравнительного подхода стоимость офисного помещения площадью 240 кв.м, за аренду которого ежеквартально выплачивается 12 000 д.е.

№18. Фирма приобрела пять лет назад земельный участок стоимостью 2 000 у.е. и построила на нем склад. Строительство склада тогда обошлось фирме в 25 у.е. В настоящее время аналогичные склады с аналогичными участками в данном районе продаются в среднем за 40000 у.е., а свободные (незастроенные) участки – за 3000 у.е. Какова рыночная стоимость склада (с участком), построенного фирмой в настоящее время?

№19. На земельном участке шириной 30 метров (вдоль улицы) и глубиной 30 метров расположен магазин, находящийся в хорошем состоянии. Из данных о нескольких недавних продажах

свободных участков в аналогичной зоне, известно, что участок может быть продан с тем же целевым назначением (под строительство магазина) по цене в 1 600 000 у.е. за фронтальный метр. Цены на сопоставимые магазины находятся в диапазоне от 70 000 000 у.е. до 75 000 000 у.е. Определить стоимость здания

№20 Доля кредитных ресурсов (Q) в общей величине инвестиций составляет 60%

Ипотечная постоянная (MC) – 0,15.

Ставка капитализации на собственный капитал (ECR) – 12%.

Необходимо определить общую ставку капитализации методом связанных инвестиций – заемного и собственного капитала.

№21. Рассчитайте коэффициент капитализации, если известны следующие данные: безрисковая ставка дохода – 6%; премия за риск инвестиций -7%; поправка за ликвидность -3%; поправка за инвестиционный менеджмент-4%; норма возврата -5%.

№22. Определите норму возврата капитала при следующих условиях: срок жизни здания – 20 лет, процентная ставка -11%, возврат ежегодными, равными выплатами (метод Инвуда)

№23. Объект недвижимости куплен за 2 000 000 д.е. при следующих условиях:

-Заемные средства – 1 400 000 д.е., 11%, 25 лет.

-Потенциальный валовой доход (ПВД) – 350 000 д.е.

-Коэффициент недоиспользования – 10% от ПВД.

-Операционные расходы – 40% от ДВД.

Определите общий коэффициент капитализации

№24. Оцениваемый объект недвижимости будет приносить чистый операционный доход в 10 000 д.е. ежегодно в течение 5 лет. Предполагается, что через 5 лет объект будет продан за 110 000 д.е. Ставка дисконта составляет 10. Определите нынешнюю стоимость оцениваемого объекта

№25. Какое использование участка земли будет наиболее эффективным и какова наибольшая остаточная стоимость земли?

	Торговый Центр	Офисное здание	Жилое здание
Издержки на строительство	1 500 000	1 800 000	2 000 000
Чистый операционный доход	450 000	550 000	700 000
Ставка капитализации:			
для зданий	0,25	0,25	0,25
для земли	0,22	0,22	0,22

№26. Какое использование участка земли будет наиболее эффективным и какова наибольшая остаточная стоимость земли?

	Торговый Центр	Офисное здание	Жилое здание
Издержки на строительство	1 500 000	1 800 000	2 000 000
Чистый операционный доход	450 000	550 000	700 000
Ставка капитализации:			
для зданий	0,25	0,25	0,25
для земли	0,22	0,22	0,22

- №27. 1. Какую сумму следует положить на депозит, чтобы через 3 года приобрести объект недвижимости за 15 тыс. руб., если банк начисляет проценты ежемесячно, годовая ставка равна 24%?
- №28. Объект недвижимости будет приносить владельцу доход в размере 12 млн. руб. в конце каждого года в течение 5 лет, после чего ожидается продать объект за 150 млн.руб. Определить текущую стоимость объекта, если ставка дисконта равна 10%.
- № 29. Квартира стоимостью 200 000 у.е. куплена в рассрочку. Рассчитайте ежегодный взнос в погашение долга, если процентная ставка 10%, а долг надо погасить за 7 лет равными частями.
- №30. Через 3 года Вы планируете купить дом, который стоит 600 тыс.руб. Какую сумму нужно положить в банк сегодня, чтобы купить дом в будущем, если годовая процентная ставка (12%) начисляется ежеквартально.
- №31. Кредит в 30 000 у.е. выдан на 10 лет под 12% годовых при условии погашения равномерными платежами в конце каждого года. Определите какая часть кредита будет погашена к концу 5 года?
- №32. Договор финансового лизинга предусматривает одинаковые арендные платежи в течение 7 лет. Цена приобретения оборудования – 98 000 у.е. Ставка по лизинговому кредиту – 12%. Определите величину арендного платежа.
- №33. Определите стоимость квартиры с закладной за 4 года до окончания срока кредита при рыночной стоимости квартиры без обременения ипотекой равной 37 400 у.е.. Условия самоамортизирующего ипотечного кредита: 30 000у.е. на срок – 10 лет под 12% с ежемесячными платежами по обслуживанию долга.
- №34. Стоимость последнего ремонта в размере 1 000 у.е. возрастает ежегодно на 5%. Планируется произвести ремонт через 6 лет. Сколько нужно в начале каждого года откладывать на счет в банке под 10%, чтобы накопить требуемую сумму?
- №35. Фирма планирует через 2 года израсходовать на ремонт офисного здания 350 000 у.е. Для накопления требуемой суммы открыт целевой счет в банке, на который в начале каждого месяца вносятся денежные средства. Рассчитайте сумму ежемесячного платежа при 10% годовой ставке по депозиту.
- №36. Компания планирует купить автостоянку на 60 машино-мест. Она предполагает, что может сдать стоянку в аренду на 10 лет по 250 у.е. в год за 1 машино-место. Она также считает, что сможет в конце десятого года продать автостоянку за 50 000 у.е. Определите какую цену может заплатить компания за эту недвижимость сегодня, чтобы получить конечную отдачу в 15% годовых.
- №37. Кредит в 40 000 у.е. выдан на 5 лет под 13% годовых при условии погашения ежемесячными платежами. Определите какова норма возврата по кредиту и какая часть кредита будет погашена к концу 2-го года.
- №38. Рассчитайте ставку дохода на собственный капитал, если: стоимость объекта недвижимости – 50 000 у.е., чистый операционный доход – 7 000 у.е., ипотечная постоянная – 12,34%, коэффициент ипотечной задолженности – 70 %
- №39. Рассчитайте ставку дохода на собственный капитал, если: стоимость объекта недвижимости – 70 000 у.е., ипотечная постоянная – 12,34%, коэффициент ипотечной задолженности – 50%,

чистый операционный доход от объекта в год – 10 575 у.е.

№ 40. Инвестором за 780 000 у.е. приобретен склад, чистый операционный доход от которого составляет 210 000 у.е. в год. Объект недвижимости куплен с использованием самоамортизирующего ипотечного кредита в размере 500 000 у.е., взятого в банке на 10 лет под 18%. Рассчитайте ставку дохода на собственный капитал инвестора.

№41. Оборудование приобретено с привлечением заемных средств. Ежегодные платежи по кредиту – 18 888 у.е. Кредит выдан на 5 лет под 15%. Определите стоимость оборудования, если для его покупки использовались также собственные средства в размере 150 000 у.е.

№42. Рассчитайте стоимость энергетического оборудования мощностью 1 440 л.с., если стоимость аналогичного оборудования мощностью 1 250 л.с. составляет 17 500 у.е., а $K_c=0,5$ (показатель степени, отражающий функциональную зависимость между изменением технического параметра и цены).

№43. Оцените оборудование, которое было в эксплуатации 5 лет, а его комплектация на момент приобретения не включала оснастки. Такой же новый станок, но с комплектом инструментов, стоит 12 530 у.е. Текущая стоимость оснастки равна 2 100 у.е. Амортизация – 3% в год.

№44. Тридцатиместная автостоянка была куплена за 120 000 у.е. Коэффициент капитализации для таких объектов составляет 10%. Определить стоимость годовой аренды одного машино-места, считая расходы по содержанию стоянки равными нулю.

№45. Имеется земельный участок 100 метров шириной (вдоль улицы) и 180 метров глубиной. Схема зонирования разрешает использовать участок одним из 4 способов:

- 1- строительство многоквартирного дома;
- 2- разбивка на участки под строительство коттеджей;
- 3- размещение на участке склада стройматериалов;
- 4- организация на участке уличной торговли.

Необходимо выбрать вариант наилучшего использования исходя из имеющейся информации:

-Многоквартирный жилой дом на 60 квартир -11 000 у.е. за квартиру; минус 595 000 у.е. на строительство.

-Раздел на участки под жилищную застройку – 4 000 у.е. за участок при количестве возможных участков -16; минус 11 000 у.е. в оплату юридических и инженерных услуг на разбивку участков.

-Склад – 3 у.е. за кв.м.; минус 9 000 у.е. на строительство забора.

-Организация розничной торговли – 480 у.е. за фронтальный метр.

Определите наилучшее использование земельного участка.

№ 46. Объект недвижимости приобретен за 40 000\$. Договор аренды с выкупом заключен на 10 лет. Арендная плата вносится в конце каждого года в размере 5 000\$. В конце десятого года объект выкупается за 40 000\$. Рассчитайте чистую приведенную стоимость по проекту (NVP) при ставке дисконта – 10% годовых.

№47. Совет директоров компании принимает решение об инвестировании 10 000\$ в проект, который будет приносить в течение 8 лет чистый годовой доход в размере 4 000\$. Рассчитайте чистую приведенную стоимость данного инвестиционного проекта (NVP) при

ставке – 15% .

№ 48. Рассчитайте с использованием доходного подхода стоимость запасов освоенного месторождения. Оставшийся экономически целесообразный срок разработки полезных ископаемых 10 лет. Требования инвестора к ставке дохода на инвестиции составляет 20%. В оставшийся период промышленной добычи минерального сырья прогнозируется получение на конец соответствующего года следующих денежных потоков в млн. долл. США:

$CF_1=14,3$; $CF_2=14,6$; $CF_3=13,9$; $CF_4=12,1$; $CF_5=10,3$; $CF_6=8,1$; $CF_7=6,1$; $CF_8=4,8$; $CF_9=3,9$; $CF_{10}=2,5$.

№ 48. Оцениваемый объект недвижимости будет приносить чистый операционный доход в 10 000 д.е. ежегодно в течение 5 лет. Предполагается, что через 5 лет объект будет продан за 110 000 д.е. Ставка дисконта составляет 8%. Определите нынешнюю стоимость оцениваемого объекта.

№ 49. Г-н Петров разместил 100 000 д.е. в банке “СТАРТ” и 250 000 д.е. – в банке “АВАНГАРД”. Определите какой суммой на обоих счетах будет располагать г-н Петров через 4 года, если банк “СТАРТ” начисляет по вкладам 12% ежегодным накоплением, а банк “АВАНГАРД” – 10% с ежемесячным накоплением.

№ 50. Компания планирует купить автостоянку на 60 мест. Она предполагает, что может сдать стоянку в аренду на 10 лет по 250 д.е. в год за одно место. Она так – же считает, что сможет в конце десятого года продать автостоянку за 50 000 д.е. Определите какую цену может заплатить компания за эту недвижимость сегодня, чтобы получить конечную отдачу в 15% годовых.

№ 51. Кредит в 30 000\$ выдан на 10 лет под 12% годовых при условии погашения равномерными платежами в конце каждого года. Определите какая часть кредита будет погашена к концу 5 – ого года.

№ 52. Стоимость последнего ремонта в размере 1 000\$ возрастает ежегодно на 5%. Планируется произвести ремонт через 6 лет. Сколько нужно в начале каждого года откладывать на счет в банке под 10%, чтобы накопить требуемую сумму на ремонт?

№ 53. Договор финансового лизинга предусматривает одинаковые арендные платежи в течение 7 лет. Цена приобретения оборудования – 98 000\$. Ставка по лизинговому кредиту – 12%. Определите величину арендного платежа.

№ 54. Фирма планирует через 2 года израсходовать на ремонт офисного здания 350 000\$. Для накопления требуемой суммы открыт целевой счет в банке, на который в начале каждого месяца вносятся денежные средства. Рассчитайте сумму ежемесячного платежа при 10% годовой ставке по депозиту.

№ 55. Рассчитать срок окупаемости проекта “Звезда”, требующего затраты в сумме 850 млн. руб. и обеспечивающего доходы: в первый год – 85 млн. руб., во второй – 300 млн. руб., в третий – 400 млн. руб., в четвертый – 500 млн. руб., в пятый – 600 млн. руб.; ставка дисконта – 12%.

№ 56. Кредитная политика банка “Инвест” ограничивает срок возврата кредита, предоставляемого для финансирования инвестиционных проектов, связанных с индустрией строительных материалов, тремя годами. Определить, будет ли выдан кредит на строительство кир-

пичного завода стоимостью 1300 млн. руб., если поток доходов составит 500 млн. руб. ежегодно; ставка дисконта – 8%.

№ 57. Рассчитать чистую текущую стоимость дохода от проекта “Север”. Стоимость проекта – 2450 млн. руб., поток доходов: в первый год – 100 млн. руб., во второй – 550 млн. руб., в третий – 800 млн. руб., в четвертый 1200 млн. руб., в пятый – 1500 млн. руб.; ставка дисконта – 10%.

№ 58. Рассчитать ставку доходности проекта “Восток” стоимостью 1400 млн. руб., если в первый год эксплуатации он принесет убыток в сумме 200 млн. руб., в последующие пять лет ежегодный доход составит 350 млн. руб.; ставка дисконта – 15%.

№ 59.

Какой проект следует предпочесть инвестору? Затраты по проекту “Омега” – 800 млн. руб.; доходы: в первый год – 200 млн. руб., во второй – 350 млн. руб., в третий – 400 млн. руб., в четвертый – 500 млн. руб., ставка дисконта – 11%.

Затраты по проекту “Альфа” – 2100 млн. руб., доходы в течение пяти лет – ежегодно 600 млн. руб., ставка дисконта – 8%.

№ 60. Рассчитать внутреннюю ставку доходности проекта “Пионер” стоимостью 1800 млн. руб., если он в течение семи лет обеспечивает ежегодный доход – 350 млн. руб.

№ 61. Рассчитать чистую текущую стоимость от проекта. Стоимость проекта – 2450 млн. руб., поток доходов: в первый год – 100 млн. руб., во второй 550 млн. руб., в третий – 800 млн. руб., в четвертых – 1200 млн. руб., в пятый – 1500 млн. руб.; ставка дисконта – 10%.

№ 62.. Рассчитать срок окупаемости проекта, требующего затраты в сумме 850 млн. руб. и обеспечивающего доходы: в первый год – 85 млн. руб., во второй – 300 млн. руб., в третий – 400 млн. руб., в четвертый – 500 млн. руб., в пятый – 600 млн. руб.; ставка дисконта – 12%.

№ 63. Рассчитать ставку доходности проекта стоимостью 1400 млн. руб., если в первый год эксплуатации он принесет убыток в сумме 200 млн. руб., в последующие пять лет ежегодный доход составит 350 млн. руб.; ставка дисконта – 6%.

№ 64. Какой проект следует предпочесть инвестору? Затраты по проекту «Омега» - 800 млн. руб.; доходы: в первый год – 200 млн. руб., во второй – 350 млн. руб., в третий – 400 млн. руб., в четвертый – 500 млн. руб., ставка дисконта – 11%.

Затраты по проекту «Альфа» - 2100 млн руб., доходы в течение пяти лет – ежегодно 600 млн. руб., ставка дисконта – 10%.

№ 65. Совет директоров компании принимает решение об инвестировании 10000 ам. долларов в проект, который будет приносить в течение 8 лет чистый годовой доход в размере 4000 дол. Рассчитайте чистую приведенную стоимость данного инвестиционного проекта при ставке – 15% годовых.

№ 66. Рассчитать чистую текущую стоимость от проекта. Стоимость проекта 24,5 млн. руб., поток доходов: в первый год – 10 млн. руб., во второй – 55 млн. руб., в третий – 80 млн. руб., в четвертый – 120 млн. руб., в пятый – 150 млн. руб.; ставка дисконта – 10%.

№ 67. Рассчитайте ставку внутренней доходности проекта «Восток» стоимостью 140 млн. руб., если в первый год эксплуатации он принесет убыток в сумме 20 млн. руб., а в последующие 5 лет ежегодный доход составит 35 млн. руб.

№ 68. Рассчитать срок окупаемости проекта «Планета», требующего затраты в сумме 8,5 млн. руб. и обеспечивающего доходы: в первый год -0,85 млн. руб., во второй – 3 млн. руб., в

третий – 0, в четвертый – 4 млн. рублей, в пятый – 6 млн. руб.; ставка дисконта – 12%.

№ 69. Определите более предпочтительный проект при следующих значениях денежных потоков и ставке 10%.

год	0	1	2	3
Проект А	10000	2200	2100	11800
Проект В	10000	5600	4800	5000

№ 70. Внедрение нового оборудования дает возможность инвестору получить годовой денежный поток в размере 1200 тыс. руб. После пяти лет работы инвестор планирует продать это оборудование за 5000 тыс. руб. Требуемая доходность – 6% в год.. Определите максимальную цену, которую заплатит инвестор за оборудование.

5.2. Оценочные средства для промежуточной аттестации

5.2.1 Вопросы к экзамену

1. Общая характеристика затратного подхода.
2. Методы определения восстановительной стоимости и стоимости замещения.
3. Методы определения износа объекта недвижимости.
4. Определение физического износа.
5. Определение функционального износа.
6. Определение экономического износа.
7. Определение стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом.
8. Метод сравнения продаж.
9. Метод валового рентного мультипликатора.
10. Оценка недвижимости доходным подходом.
11. Метод капитализации дохода.
12. Метод дисконтированных денежных потоков.
13. Методы определения ставки капитализации.
14. Методы определения ставки дисконтирования.
15. Ипотечный кредит, его сущность и основные виды.
16. Оценка эффективности привлечения заемных средств.
17. Показатели оценки инвестиционной привлекательности объекта недвижимости.
18. Алгоритм расчета ЧДД.
19. Алгоритм расчета ставки доходности.
20. Алгоритм расчета внутренней ставки доходности

ОЦЕНИВАНИЕ ОТВЕТА НА ЭКЗАМЕНЕ:

Шкала оценивания	Критерии оценивания
«зачтено»	студент знает материал, грамотно и по существу излагает его, не допуская существенных неточностей. В ответе могут быть допущены неточности или незначительные ошибки, исправленные студентом в ходе ответа на дополнительные вопросы преподавателя
«незачтено»	студент не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические работы.

6. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

6.1. Перечень основной учебной литературы по дисциплине

№ п/п	Библиографическое описание издания	Примечание
1	Федотов, Г. В. Экономика недвижимости : учебное пособие для вузов / Г. В. Федотов, Б. А. Волков. - Санкт-Петербург : Лань, 2024. - 440 с. - URL: https://e.lanbook.com/book/380726 . - Режим доступа: для автор. пользователей. - ISBN 978-5-507-48429-4. - Текст : электронный.	ЭБС Лань
2	Федотов, Г. В. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие для вузов / Г. В. Федотов, Б. А. Волков. - Санкт-Петербург : Лань, 2024. - 280 с. - URL: https://e.lanbook.com/book/401195 . - Режим доступа: для автор. пользователей. - ISBN 978-5-507-49053-0. - Текст : электронный.	ЭБС Лань

6.2. Перечень дополнительной учебной литературы по дисциплине

п/п	Библиографическое описание издания	Примечание
1	Стрельцова, Т. В. Экономика недвижимости : ипотечно-инвестиционный анализ : учебно-методическое пособие / Т. В. Стрельцова ; Алтайский ГАУ. - Барнаул : Алтайский ГАУ, 2015. - 54 с. - Загл. с титул. экрана. - Имеется печ. аналог. - Текст : электронный.	Сайт Алтайского ГАУ эк биб-ки
2	Капранова, Е. М. Определение стоимости недвижимого имущества : учебное пособие / Е. М. Капранова. - Омск : Омский ГАУ, 2025. - 79 с. - URL: https://e.lanbook.com/book/461294 . - Режим доступа: для автор. пользователей. - ISBN 978-5-907872-02-8. - Текст : электронный	ЭБС Лань

6.3. Информационные справочные системы

1. КонсультантПлюс – Законодательство РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз.рус.
2. ГАРАНТ - Законодательство с комментариями [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз.рус.

6.4. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети Интернет

1. Методические материалы НП «СРОО «Экспертный совет» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://srosovet.ru/activities/Metod>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз.рус.
2. Банк знаний оценщика [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз.рус.
3. Вестник оценщика [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://appraiser.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз.рус.
4. Оценщик.ру - Все для оценки и для оценщика [Электронный ресурс]. –

Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/>, свободный. – Загл. с экрана. – Яз.рус.

7. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Для проведения занятий лекционного типа, практических занятий, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации имеются учебные аудитории, а также помещения для выполнения самостоятельной работы, хранения и обслуживания учебного оборудования.

1.

Приложение 1 к программе дисциплины
«Практика оценки стоимости недвижимости»
(наименование дисциплины)

Аннотация дисциплины

Цель дисциплины – получение теоретических знаний и практический навыков и умений в области оценки объектов недвижимости.

Освоение данной дисциплины направлено на формирование у обучающихся следующих компетенций:

п/п	Содержание компетенций, формируемых полностью или частично данной дисциплиной
1	-способностью определение стоимостей недвижимого имущества

Трудоемкость дисциплины, реализуемой по учебному плану

Вид занятий	Всего	В том числе по семестрам (3семестр)
Аудиторные занятия, часов, всего	34	34
в том числе		
Лекции		
Практические занятия	34	34
Самостоятельная работа	25	25
Общая трудоемкость, часов	59	59
Форма промежуточной аттестации	экзамен	экзамен

Перечень изучаемых тем (разделов):

1. Определение стоимости объектов недвижимости затратным подходом
2. Определение стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом.
3. Определение стоимости объектов недвижимости доходным подходом.
4. Составление отчета об оценке объекта недвижимости.