



АННОТАЦИЯ

рабочей программы учебной дисциплины Оценка недвижимости

Направление подготовки *бакалавриата/специалитета/ магистратура* **Бакалавриата**

1.	Цель изучения дисциплины Целью освоения дисциплины «Оценка недвижимости» является формирование у студентов целостного представления о закономерностях образования стоимости объектов недвижимого имущества, о методах и критериях оценки их характеристик, определяющих стоимость.		
2.	Место дисциплины в структуре ОПОП ВО бакалавриата/специалитета/ магистратура Дисциплина относится к части, формируемой участниками образовательных отношений Блока 1 «Дисциплины (модули)» основной профессиональной образовательной программы «Экспертиза и управление недвижимостью». Дисциплина является дисциплиной по выбору обучающегося.		
3.	Результаты освоения дисциплины (модуля) «_____»		
	Код и наименование компетенции	Индикаторы	Дескрипторы
	Профессиональные компетенции (ПК)		
	ПКО-11. Способность проводить оценку концепции инвестиционно-строительного проекта	ПКО-11.1 Выбор нормативно-правовых документов, регламентирующих правовой режим объектов недвижимости на территории Российской Федерации	Знать: нормативно-правовые документы, регламентирующие процедуру оценки недвижимости; Уметь: выбирать нормативно-правовые документы, регламентирующие процедуру оценки недвижимости; Владеть: навыками (начального уровня) по выбору нормативно-правовых документов, регламентирующих процедуру оценки недвижимости.
		ПК-11.2 Составление перечня характеристик земельного участка, выбор и систематизация информации о территориальной зоне для оценки ее инвестиционной привлекательности	Знать: перечень характеристик земельного участка и прилегающей инфраструктуры, влияющих на стоимость земельного участка ; Уметь: выбрать и систематизировать информацию о территориальной зоне для оценки ее инвестиционной привлекательности ; Владеть: навыками составления перечня характеристик земельного участка



Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
ФГБОУ ВО «Ингушский государственный университет»
Агроинженерный факультет
Кафедра «Строительные дисциплины»

	ПК-11.3 Выбор наиболее эффективного варианта использования объекта инвестиционно-строительного проекта	<p>Знать: знает методiku оценки наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости;</p> <p>Уметь: на основании анализа выбрать НЭИ строительного проекта;</p> <p>Владеть: навыками (начального уровня) применения анализа ЛНЭИ на практическом примере.</p>
ПКО-12. Способность выполнять технико-экономическое, организационное и правовое обоснование инвестиционно-строительных проектов	ПК-12.1 Определение основных технико-экономических показателей объекта капитального строительства	<p>Знать: основные технико-экономические показатели объектов капитального строительства;</p> <p>Уметь: определять в соответствии с утвержденной методикой основные технико-экономические показатели объекта капитального строительства;</p> <p>Владеть: Методикой определения основных технико-экономических показателей объектов капитального строительства .</p>
	ПК-12.2 Оценка правовой, технической и экономической возможности реализации инвестиционно-строительного проекта;	<p>Знать: методы технико-экономического, организационного и правового обоснования инвестиционно-строительных проектов;</p> <p>Уметь: проводить анализ наиболее эффективного использования объекта;</p> <p>Владеть: навыками (начального уровня) оценки правовой и экономической возможности реализации инвестиционно-строительного проекта в рамках анализа НЭИ.</p>



Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
ФГБОУ ВО «Ингушский государственный университет»
Агроинженерный факультет
Кафедра «Строительные дисциплины»

		ПК – 12.3 Подготовка документации для организации и проведения технологического и ценового аудита инвестиционно-строительного проекта	Знать: Знает формы документации для организации и проведения технологического и ценового аудита инвестиционно-строительного проекта; Уметь: подготовить документацию установленной формы для организации и проведения технологического и ценового аудита инвестиционно-строительного проекта; Владеть: навыками (начального уровня) применения инструментария технологического и ценового аудита инвестиционно-строительного проекта.			
4.	Структура и содержание дисциплины					
4.1. Структура дисциплины						
Вид учебной работы		Всего	Порядковый номер семестра			
			1	2		
Общая трудоемкость дисциплины всего (в з.е.), в том числе:		6	6			
Курсовой проект (работа)		4	4			
Аудиторные занятия всего (в акад. часах), в том числе:		76	76			
Лекции		38	38			
Практические занятия, семинары		38	38			
Лабораторные работы						
Самостоятельная работа всего (в акад. часах), в том числе:		113	113			
КСР		36	36			
Экзамен		77	77			
Общая трудоемкость дисциплины		216	216			
4.2. Содержание дисциплины						
Раздел 1. Основы теории оценки объектов недвижимости						
Тема 1.1 Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности						
Субъекты и объекты оценочной деятельности. Правовые основы оценки объектов недвижимости. Региональные нормативно-правовые акты, определяющие условия оценки объектов недвижимости. Регулирование оценочной деятельности.						
Тема 1.2. Принципы, подходы и методы оценки объектов недвижимости						



Принципы, основанные на представлениях пользователя и связанные с эксплуатацией объектов недвижимости.

Принципы, обусловленные воздействием рыночной среды недвижимости.

Принципы использования математического аппарата при расчете стоимости объектов.

Подходы и методы оценки.

Тема 1.3. Цены и стоимости объектов недвижимости

Цена объектов недвижимости.

Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости.

Виды стоимостей объектов недвижимости.

Сущность и методы определения ликвидационной стоимости.

Тема 1.4. Оценка объектов недвижимости с помощью затратного подхода

Сущность затратного подхода.

Методы оценки, используемые при затратном подходе.

Методы измерения износа объектов недвижимости.

Общий алгоритм расчетов.

Тема 1.5. Доходный подход к оценке объектов недвижимости

Экономическое содержание доходного подхода.

Метод прямой капитализации.

Метод дисконтированных денежных потоков.

Методы расчета рыночной стоимости земельного участка.

Тема 1.6. Оценка объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода

Сущность сравнительного подхода и методы его реализации.

Методы оценки объектов недвижимости, основанные на сравнении с объектами аналогами.

Корректировки к цене сопоставимых объектов недвижимости и методы их осуществления.

Алгоритм расчета стоимости объектов недвижимости с помощью сравнительного подхода.

Тема 1.7. Анализ наиболее эффективного использования земли

Определение рыночной стоимости земли.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка.

Алгоритм определения наиболее эффективного использования земельного участка.

Оценка стоимости земельного участка.

Раздел 2. Практика расчета стоимости объекта недвижимости

Тема 2.1. Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями

Описание и анализ местоположения земельного участка.

Проверка соответствия рассматриваемых вариантов использования участка установленным критериям.

Вариант сноса всех имеющихся строений и возведения объектов производственно-складского назначения.

Расчет стоимости строительства здания производственно-складского назначения.

Определение средневзвешенной приведенной арендной ставки.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом предполагаемого использования.

Вариант сдачи объекта в аренду как площадки открытого хранения после проведения ремонтно-восстановительных работ.



Тема 2.2. Расчет рыночной и ликвидационной стоимости земельного участка с улучшениями

Описание оцениваемого объекта недвижимости.
Анализ наиболее эффективного использования участка.
Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.
Расчет стоимости земельного участка.
Расчет стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода.
Расчет стоимости объекта недвижимости с применением доходного подхода.
Расчет стоимости объекта недвижимости с использованием сравнительного подхода.
Согласование результатов расчетов рыночной стоимости объекта недвижимости.
Расчет ликвидационной стоимости объекта недвижимости.

Тема 2.3 Расчет рыночной и ликвидационной стоимости квартиры

Описание объекта недвижимости.
Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
Процесс оценки квартиры 128
Расчет ликвидационной стоимости квартиры.

Тема 2.4. Расчет рыночной и инвестиционной стоимости объекта недвижимости (земельного участка)

Количественные и качественные характеристики оцениваемого земельного участка.
Анализ наиболее эффективного использования земельного участка.
Юридическая правомочность использования земельного участка.
Физическая осуществимость использования земельного участка.
Финансовая оправданность и максимальная эффективность.
Определение максимальной продуктивности земельного участка.
Расчет рыночной стоимости прав на земельный участок.
Расчет инвестиционной стоимости земельного участка.

Тема 2.5. Расчет рыночной стоимости права на заключение инвестиционного договора

Описание оцениваемого объекта недвижимости.
Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимости.
Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.
Анализ наиболее эффективного использования участка с имеющейся застройкой.
Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости.
Расчет стоимости объекта недвижимости с помощью доходного подхода.
Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.
Согласование результатов оценки.

Тема 2.6. Расчет рыночной арендной платы за объект недвижимости (часть здания)
Характеристика объекта недвижимости и оцениваемые права.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки, выбор подхода к оценке и метода расчета рыночной арендной платы.
Расчет рыночной арендной ставки за офисные помещения.
Согласование результатов и заключительное решение о рыночной стоимости объекта недвижимости.

Тема 2.7. Оформление результатов оценки объектов недвижимости

Этапы оценки объектов недвижимости.