

Документ подписан простой электронной подписью  
Информация о владельце:  
ФИО: Минцаев Магомед Шамилович  
Должность: Ректор  
Дата подписания: 11.09.2023 14:53:03  
Уникальный программный ключ:  
236bcc35c296f119d6aafdc22836b21db52dbc07971a86865a5825f9fa4304cc

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ГРОЗНЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НЕФТЯНОЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
имени академика М. Д. Миллионщикова

«УТВЕРЖДАЮ»

Первый проректор

И.Г. Тайрабеков



2021 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**  
по дисциплине  
**«БАЗОВЫЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ»**

**Направление подготовки**  
08.04.01 Строительство

**«Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертизы  
объектов недвижимости»**

**Квалификация**  
магистр

Грозный-2021 г.

## **1. Цель и задачи дисциплины**

Целью и задачами дисциплины является подготовка к практической деятельности с учетом современных и перспективных приемов управления стоимостью, определения рыночной стоимости различных объектов недвижимости.

Задачи дисциплины – дать обучающимся знания и практические навыки в следующих областях:

- сбор и анализ информации о формировании стоимости объектов недвижимости;
- экономическая оценка объектов недвижимости;
- оценка объектов по технико-экономическим показателям различными методами оценки недвижимости;
- правовое сопровождение экономической оценки объектов недвижимости.

## **2. Место дисциплины в структуре образовательной программы.**

Дисциплина относится к формируемой части участниками образовательных отношений. Для изучения курса требуется знание: экономической теории, принципов формирования экономических аспектов, знание основ инвестиционной базы потенциала страны и региона в целом.

Данная дисциплина является предшествующей для следующих курсов: «Управление строительной организацией», «Методология научных исследований».

## **3. Требования к уровню освоения содержания дисциплины**

Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины:

- способен организовывать и контролировать предынвестиционную подготовку инвестиционно-строительного проекта (ПК-1);
- способен организовывать и проводить судебную строительно-техническую и стоимостную экспертизы объектов недвижимости (ПК-6).

**В результате освоения дисциплины студент должен знать:**

- выбор рационального варианта использования объекта недвижимости на основе инженерно-технических, правовых и экономических параметров (ПК-1.9);

**уметь:**

- производить выбор нормативно-правовых и нормативно-технических документов, определяющих область проведения судебной строительно-технической или стоимостной экспертизы (ПК-6.2);

- производить выбор методов, инструментов, составление алгоритма проведения исследования для целей судебной строительно-технической или стоимостной экспертизы (ПК-6.3);

**владеть:**

- навыками проведения измерений, оценка параметров объектов недвижимости и установление отклонений от проектной и нормативно-технической документации (ПК-6.4);

- навыками составления заключительного отчета по результатам проведенной экспертизы (ПК-6.5).

#### 4. Объем дисциплины и виды учебной работы

Таблица 1

Вид учебной работы	Всего часов/ зач.ед.	Семестры
		4
	<b>ЗФО</b>	<b>ЗФО</b>
<b>Контактная работа (всего)</b>	<b>18/0,5</b>	<b>18/0,5</b>
В том числе:		
Лекции	10/0,28	10/0,28
Практические занятия	8/0,22	8/0,22
Семинары		
Лабораторные работы		
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>	<b>126/3,5</b>	<b>126/3,5</b>
В том числе:		
Курсовой проект		
ИТР		
Рефераты		
Доклады	36/1,0	36/1,0
Презентации	36/1,0	36/1,0
<i>И (или) другие виды самостоятельной работы:</i>	<i>54/1,5</i>	<i>54/1,5</i>
Подготовка к лабораторным работам		
Подготовка к практическим занятиям	36/1,0	36/1,0
Подготовка к зачету/экзамену	18/0,5	18/0,5
<b>Вид отчетности</b>	зач.	зач.
<b>Общая трудоемкость дисциплины</b>	<b>ВСЕГО в часах</b>	<b>144</b>
	<b>ВСЕГО в зач. единицах</b>	<b>4</b>

#### 5. Содержание дисциплины

##### 5.1. Разделы дисциплины и виды занятий

Таблица 2

№ п/п	Наименование раздела дисциплины по семестрам	Часы лекционных занятий	Часы лабораторных занятий	Часы практических (семинарских) занятий	Всего часов
<b>4 семестр</b>					
1.	Экономическая теория формирования цены и стоимости объектов недвижимости	2		2	4
2.	Концепция оценки недвижимости	2		2	4
3.	Обзор методов оценки недвижимости	2		2	4
4.	Организация и стандарты деятельности оценщиков	4		2	6
		10		8	18

##### 5.2. Лекционные занятия

Таблица 3

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1	Экономическая теория формирования цены и стоимости объектов недвижимости	Цена объектов недвижимости. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости. Виды стоимостей объектов недвижимости. Сущность и методы определения ликвидационной стоимости
2	Концепция оценки	Оценка недвижимости: общие определения. Пространственный

	недвижимости	образ поля оценки. Структуризация описания оцениваемой недвижимости. Характерные особенности оценки недвижимости. Базисы оценки.
3	Обзор методов оценки недвижимости	Классификация методов оценки. Обзор основных методов оценки (по группам). Соотношение и выбор показателей при проведении оценки.
4	Организация и стандарты деятельности оценщиков	Организация и стандарты оценочной деятельности в России. Международные стандарты оценки недвижимости. Сравнительный анализ: международные стандарты и регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации.

### 5.3. Лабораторный практикум – не предусмотрен

### 5.4. Практические(семинарские) занятия

Таблица 4

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1	Экономическая теория формирования цены и стоимости объектов недвижимости	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями
		Расчет рыночной и ликвидационной стоимости земельного участка с улучшениями (двумя зданиями)
2	Концепция оценки недвижимости	Расчет рыночной арендной платы за объект недвижимости (часть здания)
		Расчет рыночной и ликвидационной стоимости квартиры
3	Обзор методов оценки недвижимости	Оформление результатов оценки объектов недвижимости
		Расчет рыночной и инвестиционной стоимости объекта недвижимости ( земельного участка)
4	Организация и стандарты деятельности оценщиков	Применение различных методов оценки недвижимости
		Расчет рыночной стоимости права на заключение инвестиционного договора

## 6. Самостоятельная работа студентов по дисциплине «Базовые подходы к оценке недвижимости»

### Темы для докладов и презентаций

1. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности
2. Субъекты и объекты оценочной деятельности
3. Правовые основы оценки объектов недвижимости
4. Региональные нормативно-правовые акты, определяющие условия оценки объектов недвижимости
5. Регулирование оценочной деятельности
6. Принципы, подходы и методы оценки объектов недвижимости
7. Принципы, основанные на представлениях пользователя и связанные с эксплуатацией объектов недвижимости
8. Принципы, обусловленные воздействием рыночной среды
9. Принципы использования математического аппарата при расчете стоимости объектов недвижимости
10. Подходы и методы оценки
11. Оценка объектов недвижимости с помощью затратного подхода
12. Сущность затратного подхода
13. Методы оценки, используемые при затратном подходе
14. Методы измерения износа объектов недвижимости
15. Общий алгоритм расчетов
16. Доходный подход к оценке объектов недвижимости

18. Экономическое содержание доходного подхода
19. Метод прямой капитализации
20. Метод дисконтированных денежных потоков
21. Методы расчета рыночной стоимости земельного участка
22. Оценка объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода
23. Сущность сравнительного подхода и методы его реализации
24. Методы оценки объектов недвижимости, основанные на сравнении с объектами аналогами
25. Корректировки к цене сопоставимых объектов недвижимости и методы их осуществления
26. Алгоритм расчета стоимости объектов недвижимости с помощью сравнительного подхода

### **Учебно-методическое обеспечение для самостоятельной работы**

1. Асаул А.Н., Асаул М.А., Грахов В.П., Грахова Е.В. Экономика недвижимости (4-е издание) Учебник для вузов СПб.: Институт проблем экономического возрождения 2014г. (в ЭБС)
2. Абакумов Р.Г., Чеченина И.В. Операции с недвижимостью. Часть 1. Управленческие решения по операциям с недвижимостью. Учебное пособие. Белгород 2014 (в ЭБС)
3. Озеров Е.С. Управление недвижимой собственностью Учебное пособие Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого 2012г. (в ЭБС)

## **7. Оценочные средства**

### **7.1 Вопросы к зачету**

1. Цена объектов недвижимости.
2. Факторы, влияющие на цену объектов недвижимости.
3. Виды стоимостей объектов недвижимости. Сущность и методы определения ликвидационной стоимости
4. Оценка недвижимости: общие определения.
5. Пространственный образ поля оценки.
6. Структуризация описания оцениваемой недвижимости.
7. Характерные особенности оценки недвижимости.
8. Базисы оценки недвижимости.
9. Организационно-управленческие и правовые аспекты оценочной деятельности
10. Субъекты и объекты оценочной деятельности
11. Правовые основы оценки объектов недвижимости
12. Региональные нормативно-правовые акты, определяющие условия оценки объектов недвижимости
13. Регулирование оценочной деятельности
14. Принципы, подходы и методы оценки объектов недвижимости
15. Принципы, основанные на представлениях пользователя и связанные с эксплуатацией объектов недвижимости
16. Принципы, обусловленные воздействием рыночной среды
17. Принципы использования математического аппарата при расчете стоимости объектов недвижимости
18. Подходы и методы оценки
19. Оценка объектов недвижимости с помощью затратного подхода
20. Сущность затратного подхода
21. Методы оценки, используемые при затратном подходе
22. Методы измерения износа объектов недвижимости
- 23.

24. Классификация методов оценки.
25. Обзор основных методов оценки (по группам).
26. Соотношение и выбор показателей при проведении оценки.
27. Организация и стандарты оценочной деятельности в России.
28. Международные стандарты оценки недвижимости.
29. Сравнительный анализ: международные стандарты и регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации.
30. Доходный подход к оценке объектов недвижимости
31. Экономическое содержание доходного подхода
32. Метод прямой капитализации
33. Метод дисконтированных денежных потоков
34. Методы расчета рыночной стоимости земельного участка
35. Оценка объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода
36. Сущность сравнительного подхода и методы его реализации
37. Методы оценки объектов недвижимости, основанные на сравнении с объектами аналогами
38. Корректировки к цене сопоставимых объектов недвижимости и методы их осуществления
39. Алгоритм расчета стоимости объектов недвижимости с помощью сравнительного подхода

### **Образец билета**

Грозненский государственный нефтяной технический университет имени академика М.Д.  
Миллионщикова

Билет № \_

к зачету для магистрантов группы \_\_\_\_\_  
по дисциплине «БАЗОВЫЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ» 4 семестра

1. Виды стоимостей объектов недвижимости. Сущность и методы определения ликвидационной стоимости;
2. Регулирование оценочной деятельности;
3. Корректировки к цене сопоставимых объектов недвижимости и методы их осуществления

Зав. кафедрой «ЭУНТГ», к.т.н. \_\_\_\_\_ / В.Х.Хадисов/

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

#### **а) основная литература:**

1. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости. Учебник / А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, М.К. Старовойтов, Р.А. Фалтинский; под ред. Заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н. проф. А.Н. Асаула. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2012 г. -472с.
2. Савельева Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / Е. А. Савельева. - Москва : Вузовский учебник : НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 336 с. - ISBN 978-5-9558-0291-6. - Текст : электронный. - URL: <https://new.znaniium.com/catalog/product/374963>
3. Тарасевич, Е. И. Экономика недвижимости: учебник/Е. И. Тарасевич. - СПб.: Изд-во «МКС», 2007. - 584 с.

#### **б) дополнительная литература:**

1. Озеров, Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости/Е. С. Озеров. - СПб.: Изд-во «МКС», 2007. - 536 с

2. Лужина А. Н. Понятие недвижимого имущества и отдельные объекты недвижимого имущества : тезисы / А. Н. Лужина. - Москва : РАП, 2013. - 128 с. - ISBN 978-5-93916-378-1. - Текст : электронный. - URL: <https://new.znaniium.com/catalog/product/517562>
3. Асаул А.Н. Экономика недвижимости : учебник для вузов /А.Н. Асаул. - 3-е изд., исправл. - М. : Издательство АСВ, 2008. - 304 с. - ISBN 978-5-93093-617-9 - Текст : электр

**в) интернет-ресурсы:**

1. Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам» (<http://window.edu.ru/>);
2. [www.Ibook](http://www.Ibook);
3. [www.mir.knig.ru](http://www.mir.knig.ru);
4. [www.IPRbooks](http://www.IPRbooks)

**9. Материально-техническое обеспечение дисциплины**

Класс с персональными компьютерами для проведения лекционных и практических занятий, мультимедийный проектор, доска, экран.

**Составитель:**



доц. каф. «ЭУНТГ» А.С. Успанова

**СОГЛАСОВАНО:**

Зав. кафедрой «ЭУНТГ»



В.Х. Хадисов

Директор ДУМР



М.А. Магомаева