

Документ подписан простой электронной подписью

Информация о владельце:

ФИО: Минцаев Магомед Шавалович

Должность: Ректор

Дата подписания: 22.11.2023 12:59:03

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.И. Гаирабеков



2020г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

дисциплины

**«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

**Направление подготовки**

08.03.01 Строительство

**Направленность (профиль)**

**«Экспертиза и управление недвижимостью»**

**Квалификация**

Бакалавр

Грозный – 2020

### **1. Цель и задачи дисциплины.**

Цель дисциплины – научить будущего инженера – специалиста по недвижимости умело оценивать собственность и мыслить экономически, так организовать деятельность своей организационно-правовой структуры, чтобы обеспечить ее выживаемость в условиях рынка и обеспечить получение расчетной прибыли.

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

- сбор, предоставление, хранение и информации об объектах собственности;
- порядок проведения оценки объектов недвижимости;
- оценка земельной собственности, строений, производственных мощностей и механического оборудования;
- оценка недвижимости на основе трех подходов;
- применение методов оценки недвижимости;
- порядок составления отчета об оценке объекта недвижимости;
- риэлторская деятельность по продаже недвижимости (как коммерческие здания, так и жилые дома);
- экономика строительства и экономика недвижимости.

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

Дисциплина относится к вариативной части профессионального цикла. Для изучения курса требуется знание: экономической теории, принципов формирования системы оценки недвижимости, знание основ менеджмента и девелопмента недвижимости, наличие навыков проведения оценки объектов недвижимости, системы оценки объектами недвижимости на основе различных подходов.

. Данная дисциплина является предшествующей для следующих курсов:

- экономика недвижимости;
- операции с недвижимостью и страхование;
- основы управления недвижимостью..

### **3. Требования к результатам освоения дисциплины**

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

#### **универсальными компетенциями (УК):**

- выбор правовых и нормативно-технических документов, применяемых для решения заданий профессиональной деятельности (УК-2.4.)

#### **общефессиональными компетенциями (ОПК):**

- Оценка результатов выполнения ремонтных работ на профильном объекте профессиональной деятельности (ОПК-10.4.)

**обязательными профессиональными компетенциями (ПКО):**

- Выбор нормативно-правовых документов, регламентирующих правовой режим объектов недвижимости на территории Российской Федерации (ПКО-1.2);
- Определение основных технико-экономических показателей объекта капитального строительства (ПКО-3.1).

**профессиональными компетенциями (ПК):**

- Оценка рыночной и инвестиционной стоимости объекта недвижимости (ПК-2.1);
- Выбор нормативно-правовой и технико-экономической информации для обоснования выбора наиболее эффективных форм управления объектами недвижимости (ПК-2.3).

**В результате освоения дисциплины студент должен**

**знать:**

- проводить предварительное технико-экономическое обоснование проектных решений, разрабатывать проектную и рабочую техническую документацию, оформлять законченные проектно-конструкторские работы, контролировать соответствие разрабатываемых проектов и технической документации заданию, стандартам, техническим условиям и другим нормативным документам (ПКО-1.2);
- знание научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта по профилю деятельности (ПКО-1.2);

**владеть:**

- эффективными правилами, методами и средствами сбора, обмена, хранения и обработки информации, навыками работы с компьютером как средством управления информацией (ПКО-3.1);
- методами осуществления инновационных идей, организации производства и эффективного руководства работой людей, подготовки документации для создания системы менеджмента качества производственного подразделения (ПКО-3.1);

**уметь:**

- проводить предварительное технико-экономическое обоснование проектных решений, разрабатывать проектную и рабочую техническую документацию, оформлять законченные проектно-конструкторские работы, контролировать соответствие разрабатываемых проектов и технической документации

заданию, стандартам, техническим условиям и другим нормативным документам (ПК-2.1);

- использовать нормативные правовые документы в профессиональной деятельности (УК-2.4., ПК-2.3, ПК-1.2);
- составлять отчеты по выполненным работам, участвовать во внедрении результатов исследований и практических разработок (ОПК-10.4.)

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

Таблица 1

Вид учебной работы	Всего часов/ зач.ед.		Семестры	
	ОФО	ЗФО	8	9
			ОФО	ОФО
<b>Контактная работа (всего)</b>	60/1,7	14/0,4	60/1,7	14/0,4
В том числе:				
Лекции	24/0,7	8/0,2	24/0,7	8/0,2
Практические занятия	36/1	6/0,2	36/1	6/0,2
Семинары				
Лабораторные работы				
<b>Самостоятельная работа (всего)</b>	84/2,4	130/3,6	84/2,4	130/3,6
В том числе:				
Курсовая работа (проект)	36/1	36/1	36/1	36/1
Расчетно-графические работы				
ИТР				
Рефераты		46/1,2		46/1,2
Доклады	24/0,7	24/0,7	24/0,7	24/0,7
Презентации	24/0,7	24/0,7	24/0,7	24/0,7
<i>И (или) другие виды самостоятельной работы:</i>				
Подготовка к лабораторным работам				
Подготовка к практическим занятиям				
Подготовка к экзамену				
<b>Вид отчетности</b>	ЭКЗ.	ЭКЗ.	ЭКЗ.	ЭКЗ.
<b>Общая трудоемкость дисциплины</b>	<b>ВСЕГО в часах</b>	144	144	144
	<b>ВСЕГО в зач. единицах</b>	4	4	4

#### 5. Содержание дисциплины

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

Таблица 2

№ п/п	Наименование раздела дисциплины по семестрам	Часы лекционных занятий	Часы практических (семинарских) занятий	Всего часов
1.	Экономические особенности рынка недвижимости	2	2	4
2.	Информационное обеспечение стоимостной оценки недвижимости	2	2	4
3.	Технология процесса оценки объектов недвижимости	2	2	4
4.	Анализ методов оценки объектов недвижимости	2	2	4
5.	Экономическая оценка стоимости объекта недвижимости	2	2	4
6.	Принципы оценки объектов недвижимости	2	2	4
7.	Особенности различных видов оценки	2	2	4

8.	Временная оценка денежных потоков на основе функций сложного процента	2	2	4
9	Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости.	2	2	4
10	Оценка стоимости недвижимости на основании затратного подхода	4	2	6
11	Оценка стоимости недвижимости подходом сравнительных продаж (рыночных продаж)	4	4	8
12	Доходный подход оценки стоимости недвижимости	4	4	8
13	Оценка стоимости бизнеса предприятия	4	4	8
14	Анализ стоимости земли, как определяющего фактора недвижимости	2	2	4
15	Кадастровая оценка стоимости земли	4	4	8
16	Оценка стоимости интеллектуальной собственности	4	2	6
17	Правовые основы оценочной деятельности	2	4	6

## 5.2. Лекционные занятия

Таблица 3

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1.	Экономические особенности рынка недвижимости	Общая характеристика рынка недвижимости. Структура рынка недвижимости. Цели анализа рынка недвижимости. Факторы спроса и предложения на рынке недвижимости. Определение емкости рынка недвижимости. Уровень риска на рынке недвижимости. Уровень риска инвестиций в недвижимость.
2.	Информационное обеспечение стоимостной оценки недвижимости.	Внешняя и внутренняя информация необходимая для оценки недвижимости. Информационное обеспечение стоимостной оценки недвижимости.
3.	Технология процесса оценки объектов недвижимости.	Понятие недвижимости. Стоимость недвижимости и ее основные виды. Основные подходы и принципы оценки недвижимости. Основные этапы процесса оценки недвижимости
4	Анализ методов оценки объектов недвижимости.	Анализ методов оценки и их характеристика. Основные методы подходов оценки недвижимости. Анализ функций дисконтирования и аннуитета.
5	Экономическая оценка стоимости объекта недвижимости.	Юридическое понятие недвижимого имущества. Право собственности на недвижимость, включая землю. Виды прав на недвижимость, подлежащую оценке. История развития права собственности. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней
6	Принципы оценки объектов недвижимости.	Анализ основных принципов оценки объектов недвижимости.
7	Особенности различных видов оценки.	Основные формы регулирования оценочной деятельности. Международные стандарты оценки. Европейские стандарты оценки. Российские стандарты оценки. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности Информационное обеспечение при оценке недвижимости техническая экспертиза и описание
8	Временная оценка денежных потоков на основе функций сложного процента.	Основные понятия. Сложный процент и дисконтирование. Периодические взносы на накопление фонда. Текущая и будущая стоимость аннуитета.
9	Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости.	Постановка задания на оценку. Сбор информации и анализ данных. Анализ наиболее эффективного использования. Согласование предварительных результатов оценки.

		Подготовка отчета об оценке.
10	Оценка стоимости недвижимости на основании затратного подхода.	Особенности применения затратного подхода. Сфера применения затратного подхода. Основные этапы, преимущества и недостатки затратного подхода. Виды износа. Виды стоимости недвижимости, определяемые затратным подходом
11	Оценка стоимости недвижимости подходом сравнительных продаж (рыночных продаж).	Особенности применения сравнительного подхода. Классификация и суть поправок. Оценка на основе соотношения дохода и цены продажи. Анализ полученных результатов и итоговое заключение о вероятной цене объекта методом сравнительного подхода. Практика применения сравнительного подхода
12	Доходный подход оценки стоимости недвижимости	Особенности применения доходного подхода. Преимущества и недостатки подхода. Основные этапы оценки. Метод капитализации. Расчет коэффициента капитализации. Метод оценки дисконтированных денежных потоков. Условия применения доходного подхода.
13	Оценка стоимости бизнеса предприятия.	Оценка основных активов предприятия. Применение основных подходов оценки к оценке стоимости имущества предприятия.
14	Анализ стоимости земли, как определяющего фактора недвижимости.	Специфические особенности рынка земли. Методы оценки стоимости земельных участков. Кадастровая оценка стоимости земли. Порядок оформления земельных участков.
15	Кадастровая оценка стоимости земли.	Применение методов оценки стоимости земли. Определение кадастровой стоимости земли. Определение стоимости земли с учетом расположенных на нем улучшений.
16	Оценка стоимости интеллектуальной собственности.	Оценка стоимости ноу-хау. Определение формы собственности на изобретения и патенты.
17	Правовые основы оценочной деятельности	Правовые аспекты оценочной деятельности. Законы, нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность.

### 5.3. Лабораторный практикум не предусмотрен.

Таблица 4

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1.		
2.		

### 5.4. Практические занятия (семинары)

Таблица 5

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание раздела
1.	Технология процесса оценки объектов недвижимости.	Анализ процесса оценки объекта недвижимости. Основные аспекты процесса оценки объектов недвижимости.
2.	Экономическая оценка стоимости объекта недвижимости.	Основные факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости. Формирование стоимости объекта недвижимости. Виды стоимости объекта недвижимости.
3	Особенности различных видов оценки.	Анализ основных параметров проведения оценки объекта недвижимости.
4	Временная оценка денежных потоков на основе функций сложного процента.	Проведение расчета на основе сложного процента и расчет ставки дисконтирования. Определение текущей и будущей стоимости аннуитета
5	Процедура оценки	Определение задания на оценку, сбор информации, выбор

	рыночной стоимости недвижимости.	подходов и методов оценки недвижимости а также подготовка отчета согласование результатов.
6	Оценка стоимости недвижимости на основании затратного подхода.	Определение полной восстановительной стоимости объекта. Оценка общего износа. Расчет стоимости объекта оценки на основе затратного подхода.
7	Оценка стоимости недвижимости подходом сравнительных продаж (рыночных продаж).	Анализ корректировок при проведении оценки недвижимости, методы их расчета и внесения. Сбор информации по аналогичным объектам.
8	Доходный подход оценки стоимости недвижимости	Методы оценки объекта на основе доходного подхода. Расчет стоимости объекта оценки на основе методов дисконтированных денежных потоков и капитализации дохода.
9	Оценка стоимости бизнеса предприятия.	Анализ методов оценки активов предприятия. Применение методов оценки стоимости имущества объекта оценки.
10	Кадастровая оценка стоимости земли.	Оценка стоимости земельного участка на основе затратного и доходного подходов.

## 6. Самостоятельная работа студентов по дисциплине

### Темы для самостоятельного изучения

1. Рынок недвижимости: особенности функционирования и приемы анализа.
2. Виды стоимости, определяемые при оценке недвижимости.
3. Принципы стоимостной оценки недвижимости.
4. Сегментация рынка недвижимости для целей оценки.
5. Выбор применение приемлемых методов оценки недвижимости.
6. Анализ наиболее эффективного использования недвижимости.
7. Техничко-экономическая оценка стоимости зданий и сооружений.
8. Принципы и методы оценки зданий и сооружений.
9. Показатели инвестиционной привлекательности объектов недвижимости.
10. Ипотечно-инвестиционный анализ и его роль в стоимостной оценке недвижимости.
11. Оценка интеллектуальной собственности.
12. Оценка стоимости имущества предприятия.
13. Анализ подходов к оценке объектов недвижимости.
14. Условия и порядок купли продажи земельных участков
15. Основные методы оценки стоимости земельных участков.

### Тематика курсовых работ.

1. Экономическая оценка стоимости строительства детского сада.
2. Оценка стоимости земельного участка.
3. Оценка стоимости восстановления школы.
4. Экономическая оценка стоимости кафе-бара.
5. Оценка рыночной стоимости объектов торговой недвижимости.
6. Оценка рыночной стоимости объектов нежилой недвижимости.
7. Определение рыночной стоимости трехкомнатной квартиры улучшенной планировки.
8. Оценка рыночной стоимости объектов нового строительства.
9. Оценка рыночной стоимости объектов незавершенного строительства.
10. Экономическая оценка стоимости спортивного зала.
11. Определение рыночной стоимости складских и подсобных помещений.

12. Определение рыночной стоимости земельного участка, подготовленного к новому строительству.
13. Оценка рыночной стоимости объектов промышленного назначения.
14. Экономическая оценка стоимости строительства кирпичного завода.
15. Оценка стоимости земельных участков под приватизированные предприятия.
16. Оценка инвентаризационной стоимости жилых помещений.
17. Оценка стоимости жилых помещений при переводе в нежилой фонд для предпринимательской деятельности.
18. Определение рыночной стоимости приватизированной жилой недвижимости.
19. Определение рыночной стоимости строительства дачных домов.
20. Экономическая оценка стоимости жилой недвижимости, расположенной в сельской местности.
21. Оценка рыночной стоимости двухкомнатной квартиры.
22. Экономическая оценка стоимости дома культуры в сельской местности.
23. Оценка стоимости развлекательного центра в городской местности.
24. Определение рыночной стоимости объектов здравоохранения.
25. Определение рыночной стоимости магазина.
26. Экономическая оценка стоимости строительства развлекательного парка для детей.
27. Оценка стоимости прокладки инженерных коммуникаций в строящемся объекте.
28. Оценка земельной собственности.
29. Оценка стоимости нематериальных активов.
30. Оценка стоимости интеллектуальной собственности.
31. Оценка стоимости объекта недвижимости для целей страхования.
32. Оценка стоимости недвижимости для целей налогообложения.
33. Экономическая оценка рыночной стоимости приватизированной квартиры.
34. Экономическая оценка стоимости муниципальной собственности.
35. Определение рыночной стоимости объектов производственного назначения.
36. Оценка рыночной стоимости ремонтно-восстановительных работ драмтеатра.
37. Оценка рыночной стоимости земельного участка в центре города.
38. Определение рыночной стоимости объектов социального назначения.
39. Определение рыночной стоимости коттеджа расположенного в черте города.
40. Определение рыночной стоимости проведения инженерных коммуникаций в жилой недвижимости.
41. Оценка рыночной стоимости строящегося объекта.

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

1. Методические указания по выполнению курсовой работы. **(В библиотеке)**.
2. Недвижимость: экономика, управление: международный научно-технический журнал. — М., 2011-2012.
3. Грабовый П. Г. [и др.]. Основы управления недвижимостью: учеб. Пособие. Белгород : Изд-во БГТУ им. В. Г. Шухова, 2011. - 138 с. **(В ЭБС)**.
4. Грабовой П.Г. Экономика и управление недвижимостью: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Проспект, 2012; **(В ЭБС)**.
5. Грязнова А.Г Оценка недвижимости, 2-е изд. 2010 М.:Финансы и статистика. **(В ЭБС)**.
6. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков.3-е изд. учебное пособие 2010 М.:КноРус **(В ЭБС)**.
7. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: учебник. 2-е изд.-СПб.: Питер, 2008.-621 с.



(В ЭБС).

## 7. Оценочные средства

Фонд оценочных средств дисциплины включает в себя:

- паспорт фонда оценочных средств по дисциплине;
- вопросы к экзамену для проведения промежуточной аттестации;
- тестовые задания для проведения промежуточной аттестации;
- тестовые задания для проведения текущего контроля знаний;
- тестовые задания для контроля остаточных знаний.

### Паспорт фонда оценочных средств

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции (или ее части)	Наименование оценочного средства
1	Экономическая оценка стоимости объекта недвижимости.	УК-2.4. ПК-2.3	Блиц-опрос
2	Оценка стоимости объекта недвижимости на основе различных подходов.	ОПК-10.4. ПК-2.3 ПКО-3.1	Тестирование
3	Временная оценка денежных потоков на основе функций сложного процента.	ПКО-1.2	Обсуждение сообщений
4	Оценка стоимости недвижимости на основании затратного подхода.	ПКО-3.1 ПКО-1.2	Блиц-опрос
5	Оценка стоимости недвижимости подходом сравнительных продаж (рыночных продаж).	ПК-2.1	Блиц-опрос
6	Доходный подход оценки стоимости недвижимости	ПК-2.3 ПКО-1.2	Обсуждение
7	Оценка стоимости бизнеса предприятия.	ПКО-3.1 ПКО-1.2	Обсуждение сообщений
8	Анализ стоимости земли, как определяющего фактора недвижимости.	ПКО-3.1 ПКО-1.2	Обсуждение сообщений
9	Кадастровая оценка стоимости земли.	ПК-2.3 ПКО-1.2 ПК-2.1	Блиц-опрос

### Критерии оценки знаний студента на экзамене

**Оценка «отлично»** выставляется студенту, показавшему всесторонние, систематизированные, глубокие знания учебной программы дисциплины и умение уверенно применять их на практике при решении конкретных задач, свободное и правильное обоснование принятых решений.

**Оценка «хорошо»** - выставляется студенту, если он твердо знает материал, грамотно и по существу излагает его, умеет применять полученные знания на практике, но допускает в ответе или в решении задач некоторые неточности, которые может устранить с помощью дополнительных вопросов преподавателя.

**Оценка «удовлетворительно»** - выставляется студенту, показавшему фрагментарный, разрозненный характер знаний, недостаточно правильные формулировки базовых понятий, нарушения логической последовательности в изложении программного материала, но при этом он владеет основными разделами учебной программы, необходимыми для дальнейшего обучения и может применять полученные знания по

образцу в стандартной ситуации.

**Оценка «неудовлетворительно»** - выставляется студенту, который не знает большей части основного содержания учебной программы дисциплины, допускает грубые ошибки в формулировках основных понятий дисциплины и не умеет использовать полученные знания при решении типовых практических задач.

### **Критерии оценки знаний студентов при проведении тестирования**

**Оценка «отлично»** выставляется при условии правильного ответа студента не менее чем 85% тестовых заданий;

**Оценка «хорошо»** выставляется при условии правильного ответа студента не менее чем 70% тестовых заданий;

**Оценка «удовлетворительно»** выставляется при условии правильного ответа студента не менее - 51%; .

**Оценка «неудовлетворительно»** выставляется при условии правильного ответа студента менее чем на 50% тестовых заданий.

### **Вопросы к экзамену для проведения итоговой аттестации**

1. Особенности объекта недвижимости.
2. Важнейшие особенности рынка недвижимости.
3. Вопросы необходимые для принятия инвестиционного решения.
4. Преимущества и недостатки особенности рынка недвижимости.
5. Исследования рынка недвижимости.
6. Назначение рынка недвижимости.
7. Цена объекта недвижимости и его рыночная стоимость.
8. Виды стоимости объекта недвижимости.
9. Ряд факторов определяющих стоимость объекта недвижимости.
10. Группировка принципов определяющих стоимость объекта недвижимости.
11. Принципы оценки недвижимости.
12. Разделение имущественных интересов.
13. Состав элемента недвижимости.
14. Технология оценки земельного участка.
15. Стадии и этапы оценки стоимости недвижимости.
16. Этапы постановки задачи.
17. Цели и функции оценки.
18. Основные ограничительные условия оценки стоимости объекта недвижимости.
19. Заключение договора оценки и его этапы.
20. Выбор методологии оценки объекта недвижимости.
21. Согласование результатов оценки.
22. Основной вид цели оценки недвижимости.
23. Классы собственности для цели оценки.
24. Значение ретроспективной оценки.
25. Факторы окружающей среды, влияющие на оценку стоимости.
26. Содержание отчета об оценке.
27. Методы оценки недвижимости.
28. Роль и значение методов сравнительных продаж.
29. Достоинство и недостатки методов.
30. Технология реализации метода анализа продаж.
31. Классификация единиц сравнения.

32. Применение в оценке валового рентного мультипликатора.
33. Преимущества и недостатки данного способа.
34. Общий коэффициент капитализации, его роль и значение.
35. Преимущества и недостатки данного способа.
36. Основные корректировки, применяемые при сравнении.
37. Виды поправок.
38. Методы выполнения корректировок.
39. Оценка стоимости ремонтно- восстановительных работ объекта недвижимости.
40. Методы анализа стоимости.
41. Роль и значение затратного подхода и его этапа.
42. Определение стоимости нового строительства.
43. Роль и значение доходного подхода.
44. Этапы доходного подхода.
45. Виды износа.
46. Особенности земли влияющих на оценку недвижимости.
47. Специфические особенности земли.
48. Роль и значение земельного рынка.
49. Источники информации для определения стоимости земельного участка.
50. Оценка стоимости земельного участка.
51. Кадастровая оценка земельного участка.
52. Методы оценки стоимости земельного участка.
53. Оценка стоимости активов предприятия.
54. Анализ методов оценки стоимости имущества предприятия.
55. Преимущества и недостатки оценки стоимости бизнеса предприятия.
56. Характеристика системы функций сложного процента.
57. Методы расчета стоимости недвижимости на основании функций сложного расчета.
58. Порядок расчета сложного процента.
59. Отличительные особенности оценки стоимости интеллектуальной собственности.
60. Методы оценки исключительных прав на интеллектуальную собственность.
61. Применение подходов при оценке интеллектуальной собственности.
62. Методы оценки рисков при оценке стоимости объектов интеллектуальной собственности.
63. Правовое обеспечение системы оценки объектов недвижимости.
64. Нормативные документы используемые для оценки недвижимости.

### **Тестовые задания для проведения 1-ой промежуточной аттестации.**

#### **1. Можно ли управлять стоимостью недвижимости:**

- а) нельзя, т. к. недвижимость неразрывно связана с землей;
- б) можно, но только в том случае, если это доходная недвижимость;
- в) можно всегда, поскольку развитие недвижимости любого вида предполагает рост ее стоимости.

#### **2. Что может выступать в качестве глобальной цели развития недвижимости:**

- а) рост ценности недвижимости, а соответственно и ее рыночной стоимости;
- б) рост доходов в процессе использования ее владельцем, а также дохода от перепродажи;
- в) рост прибыли, которая может быть получена при наиболее удачной организации бизнеса на основе недвижимости.

**3. Объектом оценки является движимое и недвижимое имущество. К недвижимости по российскому законодательству относятся**

- а) здания, сооружения, машины, оборудование;
- б) здания, сооружения, предприятия, ценные бумаги;
- в) здания, сооружения, земельные участки;
- г) здания, сооружения предприятия; подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты; земельные участки.

**4. Независимая стоимостная экспертиза обязательна:**

- а) при переоценке основных фондов предприятий;
- б) при ипотечном кредитовании физических и юридических лиц;
- в) при определении стоимости имущества коммерческих организаций в целях его передачи в доверительное управление;
- г) при продаже предприятий, принадлежащих муниципальным образованиям.

**5. К какому виду стоимости относится следующее определение: «Наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства...»?**

- а) стоимости объекта оценки с ограниченным рынком;
- б) стоимости объекта оценки для целей налогообложения;
- в) ликвидационной стоимости;
- г) рыночной стоимости.

**6. Какие признаки классификации недвижимости используются в управлении ее стоимостью:**

- а) характер использования;
- б) тип собственника;
- в) имущественные права, относимые к недвижимости;
- г) все вышеперечисленные;
- д) только б) и в).

**7. Система мониторинга и управления стоимостью (СМУС) недвижимости обеспечивает развитие недвижимости:**

- а) путем максимизации ее рыночной стоимости;
- б) путем вовлечения широкого круга инвесторов в развитие недвижимости;
- в) путем максимизации ее инвестиционной стоимости.

**8. Оценщик указывает дату оценки объекта в отчете об оценке, руководствуясь принципом:**

- а) соответствия;
- б) полезности;
- в) предельной производительности;
- г) изменения стоимости.

**9. Оценка стоимости недвижимости проводится в целях**

- а) Купли продажи
- б) аренды
- в) Страхования
- г) Верно все
- д) Не верно ни одно.

**10. Рыночная стоимость может быть выражена в:**

- а) сочетании денежных средств и неликвидных ценных бумаг;

- б) денежных единицах;
- в) денежном эквиваленте.

**11. Стоимость объекта собственности, рассматриваемая как совокупная стоимость материалов, содержащихся в нем, за вычетом затрат на утилизацию является:**

- а) стоимостью замещения;
- б) стоимостью воспроизводства;
- в) балансовой стоимостью;
- г) инвестиционной стоимостью;
- д) утилизационной стоимостью.

**12. В определении рыночной стоимости под рынком следует понимать:**

- а) конкретных продавца и покупателя подобных видов предприятий;
- б) всех потенциальных продавцов и покупателей подобных видов предприятий.

**13. Принципы оценки предприятий, связанные с рыночной средой, включают в себя:**

- а) принцип замещения;
- б) принцип предельной производительности;
- в) принцип конкуренции;
- г) принцип спроса и предложения.

**14. Какая функция позволяет определить приведенную к настоящему времени стоимость дохода, величина которого известна в будущем при заданном периоде времени и процентной ставке:**

- а) сложный процент;
- б) будущая стоимость аннуитета;
- в) периодический взнос на накопление фонда;
- г) дисконтирование;
- д) текущая стоимость аннуитета.

**15. Можно ли использовать таблицы сложного процента, если денежный поток возникает через разные интервалы:**

- а) да;
- б) нет

### **Ключ к тесту 1-ой промежуточной аттестации**

- 1. в;**
- 2. а;**
- 3. г,б,в;**
- 4. г;**
- 5. г;**
- 6. д;**
- 7. а;**
- 8. г;**
- 9. г;**
- 10. в;**
- 11. в;**
- 12. б;**
- 13. г;**
- 14. б;**

## 15. б.

### Тестовые задания для проведения 2-ой промежуточной аттестации

#### 1. Расчет остаточной стоимости необходим в:

- а) методе рынка капитала;
- б) методе избыточных прибылей;
- в) методе дисконтированных денежных потоков.

#### 2. В затратном подходе не рассчитывается:

- а) инвестиционная стоимость;
- б) стоимость замещения;
- в) стоимость воспроизводства;
- г) ликвидационная стоимость.

#### 3. Затратный подход не применяется при:

- а) оценке зданий, имеющих историческую ценность;
- б) при анализе наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка;
- в) оценке предприятий, подлежащих ликвидации;
- г) технико-экономическом обосновании нового строительства.

#### 4. В затратном подходе при оценке стоимости предприятия (бизнеса) используют:

- а) метод стоимости чистых активов;
- б) метод капитализации прибыли;
- в) метод дисконтирования дивидендов;
- г) метод сопоставимых продаж.

#### 5. Стоимость замещения определяется:

- а) расходами в текущих ценах на создание функционального аналога;
- б) издержками на воспроизводство точной копии объекта оценки;
- в) исходя из ожидаемых доходов и конкретной ставки их капитализации;
- г) суммой, которую собственник может получить при ликвидации объекта оценки.

#### 6. Для определения рыночной стоимости земельного участка используются следующие методы:

- а) метод капитализации ренты;
- б) метод ликвидационной стоимости;
- в) сметный метод;
- г) метод срока жизни.

#### 7. К способам определения восстановительной стоимости объекта недвижимости (здания) относятся:

- а) индексный способ ;
- б) метод предполагаемого использования;
- в) метод сделок;
- г) метод дисконтирования прибыли.

#### 8. Функциональный износ в оценке - это:

- а) уменьшение стоимости объекта, обусловленное влиянием научно – технического прогресса в области архитектуры и строительства;
- б) уменьшение стоимости объекта, обусловленное экономическими факторами;
- в) уменьшение стоимости объекта, обусловленное природными факторами;
- г) уменьшение стоимости объекта, обусловленное политическими факторами.

**9. Чем меньше периоды накопления по сложному проценту (квартал, месяц, день), тем величина накопления**

- а) меньше;
- б) не изменяется;
- в) больше.

**10. Доходный подход применяется для определения**

- а) инвестиционной стоимости;
- б) утилизационной стоимости;
- в) стоимости замещения;
- г) стоимости воспроизводства.

**11. В доходном подходе используют**

- а) метод отраслевых коэффициентов;
- б) метод сделок;
- в) метод выделения;
- г) метод дисконтированных денежных потоков.

**12. Какой метод используется в оценке бизнеса, когда стоимость предприятия при ликвидации выше, чем действующего:**

- а) метод ликвидационной стоимости;
- б) метода стоимости чистых активов;
- в) метод капитализации дохода.

**13. Оказывает ли влияние на уровень риска размер предприятия:**

- а) да;
- б) нет.

**14. Доходность бизнеса можно определить при помощи:**

- а) нормализации отчетности;
- б) финансового анализа;
- в) анализа инвестиций;
- г) а, б, в;
- д) а, б.

**15. Если в методе дисконтированных денежных потоков используется бездолговой денежный поток, то в инвестиционном анализе исследуется:**

- а) капитальные вложения;
- б) собственный оборотный капитал;
- в) изменение остатка долгосрочной задолженности.

#### **Ключ к тесту 2-ой промежуточной аттестации**

- 1. в;**
- 2. а;**
- 3. а;**
- 4. а;**
- 5. а;**
- 6. а;**
- 7. а;**
- 8. а;**
- 9. в;**
- 10. а;**
- 11. г;**
- 12. б;**
- 13. а;**
- 14. б;**

## 15. а.

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

1. Методические указания по выполнению курсовой работы.
2. Недвижимость: экономика, управление: международный научно-технический журнал. — М., 2011-2012. **(В ЭБС)**.
3. Грабовый П. Г. [и др.]. Основы управления недвижимостью: учеб. Пособие. Белгород : Изд-во БГТУ им. В. Г. Шухова, 2011. - 138 с. **(В ЭБС)**.
4. Грабовой П.Г. Экономика и управление недвижимостью: учебник. 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Проспект, 2012; **(В ЭБС)**.
5. Грязнова А.Г Оценка недвижимости, 2-е изд. 2010 М.:Финансы и статистика. **(В ЭБС)**.
6. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков.3-е изд. учебное пособие 2010 М.:КноРус **(В ЭБС)**.

#### Дополнительная литература

1. Комаров С.И., Варламов А.А. Оценка объектов недвижимости: учебник 2010 М.:Форум
2. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости : учеб. для студентов, обуч. по экон. специальностям и направлениям / В. А. Горемыкин. – 6-е изд., перераб. и доп. – Москва : Юрайт, 2010. – 883 с. : ил., табл. – (Основы наук). – Библиогр.: с. 879-880.
3. Кобелева С. А. Вопросы оценки стоимости объектов недвижимости / С. А. Кобелева // Жилищное строительство. – 2010. – № 7. – С. 50-51.

#### программное и коммуникационное обеспечение:

1. Электронный конспект лекций
2. Тесты для компьютерного тестирования
3. Презентации для лекционных занятий.

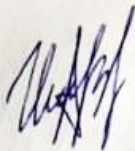
### 8. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Класс с персональными компьютерами для проведения лекционных и практических занятий.



**Составитель:**

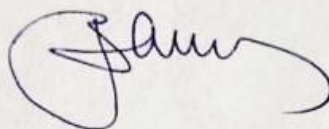
Ст. преподаватель кафедры «ЭУНТГ»



/ В.А.-Р.Иноркаев /

**СОГЛАСОВАНО:**

Зав. кафедрой «ЭУНТГ»  
к.т.н., доцент



/ В.Х.Хадисов /

Директор ДУМР



/ М.А. Магомаева /