МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ
(МИИГАиК)

Факультет управления территориями
Кафедра экономики

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат: 5387FD2AF5B17FED816FDE9A1D4973B1
Владелец: Степанченко Алексей Леонидович
Действителен: с 21.07.2025 по 14.10.2026

«УТВЕРЖДАЮ»
Проректор
А. Л. Степанченко
24 марта 2023 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) «Б1.В.04 ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Уровень высшего образования: бакалавриат

Направление подготовки: 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность (профиль) подготовки: Кадастр недвижимости

Квалификация (степень) выпускника: бакалавр

Форма обучения: очная

Год набора (приема на обучение): 2023

Срок получения образования: 4 года

Объем: в зачетных единицах: 3 з.е.
в академических часах: 108 ак.ч.

Москва, 2023

Разработчики:
Старший преподаватель кафедры Экономики Бахарева Н. А.

Рабочая программа дисциплины (модуля) составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры, утвержденного приказом Минобрнауки от 12.08.2020 № 978

Согласование и утверждение

№	Подразделение	Ответственное лицо	ФИО	Виза	Дата, протокол (при наличии)
1	факультет Управления территориями	Председатель ученого совета факультета	Зозуля В. В.	Рассмотрено	15.12.2022, № 2-2022

Содержание

1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

3. Место дисциплины в структуре ОП

4. Объем дисциплины и виды учебной работы

5. Содержание дисциплины
   5.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий
   5.2. Содержание разделов, тем дисциплины и формы текущего контроля

6. Оценочные материалы текущего контроля

7. Оценочные материалы промежуточной аттестации

8. Порядок проведения промежуточной аттестации

9. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины
   9.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы
   9.2. Профессиональные базы данных и ресурсы «Интернет», к которым обеспечивается доступ обучающихся
   9.3. Программное обеспечение и информационно-справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине
   9.4. Оборудование и технические средства обучения

10. Методические указания по освоению дисциплины (модуля)

1. Цель и задачи освоения дисциплины (модуля)

Цель освоения дисциплины - заключается в теоретическом освоении основных её разделов и методически обоснованном понимании возможности и роли курса при решении задач экономической оценки недвижимости. Освоение дисциплины направлено на приобретение знаний в области оценки и управления недвижимостью, формирования у студентов навыков и умений аналитической деятельности в данной сфере деятельности, получения системного представления о технологических циклах, процедурах, взаимосвязи и последовательности при осуществлении оценочной деятельности

Задачи изучения дисциплины:

- формирование понятий об экономических процессах, связанных с объектами недвижимости и субъектами, действующими на рынке недвижимости, методах и средствах, обеспечивающих эффективность всех видов деятельности на нем;
- освоение навыков управления различными объектами недвижимости с целью получения желаемого коммерческого или социального результата;
- получение компетенций, помогающих принимать правильные решения, связанные с созданием, управлением и оборотом объектов недвижимости;
- формирование умений применять полученные знания и навыки в практической предпринимательской деятельности на рынке недвижимости.

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Компетенции, индикаторы и результаты обучения

ПК-1 Способен осуществлять руководство агентством или структурным подразделением для организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость, а также организовывать аттестацию работников по недвижимости

ПК-1.1 Планирует виды работ, разрабатывает организационные схемы выполнения работ, оценивает полученные результаты

Знать:

ПК-1.1/Зн1 Принципы и методы организации и управления объектами недвижимости, юридически значимыми действиями в сфере землеустройства и кадастров недвижимости

Уметь:

ПК-1.1/Ум1 Планировать виды землеустроительных и кадастровых работ, разрабатывать организационные схемы и контролировать исполнение сотрудниками

Владеть:

ПК-1.1/Нв1 Навыком оценки результатов проведенных землеустроительных и кадастровых работ, а также принятием управленческих решений для повышения эффективности агентства или подразделения

ПК-1.2 Выбирает методы анализа нормативных, статистических и других данных, проводит их статистическую обработку и выявляет факторы, влияющие на показатели эффективности работы

Знать:

ПК-1.2/Зн1 Методы анализа нормативных и статистических данных в сфере землеустройства и кадастров недвижимости

Уметь:

ПК-1.2/Ум1 Проводить статистическую обработку данных и выявлять факторы, влияющие на эффективность работы предприятия

Владеть:

ПК-1.2/Нв1 Навыком выбора и применения методов анализа для повышения производительности и эффективности агентства или подразделения

ПК-1.3 Демонстрирует умение осуществлять и организовывать работы по поиску нормативно-правовых актов, отраслевых нормативных документов, анализу, отбору и обработке необходимой информации при организации услуг по реализации вещных прав на недвижимость

Знать:

ПК-1.3/Зн1 Источники и структуру нормативно-правовых актов, регулирующих реализацию вещных прав на недвижимость

Уметь:

ПК-1.3/Ум1 Находить, анализировать и отбирать нужную информацию для организации юридических сделок с землей и имуществом

Владеть:

ПК-1.3/Нв1 Навыком самостоятельной организации и координации работ по подбору, проверке и обработке нормативно-правовой информации в сфере землеустройства и кадастров недвижимости

ПК-2 Способен управлять объектами недвижимости организации на правах собственности и других вещных прав, организовывать и управлять документационным сопровождением

ПК-2.1 Определяет качественные и количественные потребности для обеспечения процессов управления недвижимостью организации

Знать:

ПК-2.1/Зн1 Порядок учёта и оценки объектов недвижимости, права собственности и другие вещные права

Уметь:

ПК-2.1/Ум1 Анализировать состояние и потребность объектов недвижимости организации, определяя требуемый объём ресурсов и мероприятий

Владеть:

ПК-2.1/Нв1 Навыком организации документационного сопровождения, обеспечивающего юридическое сопровождение и управление объектами недвижимости

ПК-2.2 Ставит цели и задачи работникам подразделения в рамках управления собственной недвижимостью и недвижимостью, используемой на основании других вещных прав

Знать:

ПК-2.2/Зн1 Правовые основы управления собственностью и имущественными правами в сфере землеустройства и кадастров недвижимости

Уметь:

ПК-2.2/Ум1 Ставить чёткие цели и задачи подчинённым, исходя из текущих нужд и перспектив развития организации

Владеть:

ПК-2.2/Нв1 Навыком делегирования полномочий и контроля исполнения поручений работниками подразделения

ПК-2.3 Организовывает учет объектов недвижимости организации

Знать:

ПК-2.3/Зн1 Порядок и методы учёта объектов недвижимости в организациях.

Уметь:

ПК-2.3/Ум1 Организовывать процедуру инвентаризации и ведения реестра недвижимого имущества

Владеть:

ПК-2.3/Нв1 Навыком ведения электронного и бумажного документооборота, связанного с регистрацией и управлением объектами недвижимости

ПК-11 Способен определять стоимость месторождений полезных ископаемых, участков недр и прав, связанных с ними, особо охраняемых территорий и объектов, памятников архитектуры и объектов культурного наследия (относящихся к недвижимому имуществу), работ, услуг и прав, связанных с ними

ПК-11.1 Устанавливает технические и правовые параметры, влияющие на стоимость недвижимого имущества

Знать:

ПК-11.1/Зн1 Технические и правовые факторы, влияющие на определение стоимости объектов недвижимости, особенно ценных объектов культурного наследия и участка недр

Уметь:

ПК-11.1/Ум1 Устанавливать и анализировать значимость указанных параметров для оценки стоимости недвижимости

Владеть:

ПК-11.1/Нв1 Навыком учета особенностей правовых режимов и технического состояния объектов при оценке их стоимости

ПК-11.2 Выбирает и применяет методы и подходы для определения стоимостей недвижимого имущества

Знать:

ПК-11.2/Зн1 Методы и подходы к оценке стоимости объектов недвижимости, включая памятники архитектуры и участки недр

Уметь:

ПК-11.2/Ум1 Выбрать подходящий метод оценки в зависимости от типа объекта и целей оценки

Владеть:

ПК-11.2/Нв1 Навыком применения сравнительного, доходного и затратного подходов для определения стоимости недвижимости

ПК-11.3 Составляет итоговые документы об определении стоимостей недвижимого имущества

Знать:

ПК-11.3/Зн1 Требования к оформлению итоговых документов оценки стоимости объектов недвижимости

Уметь:

ПК-11.3/Ум1 Грамотно составлять отчёты и заключения о результатах проведённой оценки

Владеть:

ПК-11.3/Нв1 Навыком подготовки подробных и юридически корректных документов, подтверждающих результаты оценки стоимости недвижимости

3. Место дисциплины в структуре ОП

Дисциплина (модуль) Б1.В.04 «Экономика недвижимости» относится к формируемой участниками образовательных отношений части образовательной программы и изучается в семестре(ах): 5.

В процессе изучения дисциплины студент готовится к решению типов задач профессиональной деятельности, предусмотренных ФГОС ВО и образовательной программой.

4. Объем дисциплины (модуля) и виды учебной работы

Период обучения	Общая трудоемкость (часы)	Общая трудоемкость (ЗЕТ)	Лекционные занятия (часы)	Практические занятия (часы)	Самостоятельная работа (часы)	Промежуточная аттестация (часы)
5 семестр	108	3	32	32	44	Зачет с оценкой
Всего	108	3	32	32	44	

5. Содержание дисциплины (модуля)

5.1. Разделы, темы дисциплины и виды занятий

(часы промежуточной аттестации не указываются)

Наименование раздела, темы	Всего	Лекционные занятия	Практические занятия	Самостоятельная работа	Планируемые результаты обучения, соотнесенные с результатами освоения программы
Раздел 1. Понятие недвижимого имущества	**12**	**4**	**2**	**6**	ПК-1.1
Тема 1.1. Понятие недвижимого имущества	12	4	2	6	
Раздел 2. Рынок недвижимости и его особенности	**14**	**4**	**4**	**6**	ПК-2.1
Тема 2.1. Рынок недвижимости и его особенности	14	4	4	6	
Раздел 3. Технология оценки недвижимости	**14**	**4**	**4**	**6**	ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-2.1
Тема 3.1. Технология оценки недвижимости	14	4	4	6	
Раздел 4. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости	**16**	**6**	**4**	**6**	ПК-2.1 ПК-2.2 ПК-2.3

Тема 4.1. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости	16	6	4	6	ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3
Раздел 5. Практика оценки	**24**	**4**	**12**	**8**	ПК-2.2 ПК-2.3 ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3
Тема 5.1. Практика оценки	24	4	12	8	
Раздел 6. Инвестиционно-ипотечный анализ	**16**	**6**	**4**	**6**	ПК-2.1 ПК-2.2 ПК-2.3 ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3
Тема 6.1. Инвестиционно-ипотечный анализ	16	6	4	6	
Раздел 7. Регулирование оценочной деятельности	**12**	**4**	**2**	**6**	ПК-1.2 ПК-1.3
Тема 7.1. Регулирование оценочной деятельности	12	4	2	6	
Итого	**108**	**32**	**32**	**44**	

5.2. Содержание разделов, тем дисциплин и формы текущего контроля

Раздел 1. Понятие недвижимого имущества

Тема 1.1. Понятие недвижимого имущества

История термина «недвижимость». Правовое и экономическое содержание понятия «недвижимое имущество». Определение недвижимости в соответствии с Гражданским кодексом РФ, его основные составляющие – земля, жилые помещения, и др. Предприятие как единый имущественный комплекс. Особенности недвижимости как товара. Характерные признаки недвижимости, отличающие ее от других видов имущества Жизненный цикл объектов недвижимости. Группировки и классификации объектов недвижимости, цели и задачи классификации.

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Наличие конспекта лекций

Раздел 2. Рынок недвижимости и его особенности

Тема 2.1. Рынок недвижимости и его особенности

Понятие рынка недвижимости. Отличительные особенности рынка недвижимости. Субъекты рынка. Функции рынка недвижимости. Этапы развития рынка. Критерии сегментации рынка недвижимости. Основные сегменты рынка и их современное развитие: рынок земельных участков, рынок жилья, рынок нежилых помещений. Законодательная и нормативная база, регулирующая процедуру купли-продажи земли. Конъюнктура региональных рынков земли, факторы, определяющие уровень рыночных цен. Законодательная и нормативная база, регулирующая процедуру купли-продажи жилых помещений. Конъюнктура региональных рынков жилья, факторы, определяющие уровень рыночных цен на жилье. Законодательная и нормативная база, регулирующая процедуру купли-продажи нежилых помещений. Особенности его основных сегментов — рынок предприятий как единых имущественных комплексов, офисов, торговых помещений, складов. Конъюнктура региональных рынков нежилых помещений, факторы, определяющие уровень рыночных цен на них.

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Просмотр выполненных работ

Раздел 3. Технология оценки недвижимости

Тема 3.1. Технология оценки недвижимости

Цели оценки недвижимости. Принципы оценки стоимости недвижимости. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Основные требования к оценщику, его права и обязанности. Условия независимости оценщика, порядок контроля за осуществлением оценочной деятельности. Виды стоимости. Понятие рыночной и других видов стоимости недвижимости. Обязательные случаи оценки стоимости недвижимости. Содержание основных этапов и стадий оценки. Порядок оценки. Договор оценки и его основные положения. Отчет об оценке. Понятие сложного процента. Функции сложного процента.

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Практическая работа

Раздел 4. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости

Тема 4.1. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости

Группы принципов оценки недвижимости: принципы, основанные на представлениях пользователя; принципы, связанные с объектом недвижимости; принципы, связанные с внешней рыночной средой; принципы наилучшего и наиболее эффективного использования. Взаимосвязь принципов оценки с разными объектами и методами оценки. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости. Восстановительная стоимость и методы ее определения. Износ, его виды и методы определения. Остаточная стоимость. Область применения затратного подхода к оценке, его достоинства и недостатки. Сравнительный подход к оценке стоимости и его особенности. Основные требования к выбору объектов-аналогов. Поправки, их виды и методы расчета. Область применения сравнительного подхода, его достоинства и недостатки. Сбор и обработка рыночной информации, выбор объектов-аналогов, элементов сравнения и единиц сравнения. Определение величин корректирующих поправок, порядок и техника выполнения корректировок цен продаж сравнимых объектов, согласование результатов. Компьютерная практика построения и использования корректировочных таблиц. Метод валовой ренты. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости. Метод прямой капитализации. Ставка капитализации и основные методы ее определения. Метод дисконтирования денежных потоков. Ставка дисконтирования. Стоимость реверсии и ее определение. Область применения доходного подхода, его достоинства и недостатки. Техника остатка.

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Практическая работа

Раздел 5. Практика оценки

Тема 5.1. Практика оценки

Создание, редактирование и использование базы данных, анализ ценообразующих характеристик объекта оценки и среды его обитания. Практика многофакторного регрессионного анализа данных о продажах объектов и арендных ставках. Технология анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта с использованием элементов инвестиционного анализа, примеры и компьютерная практика анализа. Реализация затратного подхода, способы учета вклада стоимости земельного участка (или его местоположения в случае, если земля не принадлежит собственнику улучшений), расчет стоимости замещения, воспроизводства, износа и устаревания улучшений на основе технической экспертизы зданий и сооружений, техника расчета прибыли предпринимателя. Реализация сравнительного подхода, практика работы с базами данных при отборе объектов-аналогов, определение и внесение корректировок, применение методов массовой оценки.

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Практическая работа

Раздел 6. Инвестиционно-ипотечный анализ

Тема 6.1. Инвестиционно-ипотечный анализ

Организация инвестиционной деятельности в России. Оценка инвестиционной привлекательности и сравнительная характеристика различных инвестиционных инструментов: инвестиции в финансовые и реальные активы. Концепция доходности и риска. Принятие инвестиционных решений. Формирование и методы управления портфелем инвестиций. Использование техники ипотечно-инвестиционного анализа. Понятие Левераджа, как экономического рычага. Виды ипотечных кредитов. Традиционная техника и техника Элвуда определения стоимости недвижимости.

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Выполнение контрольных нормативов

Раздел 7. Регулирование оценочной деятельности

Тема 7.1. Регулирование оценочной деятельности

Организация оценочной деятельности в стране. Государственное регулирование оценочной деятельности. Нормативно-законодательная деятельность государства в области оценки. Федеральные стандарты оценки. Европейские и международные стандарты. Саморегулируемые организации. Их роль в регулировании оценочной деятельности.

Текущий контроль

Вид (форма) контроля
Тестирование

6. Порядок проведения промежуточной аттестации

Порядок проведения промежуточной аттестации регламентируется локальными нормативными актами Университета:

- Положением о формах, периодичности, порядке текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по основным образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии», п.6 «Организация и проведение промежуточной аттестации».
- Положением о порядке осуществления образовательного процесса, проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся с применением электронного обучения и дистанционных образовательных технологий в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Московский государственный университет геодезии и картографии», п.8 «Проведение промежуточной аттестации с применением ЭО и ДОТ».

Промежуточная аттестация: Зачет с оценкой, 5 семестр.

К промежуточной аттестации допускаются студенты, полностью выполнившие все обязательные работы в рамках текущего контроля по дисциплине. Промежуточная аттестация проводится по билетам. На подготовку к ответу отводится 20-40 минут. Сначала студент пишет ответ на вопросы билета, затем устно отвечает на наводящие вопросы, связанные с вопросами билета.

7. Оценочные материалы текущего контроля

Раздел 1. Понятие недвижимого имущества

Контролируемые ИДК: ПК-1.1

Тема 1.1. Понятие недвижимого имущества

Форма контроля/оценочное средство: Наличие конспекта лекций

Раздел 2. Рынок недвижимости и его особенности

Контролируемые ИДК: ПК-2.1

Тема 2.1. Рынок недвижимости и его особенности

Форма контроля/оценочное средство: Просмотр выполненных работ

Раздел 3. Технология оценки недвижимости

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-1.2 ПК-1.3 ПК-2.1

Тема 3.1. Технология оценки недвижимости

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Раздел 4. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости

Контролируемые ИДК: ПК-2.1 ПК-2.2 ПК-2.3 ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3

Тема 4.1. Подходы и методы оценки стоимости недвижимости

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Раздел 5. Практика оценки

Контролируемые ИДК: ПК-2.2 ПК-2.3 ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3

Тема 5.1. Практика оценки

Форма контроля/оценочное средство: Практическая работа

Раздел 6. Инвестиционно-ипотечный анализ

Контролируемые ИДК: ПК-2.1 ПК-2.2 ПК-2.3 ПК-11.1 ПК-11.2 ПК-11.3

Тема 6.1. Инвестиционно-ипотечный анализ

Форма контроля/оценочное средство: Выполнение контрольных нормативов

Раздел 7. Регулирование оценочной деятельности

Контролируемые ИДК: ПК-1.2 ПК-1.3

Тема 7.1. Регулирование оценочной деятельности

Форма контроля/оценочное средство: Тестирование

8. Оценочные материалы промежуточной аттестации

5 семестр, Зачет с оценкой

Контролируемые ИДК: ПК-1.1 ПК-2.1 ПК-11.1 ПК-1.2 ПК-2.2 ПК-11.2 ПК-1.3 ПК-2.3 ПК-11.3

Вопросы/Задания:

1. Что понимается под недвижимым имуществом?

2. Какие правовые признаки характерны для недвижимого имущества?

3. Какие объекты входят в понятие «недвижимое имущество»?

4. Какой признак отличает рынок недвижимости от других товарных рынков?

А) Высокая мобильность товаров.

Б) Низкая стоимость сделок.

В) Высокая уникальность объектов недвижимости.

Г) Стандартизация характеристик объектов.

5. Какие участники действуют на рынке недвижимости?

А) Только продавцы и покупатели.

Б) Продавцы, покупатели, риэлторы, инвесторы, застройщики.

В) Только посредники и девелоперы.

Г) Только строительные компании и подрядчики.

6. Какие факторы оказывают наибольшее влияние на ценообразование на рынке недвижимости?

А) Размер заработной платы населения и уровень инфляции.

Б) Местоположение объекта, качество постройки и рыночная конъюнктура.

В) Количество этажей в здании и площадь прилегающего двора.

Г) Срок эксплуатации здания и число квартир в доме.

7. Какие основные подходы используются при оценке недвижимости?

А) Затратный, сравнительный, доходный.

Б) Психологический, интуитивный, виртуальный.

В) Исторический, ретроспективный, футуристический.

Г) Биометрический, генетический, кибернетический.

8. Что такое сравнительный подход в оценке недвижимости?

А) Основывается на определении восстановительной стоимости объекта.

Б) Оценка производится на основе дохода, приносимого объектом.

В) Стоимость определяется на основе анализа аналогичных объектов.

Г) Оценка основывается на интуиции эксперта.

9. Что включает в себя процесс оценки недвижимости?

А) Техническое обследование, сбор информации, анализ, составление заключения.

Б) Выбор цвета краски, мебели и дизайна интерьера.

В) Определение желания владельца продать недвижимость.

Г) Просмотр фильмов о недвижимости.

10. Сопоставьте подход к оценке недвижимости с соответствующим описанием метода оценки:

1. Затратный подход

А) Оценка основана на анализе рыночных аналогов, схожих по характеристикам объектов недвижимости.

Б) Оценка заключается в расчете стоимости замещения или восстановления объекта с учетом износа.

В) Оценка базируется на величине чистого дохода, который ожидается от объекта недвижимости.

2. Сравнительный подход

А) Оценка основана на анализе рыночных аналогов, схожих по характеристикам объектов недвижимости.

Б) Оценка заключается в расчете стоимости замещения или восстановления объекта с учетом износа.

В) Оценка базируется на величине чистого дохода, который ожидается от объекта недвижимости.

3. Доходный подход

А) Оценка основана на анализе рыночных аналогов, схожих по характеристикам объектов недвижимости.

Б) Оценка заключается в расчете стоимости замещения или восстановления объекта с учетом износа.

В) Оценка базируется на величине чистого дохода, который ожидается от объекта

11. Назовите основные этапы процесса оценки недвижимости и коротко охарактеризуйте каждый из них.

Процесс оценки недвижимости включает следующие основные этапы:

1. Постановка задачи и предварительный осмотр объекта:Формулируется цель оценки, собираются общие сведения об объекте, проводится первоначальный осмотр.
2. Сбор и анализ данных:Производится сбор всей доступной информации о характеристиках объекта, районе расположения, юридической документации, рыночной ситуации.
3. Выбор подходов и методов оценки:Оценщик выбирает подходящие подходы (затратный, сравнительный, доходный) и методы оценки в зависимости от особенностей объекта и цели оценки.
4. Расчет стоимости:Осуществляется непосредственный расчет стоимости объекта недвижимости каждым из выбранных методов.
5. Корректировка и сведение результатов:Полученные результаты сравниваются, проводятся корректировки, принимается взвешенное решение о стоимости объекта.
6. Составление отчета об оценке:Готовится официальный документ, подтверждающий процедуру оценки и содержащий всю необходимую информацию, выводы и заключения.

12. Какие риски учитываются при инвестиционно-ипотечном анализе?

Риски, учитываемые при инвестиционно-ипотечном анализе

При инвестиционно-ипотечном анализе учитываются следующие основные риски:

1. Рыночный риск:
 - Изменение цен на жилье.
 - Волатильность рынка недвижимости.
 - Спад или застой в секторе жилой недвижимости.
2. Кредитный риск:
 - Возможность дефолта по ипотечному кредиту.
 - Повышение процентных ставок по кредиту.
 - Ухудшение кредитной истории заемщика.
3. Риск ликвидности:
 - Трудности с продажей недвижимости в нужный момент.
 - Длительный срок экспозиции объекта на рынке.
4. Инфляционный риск:
 - Обесценивание реальных доходов от недвижимости в результате инфляции.
 - Рост расходов на обслуживание недвижимости (коммунальные услуги, налоги и т.д.).
5. Юридический риск:
 - Незаконность строения или несоответствие нормам застройки.
 - Проблемы с оформлением прав собственности.
 - Судебные споры и претензии третьих лиц.
6. Эксплуатационный риск:
 - Растущие эксплуатационные расходы (ремонты, коммунальные платежи).
 - Повреждение имущества стихийными бедствиями или аварийными ситуациями.
7. Регуляторный риск:
 - Изменения в законодательстве, влияющие на рынок недвижимости (налоги, пошлины, регулирующие акты).
 - Введение новых норм и стандартов, ужесточающих требования к строительству и эксплуатации недвижимости.
8. Демографический риск:
 - Изменение численности и состава населения района.
 - Снижение спроса на жилье в конкретном месте проживания (миграция, старение населения).

Все указанные риски важны при оценке жизнеспособности ипотечного проекта и должны быть учтены в инвестиционно-ипотечном анализе для выработки оптимальной стратегии

инвестирования и минимизации возможных убытков.

13. Какие основные нормативные документы и институты регулируют оценочную деятельность в России?

В России деятельность оценщиков регулируется рядом нормативных документов и контролирующих инстанций. Главные из них:

1. Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:

Основной правовой акт, регламентирующий деятельность оценщиков, устанавливающий требования к ним, порядок проведения оценки и ответственность за нарушение закона.

2. Профессиональные саморегулируемые организации (СРО):

Оценщики обязаны вступать в СРО, зарегистрированные Министерством юстиции РФ. Деятельность СРО направлена на контроль качества предоставляемых услуг, соблюдение этических норм и квалификационных требований.

3. Национальный Совет по оценочной деятельности (НСОД):

Консультационный орган при Правительстве РФ, занимающийся разработкой единых стандартов оценки, контролем соблюдения стандартов и защитой интересов оценочного сообщества.

4. Федеральные стандарты оценки (ФСО):

Устанавливают единый подход к проведению оценки, унифицируя процедуры оценки недвижимости, бизнеса, интеллектуальной собственности и других объектов.

5. Министерство экономического развития РФ:

Выступает органом исполнительной власти, ответственным за надзор и контроль над деятельностью оценщиков, утверждение ФСО и регистрацию СРО.

Кроме того, оценка недвижимости регулируется специальными актами и постановлениями, такими как постановление Правительства РФ о правилах оценки и регистрации прав на недвижимое имущество.

9. Материально-техническое и учебно-методическое обеспечение дисциплины

9.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы

Основная литература

1. Федотов Г. В. Экономика недвижимости: учебное пособие для вузов / Г. В. Федотов, Б. А. Волков. - Санкт-Петербург: Лань, 2024. - 440 с. - 978-5-507-48429-4. - Текст: электронный // Издательство Лань: [сайт]. - URL: https://e.lanbook.com/book/380726 - Режим доступа: по подписке

2. Экономика недвижимости: учебное пособие / О. П. Кузнецова, Д. Ю. Смирнов, С. В. Кузнецова, О. М. Самохвалова, Е. А. Юмаев. - Омск: ОмГТУ, 2020. - 256 с. - 978-5-8149-3070-5. - Текст: электронный // Издательство Лань: [сайт]. - URL: https://e.lanbook.com/book/186949 - Режим доступа: по подписке

Дополнительная литература

1. Жулькова Ю. Н. Экономика недвижимости: учебное пособие / Ю. Н. Жулькова, О. В. Степанова. - Экономика недвижимости - Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. - 115 с. - 978-5-528-00169-2. - Текст: электронный // IPR SMART: [сайт]. - URL: https://www.iprbookshop.ru/80846.html - Режим доступа: по подписке

9.2. Профессиональные базы данных и ресурсы «Интернет», к которым обеспечивается доступ обучающихся

Профессиональные базы данных

1. https://www.garant.ru - Информационно-правовой портал "Гарант"
2. http://www.elibrary.ru - Научная электронная библиотека

Ресурсы «Интернет»

1. https://rosstat.gov.ru/ - Официальная статистическая информация о социальных, экономических, демографических, экологических и других общественных процессах в Российской Федерации
2. http://government.ru/ - Правительство России официальный сайт
3. https://www.economy.gov.ru/ - Министерство экономического развития Российской Федерации

9.3. Программное обеспечение и информационно-справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Перечень программного обеспечения
(обновление производится по мере появления новых версий программы)
Не используется.

Перечень информационно-справочных систем
(обновление выполняется еженедельно)
Не используется.

9.4. Оборудование и технические средства обучения

Компьютерный класс
Маркерная доска - 0 шт.
Моноблок - 16 шт.
Проектор - 1 шт.

10. Методические указания по освоению дисциплины (модуля)

С целью успешного освоения данного предмета студенту необходимо выполнять домашние работы по указанным преподавателям темам и представленным на занятиях материалам. Для более успешного выполнения работы студенту предлагается использование учебно-методических материалов, соответствующих указанной теме.

Самостоятельная работа студентов описывается и регулируется методическими рекомендациями по дисциплине.

Описание возможностей изучения дисциплины лицами с ОВЗ и инвалидами

При необходимости обучения студентов-инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья аудиторные занятия могут быть заменены или дополнены изучением полнотекстовых лекций, презентаций, видео- и аудиоматериалов в электронной информационно-образовательной среде (ЭИОС) университета. Индивидуальные задания подбираются в адаптированных к ограничениям здоровья формах (письменно или устно, в форме презентаций). Выбор методов обучения зависит от их доступности для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья.

Рабочая программа дисциплины для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья разрабатывается индивидуально с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся.