

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

ФАКУЛЬТЕТ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ



**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

**Б 1.2.14 «Оценка недвижимости и ипотечное кредитование»**

*(индекс дисциплины по учебному плану, наименование дисциплины (модуля))*

Направление подготовки

**38.03.01 Экономика**

*(код, наименование направления подготовки)*

Профиль подготовки

**Финансы и кредит**

*(наименование профиля подготовки)*

Квалификация (степень) выпускника

**Бакалавр экономики**

*(бакалавр, академический бакалавр, прикладной бакалавр)*

Форма обучения очная

**Заочная**

*(очная, заочная, очно-заочная)*

Пенза, 2015

## 1. Цели освоения дисциплины

**Целями** освоения учебной дисциплины «*Оценка недвижимости и ипотечное кредитование*» являются: формирование у студента теоретических знаний и практических навыков в области функционирования рынка и оценки объектов недвижимости, обосновании и принятии управленческих и инвестиционных решений на основе актуальной рыночной информации.

**Задачами** дисциплины являются формирование у студентов знаний и навыков в сфере оценки и управления недвижимостью, в том числе:

- овладение понятийным и категориальным аппаратом в области экономики недвижимости, ее классификации, механизмов рыночного взаимодействия основных участников рынка недвижимости;
- изучение правовых основ функционирования рынка недвижимости и оценочной деятельности в Российской Федерации,
- получение теоретических знаний количественных подходов и методов оценки стоимости недвижимости,
- формирование прикладных навыков в области оценки недвижимости для различных целей в современных условиях хозяйствования,
- обретение навыков самостоятельного и прикладного использования теоретических знаний в практической деятельности экономиста при определении рыночной и иных видов стоимости объекта недвижимости для целей продажи, залога, инвестирования и иных способов передачи юридических прав.

**Логика дисциплины:** экономика недвижимости нацелена в конечном итоге на овладение студентом знаний и навыков определения стоимостного эквивалента объекта недвижимости адекватно отражающего изменения его натурально-вещественных характеристик, пространственного окружения и факторов рыночной среды на всем протяжении жизненного цикла объекта недвижимости.

## 2. Место дисциплины в структуре ОПОП бакалавриата

*Место дисциплины в структуре ОПОП бакалавриата:*

Дисциплина относится к вариативной (профильной) части профессионального блока дисциплин, обеспечивающих экономическую, научно-поисковую, организационно-управленческую подготовку бакалавра.

Дисциплина изучается в 8 семестре. Форма итогового контроля – *экзамен*. По дисциплине предусмотрена *контрольная работа*.

Изучение данной дисциплины базируется на следующих дисциплинах: Информационно-коммуникационные технологии, Микроэкономика, Макроэкономика, Общая теория статистики, Бухгалтерский учет, Эконометрика, Финансовые вычисления, Финансовый менеджмент.

Основные положения дисциплины должны быть использованы в дальнейшем при изучении следующих дисциплин: Оценка стоимости компании, Корпоративные финансовые стратегии, Финансы организации, Ценообразование, Итоговая государственная аттестация и ВКР.

*Требования к «входным» знаниям, умениям и готовностям обучающегося, необходимым при освоении данной дисциплины и приобретенным в результате освоения предшествующих дисциплин (модулей):*

Дисциплина	Требования к «входным» знаниям, умениям
Информационно-коммуникационные технологии	Владение навыками использования ИПС Гарант, Консультант и пр. Свободное ориентирование в ИПС, умение находить необходимую правовую документацию
	Владение навыками работы с Интернет-ресурсами и

	информационными базами. Свободное ориентирование в информационном интернет-пространстве, умение находить необходимую справочную и экономическую информацию.
<i>Макроэкономика и Микроэкономика</i>	Владение терминологией и категоричным аппаратом экономической теории, знание основных законов рыночной экономики, умение анализировать макроэкономическую информацию.
<i>Общая теория статистики</i>	Владение количественными методами статистического анализа, выборочного наблюдения, построения корреляционно-регрессионных моделей, трендовых моделей.
<i>Бухгалтерский учет</i>	Владение базовыми знаниями в области бухгалтерского учета основных средств организации, умение анализировать бухгалтерскую отчетность
<i>Финансовые вычисления</i>	Владение математическими методами наращения и дисконтирования, анализа финансовых рент, оценки эффективности коммерческих операций.

### 3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины (модуля) «Оценка недвижимости и ипотечное кредитование»

Дисциплина «Оценка недвижимости и ипотечное кредитование» необходима для формирования *профессиональных компетенций*, определенных ФГОС ВО:

Коды компетенции	Наименование компетенции	Структурные элементы компетенции (в результате освоения дисциплины обучающийся должен знать, уметь, владеть)
1	2	3
ПК-2	способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов	<p><b>Знать:</b> Законодательные и нормативные правовые акты, регламентирующие функционирование рынка недвижимости, оценочную деятельность, отечественный и зарубежный опыт в области оценки недвижимости, методологию оценки и анализа рынка недвижимости</p> <p><b>Уметь:</b> Самостоятельно и творчески использовать теоретические знания в процессе последующего обучения, анализировать современные проблемы в области оценки недвижимости, рассчитывать все необходимые показатели принятой методологии оценки недвижимости, интерпретировать и применять результаты оценки недвижимости при принятии управленческих решений</p> <p><b>Владеть:</b> специальной терминологией и</p>

		лексикой дисциплины, навыками самостоятельного овладения новыми знаниями по оценке недвижимости
ПК-3	способен выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами	<b>Знать:</b> Основные источники технико-экономической информации о состоянии и ключевых параметрах объекта недвижимости; их состав, правила оформления, качественный и количественный состав экономической информации содержащейся в финансовой отчетности организации
		<b>Уметь:</b> Использовать параметрическую информацию об объекте недвижимости для целей выбора соответствующего подхода и метода оценки стоимости объекта недвижимости; применять соответствующие количественные методы расчета стоимости недвижимости и ее согласования
		<b>Владеть:</b> Методами принятия управленческих решений на основе стоимостной информации об объекте недвижимости; методами управления стоимостью недвижимости, ее мониторинга и динамического моделирования
СК-1	способен определять рыночную стоимость бизнеса, различных элементов капитала компании, интерпретировать и применять результаты оценки бизнеса при принятии управленческих решений	<b>Знать:</b> основные подходы оценки стоимости недвижимости, действующую методологию расчета стоимости недвижимости и ее ценообразующих факторов, особенности и преимущества каждого метода оценки;
		<b>Уметь:</b> рассчитывать стоимость недвижимого имущества на основе анализа параметрической информации, капиталовложений на воспроизводство недвижимости, ожидаемых денежных потоков, рисков инвестирования, рыночной ситуации;
		<b>Владеть:</b> способами интерпретации стоимостной информации и методами прогнозирования стоимостной динамики на рынке недвижимости, методами математической экономики в оценке стоимости недвижимости.

#### 4. Структура и содержание дисциплины (модуля) «Оценка недвижимости и ипотечное кредитование»

##### 4.1. Структура дисциплины (модуля)

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетных единиц, 108 часов.

№ п/п	Наименование разделов и тем дисциплины (модуля)	Семестр	Недели семестра	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)								Формы текущего контроля успеваемости (по неделям семестра)							
				Аудиторная работа				Самостоятельная работа				Собеседование	Коллоквиум	Проверка тестов	Проверка контрольн. работ	Проверка реферата	Проверка эссе и иных творческих работ	курсовая работа (проект)	др.
				Всего	Лекция	Практические занятия	Лабораторные занятия	Всего	Подготовка к аудиторным занятиям	Реферат, эссе и др.	Курсовая работа (проект)								
<b>1.</b>	<b>Раздел 1. Введение в экономику недвижимости</b>																		
1.1.	Тема 1. Понятие недвижимого имущества	8	21	0,5	0,5			5	2	3			23						
1.2.	Тема 2. Основы экономического анализа в оценке недвижимости	8	21	1		1		5	2	3				23					
1.3.	Тема 3. Классификация недвижимого имущества и выбор базы оценки	8	21	0,5	0,5			5	2	3			23						
1.4.	Тема 4. Процедура оценки недвижимости	8	21	0,5	0,5			5	2	3			23						
<b>2.</b>	<b>Раздел 2. Рынок недвижимости</b>																		
2.1.	Тема 5. Рынок недвижимого имущества и его особенности	8	22	0,5	0,5			5	2	3				23					
2.2.	Тема 6. Стандарты оценки недвижимого имущества	8	22	0,5	0,5			5	2	3			23						
2.3.	Тема 7. Правовое обеспечение обращения и оценки недвижимости	8	22	0,5	0,5			5	2	3			23						
<b>3.</b>	<b>Раздел 3. Подходы и методы оценки недвижимости</b>																		

3.1.	Тема 8. Затратный подход к оценке недвижимости	8	22	1,5	0,5	1		5	2	3					23				
3.2.	Тема 9. Доходный подход к оценке недвижимости	8	22	3	1	2		5	2	3					23				
3.3.	Тема 10. Сравнительный подход к оценке недвижимости	8	22	1,5	0,5	1		5	2	3					23				
3.4.	Тема 11. Методы оценки земельного участка	8	22	0,5	0,5			5	2	3					23				
<b>4.</b>	<b>Раздел 4. Ипотечное кредитование</b>																		
4.1.	Тема 12. Основы ипотечного кредитования	8	23	1,5	0,5	1		5	2	3					23				
	<i>Контрольная работа</i>		40																
	<i>Подготовка к экзамену</i>							36					36						
	Общая трудоемкость, в часах			12	6	6	-	96	24	36			36	Промежуточная аттестация					
														Форма	Семестр				
														Зачет	<i>нет</i>				
														Экзамен	<i>8 семестр</i>				

## 4.2. Содержание дисциплины (модуля)

*Наименование разделов, тем дисциплины и их содержание:*

### ***Тема 1. Понятие недвижимого имущества***

Оценка недвижимого имущества в России. Исторический опыт России. Юридическое понятие недвижимости: законодательное определение, основные юридические составляющие недвижимости, основные юридические факторы недвижимого имущества. Экономическое понятие недвижимости: экономическое определение, недвижимость как экономическое благо, недвижимость как товар, недвижимость как источник дохода. Жизненный цикл недвижимости.

### ***Тема 2. Основы экономического анализа в оценке недвижимости***

Финансовая математика в оценке недвижимости. Основы экономического анализа оценки недвижимости. Шесть функций денежной единицы (сложного процента): дисконтирование, сложный процент, текущая стоимость реверсии, текущая стоимость аннуитета, взнос на амортизацию единицы, накопление за период, фактор фонда возмещения. Таблицы функций сложного процента и их построение. Основы финансовых расчетов в оценке недвижимого имущества.

### ***Тема 3. Классификация недвижимого имущества и выбор базы оценки***

Классификация недвижимости. Основные составляющие недвижимости. Физические характеристики недвижимости. Стоимость недвижимого имущества в современной рыночной системе. Виды стоимости в оценке недвижимости. Понятие стоимости, цены и затрат на рынке недвижимости. Объекты оценки. Имущественный комплекс и его состав. Необходимость проведения оценочных работ. Характерные случаи оценки имущества предприятия, недвижимого имущества, машин, оборудования, нематериальных активов. Цели оценки стоимости имущества предприятия.

### ***Тема 4. Процедура оценки недвижимости***

Процедура проведения и этапы оценки недвижимого имущества. Составление отчета об оценке недвижимого имущества. Структура отчета об оценке недвижимости. Документооборот при оценке недвижимого имущества. Информационное обеспечение при оценочной деятельности.

### ***Тема 5. Рынок недвижимого имущества и его особенности***

Рынок недвижимости: понятие, основные субъекты рынка недвижимости, институциональная организация рынка недвижимости. Особенности рынка недвижимости. Взаимодействие спроса и предложения на рынке недвижимости. Первичный и вторичный рынок недвижимости. Виды рисков и транзакционных издержек на рынке недвижимости. Неликвидный характер рынка недвижимости. Взаимосвязь стратегических направлений развития экономики страны и рынка недвижимости. Анализ экономической ситуации в регионе.

### ***Тема 6. Стандарты оценки недвижимого имущества***

Международные стандарты оценки. Оценка недвижимого имущества за рубежом. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации. Принципы оценки недвижимого и другого имущества предприятия: основанные на представлениях пользователя недвижимого имущества, основанные на взаимоотношениях компонентов собственности, основанные на рыночной конъюнктуре, принцип и анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки. Основные подходы к оценке недвижимого имущества.

### ***Тема 7. Правовое обеспечение обращения и оценки недвижимости***

Общее правовое поле недвижимого имущества. Правовое обеспечение обращения недвижимого имущества на рынке. Система регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним. Юридические особенности оценочной деятельности. Законодательное обеспечение оценки недвижимого имущества. Введение в процесс застройки. Процедура и технология подрядных торгов (конкурсов). Юридическая

экспертиза гражданских прав на объекты недвижимого имущества, земельные участки и сделок с ними и обременений. Основные операции с недвижимостью. Ложные сделки с недвижимостью. Методы финансирования операций с недвижимостью.

#### ***Тема 8. Затратный подход к оценке недвижимости***

Затратный подход к оценке недвижимости и сфера его применения. Принципы оценки недвижимости затратным подходом. Понятие полной восстановительной стоимости недвижимости и методы ее расчета. Укрупненные показатели восстановительной стоимости объекта недвижимости. Сметное ценообразование на рынке недвижимости. Понятие и виды износа объекта недвижимости. Устранимый и неустрашимый износ. Методы расчета физического, функционального и внешнего (экономического) износов. Стоимость земельного участка в затратном подходе к оценке недвижимого имущества. Достоинства и недостатки затратного подхода.

#### ***Тема 9. Доходный подход к оценке недвижимости***

Доходный подход к оценке недвижимости и сфера его применения. Принципы доходного подхода. Метод прямой капитализации и метод дисконтированного денежного потока. Построение чистого операционного дохода и потока денежных средств. Структура операционных расходов при эксплуатации недвижимого имущества. Учет риска и расчет ставок капитализации. Достоинства и недостатки доходного подхода.

#### ***Тема 10. Сравнительный подход к оценке недвижимости***

Принципы сравнительного (рыночного) подхода к оценке недвижимости и сфера его применения. Метод сравнения рыночных продаж. Выбор аналогов на рынке недвижимости. Источники информации об аналогах на рынке недвижимости и их достоверность. Выбор единицы сравнения. Классификация ценовых поправок. Методы внесения поправок в цены аналогов на рынке недвижимости. Достоинства и недостатки сравнительного подхода.

#### ***Тема 11. Методы оценки земельного участка***

Цели и организация экономической оценки земельных участков. Правовое регулирование оценки земель в Российской Федерации. Принципы оценки земельного участка. Землеустроительная документация. Единичная и массовая оценка земель. Кадастровая оценка городских земель, сельскохозяйственных земель и лесных угодий. Методы оценки рыночной стоимости земельного участка в Российской Федерации.

#### ***Тема 12. Основы ипотечного кредитования***

Понятие ипотеки и ипотечного кредитования. Правовое поле ипотечного кредитования в России. Исторический опыт ипотечного кредитования в России. Рынок ипотечных кредитов. Модели ипотечного кредитования. Анализ условий кредитного договора. Ипотечный кредит, его виды и роль в инвестиционном процессе. Основные ипотечные показатели. Методы амортизации ипотеки (классификация закладных).

**Форма проведения занятий** – лекции.

#### ***Темы практических занятий:***

- 1) Финансовая математика в оценке недвижимости.
- 2) Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.
- 3) Оценка недвижимости затратным подходом.
- 4) Доходный подход к оценке недвижимости.
- 5) Сравнительный подход к оценке недвижимости.
- 6) Расчет параметров ипотечного кредита, построение графика амортизации.
- 7) Ипотечно-инвестиционный анализ.
- 8) Формирование отчета об оценке недвижимости

Практические занятия проводятся согласно указанной тематике.

**Форма проведения занятий:** обсуждение конкретных ситуаций, работа в малых группах, решение практических задач.



## 5. Образовательные технологии

*При освоении дисциплины предусмотрены образовательные технологии:*

Тема	Форма проведения занятия		
	Лекция	Практика	Внеаудиторная работа
Тема 1. Понятие недвижимого имущества	Лекции, с использованием мультимедийных технологий; Дискуссии	Практические занятия с использованием мультимедийных технологий: доклад на заданную тему с презентацией отчета, обсуждение в малых группах	Учебно-исследовательские и научно-исследовательские работы; Выполнение письменных работ (рефераты, доклады и сообщения, аналитические и рефлексивные эссе)
Тема 2. Основы экономического анализа в оценке недвижимости	Лекции, с использованием мультимедийных технологий; Дискуссии	Решение профессиональных задач	
Тема 3. Классификация недвижимого имущества и выбор базы оценки	Лекции, с использованием мультимедийных технологий; Дискуссии	Практические занятия с использованием мультимедийных технологий: доклад на заданную тему с презентацией отчета, обсуждение в малых группах	
Тема 4. Процедура оценки недвижимости	Лекции, с использованием мультимедийных технологий; Дискуссии	Практические занятия с использованием мультимедийных технологий: доклад на заданную тему с презентацией отчета, обсуждение в малых группах	
Тема 5. Рынок недвижимого имущества и его особенности	Лекции, с использованием мультимедийных технологий; Дискуссии	Практические занятия с использованием мультимедийных технологий: доклад на заданную тему с презентацией отчета, обсуждение в малых группах	
Тема 6. Стандарты оценки недвижимого имущества	Лекции, с использованием мультимедийных технологий; Дискуссии	Практические занятия с использованием мультимедийных технологий: доклад на заданную тему с презентацией отчета, обсуждение в малых группах	
Тема 7. Правовое обеспечение обращения и оценки недвижимости	Лекции, с использованием мультимедийных технологий; Дискуссии	Практические занятия с использованием мультимедийных технологий: доклад на заданную тему с презентацией отчета, обсуждение в малых группах	
Тема 8. Затратный подход к оценке недвижимости	Лекции, с использованием мультимедийных технологий; Дискуссии	Решение профессиональных задач Метод кейсов (решение деловых ситуаций), представление результатов	
Тема 9. Доходный подход к оценке недвижимости	Лекции, с использованием мультимедийных технологий; Дискуссии	Решение профессиональных задач Метод кейсов (решение деловых ситуаций), представление результатов	
Тема 10. Сравнительный подход к оценке недвижимости	Лекции, с использованием мультимедийных технологий; Дискуссии	Решение профессиональных задач Метод кейсов (решение деловых ситуаций), представление результатов	
Тема 11. Методы оценки земельного участка	Лекции, с использованием мультимедийных технологий; Дискуссии	Решение профессиональных задач Метод кейсов (решение деловых ситуаций), представление результатов	
Тема 12. Основы ипотечного кредитования	Лекции, с использованием мультимедийных технологий; Дискуссии	Решение профессиональных задач Метод кейсов (решение деловых ситуаций), представление результатов	
Учебные и производственные практики		Система заданий, выполняемых на учебно-исследовательских и производственных практиках	
Бакалаврская работа (ВКР)		Выполнение отдельных расчетных и аналитических разделов ВКР	

Занятия, проводимые в интерактивных формах, с использованием интерактивных технологий составляют более 30% аудиторных занятий.

**6. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов.  
Оценочные средства для текущего контроля успеваемости,  
промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины.**

**6.1. План самостоятельной работы студентов**

№ не д.	Тема	Вид самост. работы	Задание	Рекомендуемая литература	Кол-во часов
3	Тема 1. Понятие недвижимого имущества	Реферат, эссе	Подготовка реферата (эссе) на заданную тему	Грабовый П.Д. Экономика и управление недвижимостью, М.: Прогресс, 2013	3
3	Тема 2. Основы экономического анализа в оценке недвижимости	Реферат, эссе	Подготовка реферата (эссе) на заданную тему	Асаул Е.А. Экономика недвижимости. СПб.: Питер, 2011	3
3	Тема 3. Классификация недвижимого имущества и выбор базы оценки	Реферат, эссе	Подготовка реферата (эссе) на заданную тему	Асаул Е.А. Экономика недвижимости. СПб.: Питер, 2011	3
3	Тема 4. Процедура оценки недвижимости	Реферат, эссе	Подготовка реферата (эссе) на заданную тему	Асаул Е.А. Экономика недвижимости. СПб.: Питер, 2011	3
4	Тема 5. Рынок недвижимого имущества и его особенности	Реферат, эссе	Подготовка реферата (эссе) на заданную тему	Асаул Е.А. Экономика недвижимости. СПб.: Питер, 2011	3
4	Тема 6. Стандарты оценки недвижимого имущества	Реферат, эссе	Подготовка реферата (эссе) на заданную тему	Асаул Е.А. Экономика недвижимости. СПб.: Питер, 2011	3
4	Тема 7. Правовое обеспечение обращения и оценки недвижимости	Реферат, эссе	Подготовка реферата (эссе) на заданную тему	Грабовый П.Д. Экономика и управление недвижимостью, М.: Прогресс, 2013	3
5	Тема 8. Затратный подход к оценке недвижимости	Реферат, эссе Кейс (решение)	Подготовка реферата (эссе) на заданную тему; Решение кейса (практической задачи) по исходным данным	Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2011	3
5	Тема 9. Доходный подход к оценке недвижимости	Реферат, эссе Кейс (решение)	Подготовка реферата (эссе) на заданную тему; Решение кейса (практической задачи) по исходным данным	Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2011	3
5	Тема 10. Сравнительный подход к оценке недвижимости	Реферат, эссе Кейс (решение)	Подготовка реферата (эссе) на заданную тему; Решение кейса (практической задачи) по исходным данным	Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2011	3
5	Тема 11.	Реферат, эссе	Подготовка реферата	Оценка недвижимости:	3

	Методы оценки земельного участка	<b>Кейс (решение)</b>	(эссе) на заданную тему; <b>Решение кейса (практической задачи) по исходным данным</b>	Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2011	
5	Тема 12. Основы ипотечного кредитования	<b>Реферат, эссе Кейс (решение)</b>	<b>Подготовка реферата (эссе) на заданную тему; Решение кейса (практической задачи) по исходным данным методами ипотечно-инвестиционного анализа</b>	Довдиенко И.В., Черняк В.З. Ипотека: управление, организация, оценка. – М.: Юнити-Дана, 2005	3

## 6.2. Методические указания по организации самостоятельной работы студентов

Выполнение в течение семестра самостоятельно (контрольной) работы в составе:

– Теоретический вопрос в реферативной форме по результатам изучения литературы;

– Задача 1 – Оценка объекта недвижимости методом дисконтирования денежного потока (на реальном практическом примере);

– Задача 2 – Оценка объекта недвижимости, обремененного ипотечным долгом, методами ипотечно-инвестиционного анализа.

## 6.3. Материалы для проведения текущего и промежуточного контроля знаний студентов

### *Контроль освоения компетенций*

№ п/п	Вид контроля	Контролируемые темы (разделы)	Компетенции, компоненты которых контролируются
1	Собеседование	Тема 1. Понятие недвижимого имущества	ПК-2
2	Тестирование	Тема 2. Основы экономического анализа в оценке недвижимости	ПК-2,3
3	Собеседование	Тема 3. Классификация недвижимого имущества и выбор базы оценки	ПК-2
4	Собеседование	Тема 4. Процедура оценки недвижимости	ПК-2
5	Тестирование	Тема 5. Рынок недвижимого имущества и его особенности	ПК-3
6	Собеседование	Тема 6. Стандарты оценки недвижимого имущества	ПК-3
7	Собеседование	Тема 7. Правовое обеспечение обращения и оценки недвижимости	ПК-2
8	Тестирование	Тема 8. Затратный подход к оценке недвижимости	СК-1
9	Тестирование	Тема 9. Доходный подход к оценке недвижимости	СК-1
10	Тестирование	Тема 10. Сравнительный подход к оценке недвижимости	СК-1
11	Тестирование	Тема 11. Методы оценки земельного участка	СК-1

12	Тестирование	Тема 12. Основы ипотечного кредитования	ПК-2,3
13	Проверка и защита реферата	Все	ПК-2,3, СК-1
14	Проверка и защита контрольной работы	Подходы и методы оценки недвижимости Ипотечное кредитование	ПК-2,3, СК-1

### **Задачи для промежуточного контроля:**

#### **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД**

1. Объект сдан в аренду на 7 лет, арендная плата по договору вносится в начале года в сумме 4500. Рассчитать текущую стоимость потерь, если рыночная ставка арендной платы 6000, требуемая ставка дохода 12 %
2. На какую равновеликую сумму может ежемесячно рассчитывать пенсионер в течение 15 лет, если за 10 лет до ухода на пенсию он откладывает по 150 руб. в месяц в пенсионный фонд «Забота», приносящий 15% годового дохода с ежемесячным начислением процентов.
3. Оценить объект недвижимости, который в течении 5 лет будет ежегодно приносить 100 чистого операционного дохода, в конце третьего года его можно будет продать за 70% первоначальной стоимости. Возврат капитала осуществляется по методу Ринга. Инвестор рассчитывает получить 10% дохода на вложенный капитал. Срок службы зданий 25 лет.
4. Собственник потратил на ремонт недвижимости 70000 руб. Стоимость ремонта ежегодно возрастает на 6%, длительность межремонтного периода 6 лет. Рассчитать годовую величину резерва на замещение предметов с коротким сроком службы, если инвестор рассчитывает получить 12 % годового дохода.
5. Оценить объект недвижимости, который в течение 5 лет будет ежегодно приносить 100 чистого операционного дохода, в конце седьмого года его можно продать за 60% первоначальной стоимости. Возврат капитала осуществляется по методу Хоскольда. Инвестор рассчитывает получить 15% дохода на вложенный капитал, безрисковая ставка дохода – 6%. Срок службы зданий 25 лет.

#### **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

1. После отбора информации по жилым коттеджам оценщик получил следующие данные: коттедж, аналогичный оцениваемому, был продан за 50000, а такой же, но без бассейна – за \$46000. Стоимость строительства бассейна равна \$7000. Определите величину корректировки на наличие бассейна.
2. Оценить недвижимость: деревянный 2-х этажный жилой дом и кирпичный гараж расположены на участке 8 соток. Аналог – деревянный жилой 2-х этажный дом без гаража, расположенный на участке 10 соток, продан за 800000 руб. Стоимость расположенного рядом незастроенного участка в 6 соток – 150000 руб. Полная стоимость воспроизводства аналогичного гаража 80000 руб. Коэффициент удобства пользования – 1,25.
3. Потенциальный валовой доход недвижимости 100000. Коэффициент потерь 10%, операционные расходы – 61000. Оценить склад методом капитализации дохода на основе информации по аналогам.

Объект	Доход	Цена
1. Склад	450000(потенциальный валовой)	4500000
2. Склад	32000(чистый операционный)	600000
3. Офис	150000(чистый операционный)	600000
4. Склад	28000(чистый операционный)	700000

4. Оценить офисную недвижимость, действительный валовой доход которой составляет 10000 руб.

Объект	Валовой доход	Цена
--------	---------------	------

1. Офис	90000(действительный)	900000
2. Офис	85000(потенциальный)	300000
3. Склад	35000(действительный)	360000
4. Офис	11000(действительный)	250000
5. Офис	310000(действительный)	3720000

### ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

1. Срок жизни офисного здания общей площадью 1000 кв.м., построенного в 1970 г. составляет 90 лет. Общая стоимость замещения равна \$750 за кв.м., в том числе стоимость ремонта составляет \$350 за кв.м. Оценить стоимость недавно отремонтированного здания на 01.01.2000 г.
2. Определите процент общего накопленного износа объекта недвижимости, на основе следующих данных:  
Объект продан за \$120000. Исходя из анализа продаж земли, участок имеет оценочную стоимость в \$45000. Полная стоимость воспроизводства здания составляет \$100000.
3. Оценить объект недвижимости, чистый операционный доход которого составляет 130000 руб. Земельный участок оценен методом сопоставимых продаж в 500000 руб. Инвестор рассчитывает получить 20% годового дохода на вложенный капитал. Возврат капитала, вложенного в здания, осуществляется по методу Ринга. Срок службы зданий 50 лет.
4. Оценить недвижимость на 01.01.2000г. Стоимость земельного участка, определенная методом сопоставимых продаж 55000. Площадь здания 1000 м<sup>2</sup>. Полная восстановительная стоимость 1 м<sup>2</sup> – 950, в т.ч. затраты на косметический ремонт 150. Здание требует срочного ремонта. Срок жизни здания 80 лет, хронологический возраст соответствует эффективному – 20 лет.
5. Рассчитать долю экономического износа объекта недвижимости в общем накопленном износе на основе следующей информации : стоимость недвижимости – 120000 руб., стоимость земельного участка – 45000 руб., полная стоимость аналогичных зданий и сооружений – 100000 руб., стоимость внешнего износа 5000 руб.

### ИПОТЕЧНО-ИНВЕСТИЦИОННЫЙ АНАЛИЗ

1. Самоамортизирующийся ипотечный кредит предоставлен на 25 лет под 15% с ежемесячным погашением в сумме 100000 руб. Рассчитать соотношение величины погашенного долга и суммы уплаченных процентов на конец 10-го года
2. Рассчитать ставку дохода на собственный капитал. Стоимость недвижимости 10000, коэффициент ипотечной задолженности 60%, ипотечная постоянная – 12,34%,. Чистый операционный доход 900.
3. Рассчитать коэффициент капитализации для оценки недвижимости, финансируемой на 55% за счет ипотечного кредита предусматривающего погашение основного долга в момент перепродажи объекта.
  - Ставка дохода на собственный капитал – 10%
  - Ставка процента по кредиту – 11,75%
  - Срок кредитования – 20 лет.
4. Определить годовую величину расходов на обслуживание долга. Ипотечный кредит в сумме 10000 предоставлен на 15 лет под 10% с ежемесячным погашением.
5. Самоамортизирующийся ипотечный кредит предоставлен на 25 лет под 10% с ежемесячным погашением в сумме 100000 руб. Рассчитать соотношение величины погашенного долга и суммы уплаченных процентов на конец 10-го года.

### *Темы рефератов*

*Темы эссе, рефератов и др.:*

1. Понятие недвижимости в российском и зарубежном законодательстве.
2. Юридическое понятие недвижимости.

3. Экономическое понятие недвижимости.
4. Жизненный цикл объекта недвижимости.
5. Рынок недвижимости – концептуальные основы.
6. Рынок недвижимости – основные участники.
7. Правовое поле рыночного оборота недвижимости в Российской Федерации.
8. Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
9. Правовое поле оценки недвижимости в Российской Федерации.
10. Система подрядных торгов (конкурсов) в Российской Федерации.
11. Процедура оценки объектов недвижимости.
12. Формирование отчета об оценке недвижимости.
13. Документооборот в оценке недвижимости.
14. Стандарты оценки в российском и зарубежном законодательстве.
15. Истоки методологических основ оценки недвижимости.
16. Цели и направления оценки недвижимости.
17. Принципы оценки недвижимости.
18. Виды стоимости недвижимости и сферы их применения.
19. Основные подходы к оценке недвижимости.
20. Затратный метод оценки недвижимости.
21. Методы расчета полной восстановительной стоимости объекта недвижимости.
22. Виды и методы расчета обесценения (износа) объекта недвижимости.
23. Метод сравнения продаж в оценке недвижимости.
24. Виды и методы внесения стоимостных поправок (корректировок).
25. Доходные методы оценки недвижимости.
26. Расчет чистого операционного дохода.
27. Методы расчета ставок дисконтирования и капитализации для оценки недвижимости.
28. Предприятие (бизнес) как объект оценки.
29. Факторы стоимости предприятия.
30. Виды стоимости предприятия (бизнеса) и сферы их применения.
31. Корректировка финансовой отчетности для целей оценки бизнеса.
32. Элементы финансового анализа для целей оценки бизнеса.
33. Метод накопления активов в оценке бизнеса.
34. Метод ликвидационной стоимости в оценке бизнеса.
35. Метод сравнения продаж в оценке бизнеса.
36. Ценовые мультипликаторы в оценке бизнеса.
37. Доходные методы в оценке бизнеса.
38. Фундаментальный и технический анализ в оценке бизнеса.
39. Методы построения ставок дисконтирования и капитализации для оценки бизнеса.
40. Согласование результатов оценки стоимости предприятия.
41. Финансирование операций с недвижимостью.
42. Риэлтерская деятельность на рынке недвижимости.
43. Ипотечное кредитование: понятие и структура рынка.
44. Современное состояние рынка ипотеки в Российской Федерации.
45. Модели ипотечного кредитования.
46. Виды ипотечных кредитов и их характеристика.
47. Основные ипотечные показатели.
48. Ипотечно-инвестиционный анализ недвижимости.
49. Залоговая стоимость недвижимости: методы определения и сферы применения.
50. Оценка качества вторичных форм обеспечения кредита.
51. Налогообложение недвижимого имущества.

52. Налогообложение земельных участков.
53. Взаимосвязь оценки с налогообложением недвижимости.
54. Управление недвижимостью: задачи и принципы.
55. Система управления стоимостью предприятия.
56. Виды операций (сделок) с недвижимостью.
57. Земля как объект экономической оценки.
58. Правовое поле рыночного оборота земель в Российской Федерации.
59. Методы оценки земли.
60. Кадастровый учет и оценка земли.

**Демонстрационный вариант теста №1 (примерный) – итоговый контроль:**

1. Рассчитайте ставку капитализации по исходным данным:

Безрисковая ставка 15%  
 Риск инвестирования в объект недвижимости 5%  
 Срок экспозиции объекта недвижимости, мес. 4  
 Ожидаемый период владения, лет 10  
 Норма возврата инвестиций - методом Инвуда  
 а) 0,25          б) 0,4          в) 0,3          г) 0,28

2. Известна следующая информация по рыночным продажам:

Параметр	Объекты аналоги			
	1	2	3	4
Площадь, кв.м.	200	200	250	250
Гараж	есть	Нет	есть	нет
Бассейн	есть	Есть	есть	нет
Цена продажи, \$	44 000	40 000	55 000	50 000

Корректировка (поправка) на *разницу в площади* составляет:

а) 4 000    б) 15 000    в) 11 000    г) 5 000    д) 6 000

3. Согласно Гражданскому Кодексу РФ к недвижимому имуществу относятся:

а) земельные участки    б) участки недр    в) обособленные водные объекты  
 г) здания    д) сооружения    е) леса    ж) многолетние насаждения  
 з) воздушные суда    и) морские суда    к) суда внутреннего плавания  
 л) космические объекты    м) права на фирменное наименование, товарные знаки  
 н) предприятие как имущественный комплекс

4. Экономический принцип, согласно которому максимальная стоимость недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой объект недвижимости с эквивалентной полезностью, называется:

а) принцип замещения    б) принцип соответствия    в) принцип ожидания  
 г) принцип остаточной производительности    д) принцип изменения внешней среды

5. Что является основанием для проведения оценки недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности:

а) договор    б) протокол намерений    в) задание на оценку  
 г) решение государственного уполномоченного органа, регулирующего оценочную деятельность    д) письмо с согласием заключить договор на оценку  
 е) решение, определение суда, арбитражного суда и третейского суда о проведении оценки недвижимого имущества

6. Рассчитайте стоимость объекта недвижимости по следующим исходным данным:

Площадь объекта, кв.м. 1000  
 Из которой свободно, кв.м. 250  
 Средняя рыночная арендная ставка, \$/кв.м. 25  
 Недоагрузка объекта в году 15%

в течение, мес. 4  
 Постоянные расходы, \$ 6000  
 Переменные расходы, \$/кв.м. 4  
 Резерв на замещение, \$ 4000  
 Обслуживание долга составляет  $\frac{1}{5}$  часть чистого операционного дохода  
 Ставка налога на прибыль 25%  
 Ставка капитализации 30%  
 а) 10 125 б) 19 500 в) 9 625 г) 32 500

7. Определение физического износа методом срока жизни:  
 а) ЭВ / (ЭВ+ОС) б) ЭВ / ОС в) ОС / ЭВ  
 где ЭВ - эффективный возраст объекта, а ОС - оставшийся срок экономической жизни

8. Поправки бывают:  
 а) относительные денежные б) относительные натуральные в) абсолютные денежные  
 г) абсолютные д) процентные

9. Коэффициент капитализации равен сумме:  
 а) нормы дохода и ипотечной постоянной  
 б) нормы дохода и нормы возврата капитала  
 в) нормы возврата капитала и ипотечной постоянной

10. Оценить стоимость объекта недвижимости:  
 Площадь, кв.м. 500  
 Полная стоимость воспроизводства 1 кв.м., \$ 200

Конструктивный элемент	Удельный вес	Износ
А	20%	25%
Б	30%	40%
В	40%	50%
Г	10%	50%

а) 58 750 б) 58 000 в) 100 000

11. Оценить стоимость офиса:  
 Потенциальный валовый доход, \$ 10 000  
 Потери от недозагрузки 20%  
 Операционные расходы, \$ 2 000  
 Рыночная информация:

Объект (аналог)	ЧОД	Цена
Офис	5 000	60 000
Склад	4 500	50 000
Торговый центр	6 000	110 000
Офис	55 000	600 000
Склад	5 000	60 000
Торговый центр	40 000	900 000
Офис	4 500	50 000
Склад	60 000	550 000
Торговый центр	5 500	110 000

а) 68 040 б) 69 333 в) 84 754

12. Износ в оценке - процесс распределения первоначальной стоимости:  
 а) верно б) не верно

13. Условия финансирования не влияют на стоимость;  
 а) верно б) не верно

14. В какой момент переходит право собственности на недвижимость от продавца к



покупателю:

- а) в момент нотариального удостоверения
- б) в момент государственной регистрации
- в) в момент фактического вступления во владение объектом

15. Ипотека это:

- а) вид банковской гарантии б) поручительство работодателя в) залог недвижимости
- г) денежный задаток д) ограниченное право пользования е) вид получения кредита
- ж) ценная бумага з) вид обременения

### ***Вопросы и задания к зачету:***

- 1) Понятие недвижимости в российском и зарубежном законодательстве.
- 2) Юридическое понятие недвижимости.
- 3) Экономическое понятие недвижимости.
- 4) Жизненный цикл объекта недвижимости.
- 5) Рынок недвижимости – концептуальные основы.
- 6) Рынок недвижимости – основные участники.
- 7) Особенности рынка недвижимости.
- 8) Правовое поле рыночного оборота недвижимости в Российской Федерации.
- 9) Система государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним.
- 10) Правовое поле оценки недвижимости в Российской Федерации.
- 11) Процедура оценки объектов недвижимости.
- 12) Документооборот в оценке недвижимости.
- 13) Стандарты оценки в российском и зарубежном законодательстве.
- 14) Принципы оценки недвижимости.
- 15) Виды стоимости недвижимости и сферы их применения.
- 16) Основные подходы к оценке недвижимости.
- 17) Затратный метод оценки недвижимости.
- 18) Методы расчета полной восстановительной стоимости объекта недвижимости.
- 19) Виды и методы расчета обесценения (износа) объекта недвижимости.
- 20) Метод сравнения продаж в оценке недвижимости.
- 21) Методы внесения стоимостных поправок (корректировок).
- 22) Доходные методы оценки недвижимости.
- 23) Расчет чистого операционного дохода.
- 24) Методы расчета ставок дисконтирования для оценки недвижимости.
- 25) Методы расчета ставок капитализации для оценки недвижимости.
- 26) Финансирование операций с недвижимостью.
- 27) Риэлтерская деятельность на рынке недвижимости.
- 28) Ипотечное кредитование: понятие и структура рынка.
- 29) Модели ипотечного кредитования.
- 30) Виды ипотечных кредитов и их характеристика.
- 31) Основные ипотечные показатели.
- 32) Ипотечно-инвестиционный анализ недвижимости.
- 33) Залоговая стоимость недвижимости: методы определения и сферы применения.
- 34) Налогообложение недвижимости.
- 35) Управление недвижимостью: задачи и принципы.
- 36) Виды операций (сделок) с недвижимостью.
- 37) Земля как объект экономической оценки.

- 38) Правовое поле рыночного оборота земельных участков в Российской Федерации.
- 39) Методы оценки земли.
- 40) Кадастровый учет и оценка земли.

**7. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля) «Оценка недвижимости и ипотечное кредитование»**

*а) Нормативная литература:*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая и вторая.
2. Закон РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ Об оценочной деятельности в Российской Федерации.
3. Приказ Минфина РФ от 29.01.03 г. № 10-н, ФКЦБ РФ № 03-6/пз О порядке оценки стоимости чистых активов акционерных обществ.
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)"
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255 Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)"
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254 Об утверждении Федерального Стандарта Оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)"
- 7. Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 Об утверждении Федерального Стандарта Оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)"**

*б) Основная литература:*

- 1. Асаул Е.А. Экономика недвижимости. СПб.: Питер, 2011**
2. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. – М.:, 2008.
3. Грибовский С.В., Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. – М.: Финансы и статистика, 2008
4. Довдиенко И.В., Черняк В.З. Ипотека: управление, организация, оценка. – М.: Юнити-Дана, 2005
5. Князев А.Г., Николаев Ю.Н. Сделки с недвижимостью. – М.: Эксмо, 2004.
6. Кущенко В.В. Девелопмент: современная концепция развития недвижимости. – М.: Норма, 2004
7. Максимов С.Н. Основы предпринимательской деятельности на рынке недвижимости: Учебное пособие для ВУЗов – СПб.: Питер, 2000
- 8. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2011**
9. Разумова И.А. Ипотечное кредитование. – СПб.: Питер, 2005.
10. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости. – М.: Юнити-Дана, 2011

*в) Дополнительная литература:*

1. Бердникова Т.Б. Оценка и налогообложение имущества предприятий. – М.: Инфра-М, 2003
2. Дж. Р. Хитчнер. Оценка бизнеса; организация работы и оформление письменного отчёта. М.: Маросейка, 2009
3. Дж. Р. Хитчнер. Новые сферы использования методов оценки стоимости бизнеса М.: Маросейка, 2009
4. Дж. Р. Хитчнер Три подхода к оценке стоимости бизнеса. М.: Маросейка, 2008.
5. Оценка для целей залога. / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, и др. – М.: ФиС, 2008.

6. Стейнметц Т., Уитт Ф. Ипотечное кредитование / Пер. с англ. Предисл. И.М. Булдаковой. - Екатеринбург: Изд-во «Сфера», 1997
7. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994
8. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело-Лтд, 1995

г) Программное обеспечение и Интернет-ресурсы:

1. ПК MS Excel, MS Office, Power Point
2. [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)
3. [www.irm.ru](http://www.irm.ru)
4. [www.realtymarket.ru](http://www.realtymarket.ru)
5. [www.ipoteka.ru](http://www.ipoteka.ru)
6. [www.gks.ru](http://www.gks.ru)

## **8. Материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля) «Оценка недвижимости и ипотечное кредитование»**

Для успешного освоения дисциплины необходимо располагать материально-технической базой, обеспечивающей проведение всех видов дисциплинарной и междисциплинарной подготовки, лабораторной, практической и научно-исследовательской работы обучающихся, из расчета 1 персональный компьютер с выходом в интернет на 2-3 слушателей. Обязательно наличие мультимедийного оборудования (проектор, мультимедийная аудитория) для проведения интерактивных лекций и представления слушателями результатов решения кейс-ситуаций в презентационной форме.

Вуз должен обеспечить необходимым комплектом лицензионного программного обеспечения (ПК MS Excel, MS Office, Power Point).

Материально-техническое обеспечение – методические указания, раздаточный материал, персональный компьютер в мультимедийной аудитории, ПК MS Office, в т.ч.:

- Комплект лекционного материала в электронном виде (формат файлов презентаций);
- Комплекты задач по темам практических занятий;
- Майорова И.В., Понукалин А.В., Шукин С.И. Ипотека и ипотечное кредитование: учебное пособие. Пенза: Информационно-издательский центр ПГУ, 2001.
- Оценка недвижимости: методические указания к выполнению практических занятий. Пенза: Изд-во ПГУ, 2006.
- Оценка недвижимости: методические указания к выполнению контрольной работы. Пенза: Изд-во ПГУ, 2006.
- Будина В.И., Понукалин А.В., Похвалов А.С. Экономика недвижимости. – Пенза: Изд-во ПГУ, 2007.

Рабочая программа дисциплины «*Оценка недвижимости и ипотечное кредитование*» составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.01 Экономика.

Программу составили:

1. к.э.н., доцент

  
А.В. Понукалин  
\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., должность, подпись)

2.

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О., должность, подпись)

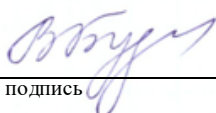
**Настоящая программа не может быть воспроизведена ни в какой форме без предварительного письменного разрешения кафедры-разработчика программы.**

Программа одобрена на заседании кафедры «Экономика и финансы»

Протокол № 6

от 8 декабря 2015 года

Зав. кафедрой «ЭиФ»

  
\_\_\_\_\_  
подпись

В.И. Будина

\_\_\_\_\_  
Ф.И.О.

Программа согласована с заведующим выпускающей кафедрой «Экономика и финансы»

Зав. кафедрой «ЭиФ»

  
\_\_\_\_\_  
подпись

В.И. Будина

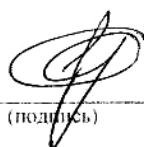
\_\_\_\_\_  
Ф.И.О.

Программа одобрена методической комиссией Факультета Экономики и Управления:

Протокол № 3

от 15 декабря 2015 года

Председатель методической комиссии Факультета Экономики и Управления:

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

к.с.н., доцент каф. ГУиСР

Е.В. Еремина

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

**Сведения о переутверждении программы на очередной учебный год и регистрации изменений**

Учебный год	Решение кафедры (№ протокола, дата, подпись зав. кафедрой)	Внесенные изменения	Номера листов (страниц)		
			замененных	новых	аннулированных