

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное
учреждение высшего образования
«Воронежский государственный аграрный университет
имени императора Петра I»

Экономический факультет

Кафедра экономики АПК

Методические рекомендации

для студентов экономического факультета,
обучающихся по специальности

38.05.01 «Экономическая безопасность»

**специализация «Экономико-правовое обеспечение
экономической безопасности», по изучению дисциплины
«Оценка недвижимости»**

Воронеж
2017

Составитель: доцент кафедры экономики АПК Саушкин А.С.

Рецензент: доцент кафедры управления и маркетинга в АПК Котарев А.В.

Методические рекомендации для студентов экономического факультета, обучающихся по специальности 38.05.01 «Экономическая безопасность» (специализация подготовки «Экономико-правовое обеспечение экономической безопасности»), по изучению дисциплины «Оценка недвижимости» рассмотрены и рекомендованы к изданию на заседании кафедры экономики АПК (протокол №11 от 4 мая 2017 г.).

Методические рекомендации для студентов экономического факультета, обучающихся по специальности 38.05.01 «Экономическая безопасность» (специализация подготовки «Экономико-правовое обеспечение экономической безопасности»), по изучению дисциплины «Оценка недвижимости» рекомендованы к изданию на заседании методической комиссии экономического факультета (протокол №3 от 16 мая 2017 г.).

Специфика изучения дисциплины

Предметом дисциплины «Оценка недвижимости» является совокупность отношений, складывающихся по поводу создания и использования объектов недвижимости. Особенностью дисциплины является то, что определение рыночной стоимости объектов недвижимости представляет собой сложный и уникальный процесс, поскольку практически невозможно найти два абсолютно идентичных объекта. Поэтому в качестве источников информации при изучении дисциплины необходимо использовать как учебные пособия, так и различную информацию из периодических изданий и сети Интернет.

Рекомендации по использованию материалов данной дисциплины

При работе с материалами по данной дисциплине особое внимание следует обратить на следующее.

При использовании рекомендованных **учебных пособий по оценке недвижимости**, в первую очередь, наибольшее внимание уделяется теоретическим вопросам: классификации недвижимости, методам ее оценки, описанию рынка недвижимости, правовым основам при оценке.

При выполнении **лабораторных работ** главным является формирование навыков при использовании современных методов сбора, обработки и анализа экономических и социальных данных в процессе оценки недвижимости, а также использовании методов и приемов оценки недвижимости. При этом Вы должны чётко для себя уяснить последовательность и методику оценки. Вам необходимо понять обоснование величины оцениваемого объекта недвижимости.

Объём расчётов лабораторных работ определён таким образом, чтобы Вы могли их выполнить во время аудиторных занятий на персональных компьютерах в электронной форме.

Описание последовательности изучения дисциплины

Изучаемая дисциплина состоит из лекционного курса и лабораторных занятий. Они проходят параллельно и не имеют между собой тесной связи.

После каждой прослушанной лекции Вам необходимо будет повторить и проанализировать полученную информацию, используя разнообразные источники: учебное пособие по данному курсу, рекомендованную дополнительную литературу, осуществить поиск необходимых материалов в журналах, Интернете и т.д. При этом у Вас будут появляться неясности, возникать вопросы, на которые Вы должны будете попытаться ответить самостоятельно, а при невозможности найти ответ – задать их на следующей лекции преподавателю.

Затем Вам нужно будет ответить на вопросы, предназначенные для самоконтроля, которые выдаются после каждой лекции. На их основе в дальнейшем будут подготовлены тестовые задания для текущего контроля и вопросы на экзамен.

Всё это является Вашей внеаудиторной самостоятельной работой, которая относится к обязательным формам обучения в вузе.

На лабораторных занятиях, выслушав пояснения преподавателя, Вам необходимо будет выполнить в полном объеме предложенные задания. При этом в качестве исходных материалов для расчетов Вы можете использовать открытые в сети Интернет базы по спросу и предложению объектов недвижимости. Также Вы можете использовать теоретические материалы по дисциплине. Это позволит Вам адаптировать получаемые в ходе обучения знания к реальным условиям предприятия.

Если по каким-либо причинам Вы не смогли выполнить в полном объеме все расчеты на занятии, то необходимо эту работу завершить самостоятельно во внеаудиторное время.

Кроме этого на каждом лабораторном занятии 10-15 минут будут посвящаться осуществлению текущего контроля по материалам прослушанных лекций.

Рекомендации изучения отдельных тем курса

При изучении темы 1 «Рынок недвижимости» особое внимание необходимо обратить на следующие моменты:

- факторы, формирующие спрос и предложение на рынке недвижимости;
- на роль экономической ренты в формировании рынка недвижимости.

При изучении темы 2 «Правовые основы оценки недвижимости» особое внимание необходимо обратить на следующие моменты:

- на сущность отношений по поводу создания и использования объектов недвижимости;
- на основы налогообложения недвижимости.

При изучении темы 3 «Принципы и технология оценки недвижимости» особое внимание необходимо обратить на следующие моменты:

- на существующие требования к оценке недвижимости;
- на основные этапы и содержание работ при оценке.

При изучении темы 4 «Методы оценки недвижимости» особое внимание необходимо обратить на следующие моменты:

- на сущность и методика оценки по методу сравнения продаж;
- на расчет процента капитализации при методе капитализации дохода;
- методику оценки при затратном подходе;
- на проблемы согласования результатов, полученных различными методами;

При изучении темы 5 «Особенности оценки отдельных групп объектов недвижимости» особое внимание необходимо обратить на следующее:

- на оценку жилого фонда;
- на оценку недвижимости производственного назначения;
- на оценку земли;
- на особенности кадастровой оценки.

Разъяснения по поводу работы с тестовой системой курса

Текущий контроль полученных знаний осуществляется с помощью тестов.

Тестовые задания для текущего контроля Вам предложено выполнить после каждой изученной темы во время лабораторных занятий. Они могут содержать от двух до 6-7 вопросов, которые могут быть двух форм: открытой и закрытой.

Открытые вопросы предоставляют Вам право самим сформулировать ответы, причём количество ответов может быть от одного до нескольких.

Закрытые вопросы предоставляют Вам выбор одного или нескольких заключений из предложенного набора.

Тема считается освоенной, если Вы дали не менее 50% правильных ответов.

Советы по подготовке к экзамену

При подготовке к экзамену особое внимание следует обратить на следующие моменты:

1) подготовьте ответы на все вопросы, предложенные Вам для подготовки к экзамену. Это будет способствовать систематизации полученных Вами знаний;

2) прочитайте ещё раз учебное пособие и повторите конспекты лекций, так как в них содержится более актуальная информация, которая не нашла отражение в учебном пособии.

Опыт приёма экзамена выявил, что наибольшие трудности возникают в следующих вопросах:

- расчет процента капитализации;
- регистрация объектов недвижимости;
- территориальная модель рынка недвижимости.

Рекомендации по работе с литературой

1. Варламов А. А. Оценка объектов недвижимости : Учебник .- 2, перераб. и доп .- Москва ; Москва : Издательство "ФОРУМ" : ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2017 .- 352 с. - ISBN 978-5-91134-920-2 .- [URL:http://znanium.com/go.php?id=661780](http://znanium.com/go.php?id=661780)

2. Савельева Е. А. Экономика и управление недвижимостью : Учебное пособие .- 1 .- Москва ; Москва : Вузовский учебник : ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2017 .- 336 с. - ISBN 978-5-9558-0291-6 .- [URL:http://znanium.com/go.php?id=615088](http://znanium.com/go.php?id=615088)

3. Плотников А. Н. Оценка приносящей доход недвижимости .- 1 .- Москва : ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2016 .- 80 с. - [URL:http://znanium.com/go.php?id=754386](http://znanium.com/go.php?id=754386)

4. Савельева Е. А. Экономика и управление недвижимостью : Учебное пособие .- Москва ; Москва : Вузовский учебник : ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2013 .- 336 с. - ISBN 978-5-9558-0291-6 - <http://znanium.com/go.php?id=374963>