

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Владимирский государственный университет
имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»
(ВлГУ)



А.А.Панфилов

« 04 » 09 2017 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ
ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

(наименование дисциплины)

Направление подготовки 38.03.01 «Экономика»

Профиль подготовки «Экономика предприятий и организаций»

Уровень высшего образования бакалавриат

Форма обучения очная

| Семестр | Трудоем- кость зач. ед, час. | Лек- ции, час. | Практич. занятия, час. | Лаборат. занятия, час. | СРС, час. | Форма промежуточного контроля (экз./зачет) |
|---------|------------------------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|--------------|--------------------------------------------------|
| 8 | 3 зач. ед., 108 час. | 18 | 18 | | 72 | Зачет с оценкой |
| Итого | 3 зач. ед., 108 час. | 18 | 18 | | 72 | Зачет с оценкой |

г.Владимир 2017 г

1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

- Целями освоения дисциплины «Оценка объектов недвижимости» являются:
- изучение теории и практики функционирования рынка недвижимости как важнейшей сферы экономической деятельности,
 - овладение студентами современной теорией и практикой в области сделок с недвижимостью и оценки недвижимости,
 - применение методов оценки недвижимости,
 - приобретение навыков расчета рыночного и др. видов стоимости объектов недвижимости.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО

Дисциплина «Оценка объектов недвижимости» является дисциплиной по выбору вариативной части и находится в логической и содержательно-методической взаимосвязи с другими частями ОПОП и базируется на знаниях, полученных при изучении таких дисциплин как: «Оценка стоимости бизнеса», «Оценка рисков», «Экономика малого и среднего бизнеса», а также при прохождении учебной и производственной практик. Формирует базу для изучения следующих дисциплин: «Проектный анализ», формирует базовые знания по профилю экономика предприятий и организаций

3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

В результате освоения дисциплины обучающийся должен сформировать следующие компетенции:

- способностью, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет (ПК-7);
- способностью использовать для решения коммуникативных задач современные технические средства и информационные технологии (ПК-10).

В результате освоения дисциплины обучающийся должен демонстрировать следующие результаты образования:

1) Знать:

- базовые понятия в области экономики недвижимости (ПК-7);
- современное законодательство, регламентирующее операции на рынке недвижимости (ПК-7);
- сущность, функции, содержание и организацию рынка недвижимости (ПК-7);
- методы оценки объектов недвижимости (ПК-7);
- порядок регистрации объектов недвижимости (ПК-7);
- источники финансирования недвижимости (ПК-7);
- основы налогообложения недвижимости (ПК-7);

2) Уметь:

- использовать разные методики оценки объектов недвижимости (ПК-10).;
- составлять отчет об оценке недвижимости (ПК-10)..

3) Владеть:

- профессиональной аргументации при принятии решений о способах получения дохода от объекта недвижимости (ПК-7).

4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетных единиц, 108 часов.

| № п/п | Тема (тема) дисциплины | Семестр | Неделя семестра | Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах) | | | | | | Объем учебной работы, с применением интерактивных методов (в часах / %) | Формы текущего контроля успеваемости (по неделям семестра), форма промежуточной аттестации (по семестрам) | | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------|---------------------|--------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|
| | | | | Лекции | Семинары | Практические занятия | Лабораторные работы | Контрольные работы | СРС | | | КП / КР | |
| 1 | Основные понятия оценки недвижимости | 8 | 1-3 | 2 | | 2 | | | | 12 | | 4/100 | |
| 2 | Сбор исходной информации | 8 | 4-7 | 4 | | 4 | | | | 12 | | 8/100 | Рейтинг-контроль №1 |
| 3 | Анализ наиболее эффективного использования | 8 | 8-19 | 2 | | 2 | | | | 12 | - | 4/100 | |
| 4 | Доходный подход к оценке недвижимости Сравнительный подход к оценке недвижимости | 8 | 10-13 | 4 | | 4 | | | | 12 | | 8/100 | Рейтинг-контроль №2 |
| 2 | Затратный подход к оценке недвижимости | 8 | 14-15 | 2 | | 2 | | | | 12 | | 4/100 | |
| 6 | Вывод итоговой величины стоимости объектов недвижимости | 8 | 16-17 | 4 | | 4 | | | | 12 | | 8/100 | Рейтинг-контроль №3 |
| Всего | | | | | | 18 | | 18 | | 72 | | 36/100 | Зачет с оценкой |

5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

В соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки 38.03.01 «Экономика» компетентностный подход дисциплины «Оценка объектов недвижимости» реализуется путем проведения лекционных и практических занятий с применением мультимедийных технологий.

Лекционный курс обеспечен комплектом презентационных материалов предоставляемых студентам с помощью проектора в оборудованной аудитории.

Практические занятия проводятся в форме деловых игр, дискуссий по темам выданным для опережающей самостоятельной работы. Более половины практических работ студенты работают в малых группах, решая ситуационные задачи.

Таким образом, преподавание дисциплины ведется с применением следующих видов образовательных технологий:

- использование электронных образовательных ресурсов в виде комплекта презентаций как сопровождение к лекциям;
- разбор конкретных ситуаций - совместными усилиями группы бакалавров проанализировать ситуацию, возникающую при конкретном положении дел, и выработать практическое решение; окончание процесса - оценка предложенных алгоритмов и выбор лучшего в контексте поставленной проблемы;
- опережающая самостоятельная работа - изучение студентами нового материала до его изучения в ходе аудиторных занятий. Необходимо самостоятельно заранее, до аудиторных занятия, изучить учебную литературу, нормативные акты, продумать вопрос по соответствующей теме и дать краткие ответы на все проблемные вопросы соответствующей темы.

6. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ И УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ СТУДЕНТОВ

Текущий контроль осуществляется по итогам выполнения студентами тестовых заданий, ответов на вопросы, контрольных работ.

Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины направлена на закрепление основных элементов теоретического и практического курса. Промежуточная аттестация проходит в форме зачета с оценкой, который включает в себя ответы на теоретические вопросы.

Примерный перечень заданий к рейтинг-контролю

Рейтинг контроль №1

1. Физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами.

А. имущество

Б. движимое имущество

В. Недвижимое имущество

2. Наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки располагают всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства

А. Инвестиционная стоимость

Б. Рыночная стоимость

В. Кадастровая стоимость

Г. Ликвидационная стоимость

3. Стоимость объекта оценки, определяемая методами массовой оценки в соответствии с положениями нормативных правовых актов о кадастровой оценке. (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО№2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.07.2007 №255).

А. Инвестиционная стоимость

Б. Рыночная стоимость

В. Кадастровая стоимость

Г. Ликвидационная стоимость

Рейтинг-контроль №2

1. Принципы, основанные на представлениях потенциального собственника.

А. полезность, замещение, ожидание

Б. полезность, замещение, ожидание, вклад

В. полезность, замещение

2. Принцип экономической величины:

А. предусматривает существование определенного размера земли, необходимого для достижения оптимального масштаба землепользования в соответствии с рыночными условиями в данном местоположении.

Б. предполагает анализ, как увеличивается или уменьшается стоимость хозяйственного объекта или чистый доход от него вследствие наличия или отсутствия какого-либо дополнительного фактора производства.

В. означает, что физические элементы недвижимости и имущественные права на них можно разделять и соединять таким образом, чтобы достичь максимальной стоимости объекта.

3. Какой принцип гласит, что стоимость конкретного объекта недвижимости подвержена влиянию и сама влияет на природу и величину стоимости других объектов в районе его расположения.

4. Задание на оценку являться неотъемлемой частью договора на оценку. (Да/Нет)

Рейтинг –контроль № 3

1. Должен ли отчет об оценке стоимости недвижимости содержать сведения об оценщике и заказчике? (Да/Нет)
2. При оценке, каких объектов применяется методика оценки стоимости машин и оборудования, транспортных средств:
 - А. Участки недр
 - Б. Воздушные суда
 - В. Космические объекты
 - Г. Здания и сооружения
 - Д. Обособленные водные объекты
 - Е. Морские суда
 - Ж. Предприятия как имущественные комплексы
3. Леса
3. При оценке, каких объектов применяется подходы и методы оценки стоимости недвижимости:
 - А. Участки недр
 - Б. Воздушные суда
 - В. Космические объекты
 - Г. Здания и сооружения
 - Д. Обособленные водные объекты
 - Е. Морские суда
 - Ж. Предприятия как имущественные комплексы
3. Леса

Примерный перечень тем контрольных работ

1. Провести оценку недвижимости города (нормативная база: ФСО № 7) «Оценка недвижимости»
2. Провести оценку бизнеса выбранной организации (нормативная база: ФСО № 8)
3. Провести оценку объекта недвижимости для целей залога (нормативная база: ФСО № 9)
4. Провести оценку стоимости машин и оборудования (нормативная база: ФСО № 10)
5. Провести оценку нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (нормативная база: ФСО № 11)
6. Провести анализ рынка жилой недвижимости города
7. Провести оценку коммерческой недвижимости
8. Структура рынка недвижимости города
9. Провести анализ направлений и особенностей государственного регулирования рынка недвижимости
10. Виды износов и их влияние на стоимость недвижимости.

Примерный перечень вопросов к зачету с оценкой

1. Понятие недвижимости, его содержание
2. Объекты, относящиеся к недвижимому имуществу и их классификация
3. Особенности недвижимости как товара
4. Рынок недвижимости и его основные особенности
5. Функции рынка недвижимости
6. Основные субъекты рынка недвижимости
7. Основные сегменты рынка недвижимости и их современное развитие
8. Особенности рынка земельных участков
9. Рынок жилья, его современное развитие
10. Рынок нежилых помещений, его основные сегменты и особенности
11. Структура и специфика рынка офисных помещений
12. Особенности современного развития рынка торговых помещений
13. Особенности и структура рынка складских помещений
14. Основные субъекты и цели оценки недвижимого имущества

15. Основные виды стоимости недвижимости
16. Принципы оценки недвижимости, основанные на представлениях пользователя.
17. Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования
18. Принципы оценки недвижимости, связанные с объектами недвижимости
19. Принципы оценки недвижимости, связанные с рыночной средой
20. Правовые основы оценки недвижимости.
21. Обязательные случаи оценки недвижимости
22. Этапы оценки недвижимости и их содержание.
23. Отчет об оценке и его основные особенности
24. Основные группы методов оценки недвижимости: особенности и область использования методов
25. Затратный подход к оценке недвижимости
26. Износ объектов недвижимости и методы его оценки
27. Восстановительная и остаточная стоимость объектов недвижимости. Методы расчета восстановительной стоимости
28. Особенности применения сравнительных методов к оценке недвижимости
29. Расчет поправочных коэффициентов при оценке недвижимости сравнительным методом
30. Метод прямой капитализации прибыли: особенности и область применения
31. Основные методы расчета ставки капитализации
32. Экономический смысл ставки дисконтирования и основные методы ее расчета
33. Метод дисконтирования денежного потока: особенности и область применения
34. Специфика оценки земельных участков. Основные цели оценки земли
35. Массовая (кадастровая) и рыночная оценка земельных участков, их особенности и различия
36. Особенности применения затратных методов к оценке земельных участков
37. Применение сравнительной группы методов к оценке земельных участков
38. Оценка земельных участков с помощью доходного подхода
39. Основные системы регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Правовые основы регистрации недвижимого имущества в России
40. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество
41. Объекты государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним
42. Порядок государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней
43. Правовые основы ипотеки (залога) недвижимости
44. Основные структурные элементы ипотечного кредита
45. Особенности развития ипотеки в России
46. Ипотека предприятий и ее отличительные особенности
47. Ипотека и лизинг недвижимости – особенности развития и область применения

Самостоятельная работа студентов

В ходе самостоятельной работы рекомендуется проанализировать конспект лекций и источники по теме, выписать в тетрадь базовые категории, законспектировать необходимую литературу.

По курсу «Оценка объектов недвижимости» студенты должны подготовить один доклад и выступить с докладом и презентацией на его основе.

Темы для самостоятельного изучения

1. Понятие недвижимости и ее виды
2. Правовые основы недвижимости
3. Сделки с недвижимостью
4. Основные особенности рынка недвижимости
5. Назначение оценки и основные понятия
6. Принципы оценки недвижимости
7. Этапы оценки недвижимости
8. Затратный метод оценки недвижимости

9. Метод прямого сравнительного анализа продаж
10. Доходный подход к оценке недвижимости
11. Ипотечное кредитование объектов недвижимости
12. Инвестирование объектов недвижимости
13. Элементы финансовой математики для оценки недвижимости
14. Государственная регистрация недвижимости
15. Налогообложение недвижимости и сделок с ней
16. Понятие недвижимости. Факторы, влияющие на формирование недвижимости.
17. Недвижимость как экономическое благо.
18. Основные экономические характеристики недвижимости
19. Специфические особенности различных способов использования недвижимости
20. Исторический мировой опыт регулирования недвижимости
21. Динамика полезности и стоимости в течении жизненного цикла
22. Факторы динамики потребительной стоимости объектов недвижимости
23. Общая закономерность функционирования недвижимости во времени
24. Концепция сервейинга
25. Урбанизация
26. Развитие современного города
27. Методы и подходы к оценке стоимости земли
28. Ипотека. Ее роль в финансовой структуре рынка.
29. Задачи государственного регулирования ипотечного кредитования
30. Понятие и виды инвестиционных проектов.
31. Преимущества инвестирования в недвижимость.
32. Риски при реализации инвестиционных проектов в недвижимости.
33. Виды эффективности инвестиционных проектов.
34. Факторы, влияющие на функционирование рынка недвижимости.
35. Направления анализа ситуации рынка недвижимости.
36. Классификация недвижимости и выбор базы оценки.
37. Государственная политика в области жилищного, промышленного и коммерческого строительства.
38. Национальный проект «доступное жилье»
39. Мировые модели ипотечного кредитования

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Основная литература

1. Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие / Е.А. Савельева. - М.: Вузовский учебник: НИЦ ИНФРА-М, 2013. - 336 с.: 60x90 1/16. (переплет) ISBN 978-5-9558-0291-6, 500 экз. <http://znanium.com/bookread2.php?book=374963>
2. Тепман, Л. Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учеб. пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления (060000) / Л. Н. Тепман; под ред. В. А. Швандара. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. - 463 с. - ISBN 978-5-238-01152-3. <http://znanium.com/bookread2.php?book=377118>
3. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учеб. пособие / Коланьков С.В. - 2-е изд. Испр.и доп. - М.: УМЦ ЖДТ, 2013 - 478с. ISBN978-5-89035-669-7 <http://www.studentlibrary.ru/books/ISBN9785890356697.html>

Дополнительная литература

1. Теоретические основы кадастра: Учебное пособие / В.А. Свитин. - М.: НИЦ ИНФРА-М; Мн.: Нов. знание, 2013. - 256 с.: 60x90 1/16. - (Высшее образование: Бакалавриат).

- (переплет) ISBN 978-5-16-004866-6, 200 экз.
<http://znanium.com/bookread2.php?book=463856>
2. Кожухар, В. М. Основы управления недвижимостью [Электронный ресурс] : Практикум / В. М. Кожухар. - М.: Дашков и К, 2013. - 200 с. - ISBN 978-5-394-01712-4.
<http://znanium.com/bookread2.php?book=430471>
 3. Кадастровая деятельность: Учебник / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Е.И. Аврунев; Под общ. ред. А.А. Варламова. - М.: Форум: НИЦ ИНФРА-М, 2015. - 256 с.: 60x90 1/16. - (Высшее образование: Бакалавриат). (переплет) ISBN 978-5-00091-032-0
<http://znanium.com/bookread2.php?book=500274>
 4. Косорукова, И. В. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс] : учеб. пособие / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева и др.; под ред. И. В. Косоруковой. - М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. - (Университетская серия). - ISBN 978-5-4257-0027-8.
<http://znanium.com/bookread2.php?book=451193>
 5. Царев, В. В. Оценка стоимости бизнеса. Теория и методология [Электронный ресурс] : учеб. пособие для студентов вузов по специальностям 080105 «Финансы и кредит» и 090109 «Бухгалтерский учет, анализ и аудит» / В. В. Царев, А. А. Кантарович. - М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2012. - 572 с. - ISBN 5-238-01113-X.
<http://znanium.com/bookread2.php?book=377275>

Периодические издания

1. Журнал «Российский экономический журнал» (ВлГУ)
2. Журнал «Экономист» (ВлГУ)
3. Журнал «Экономика промышленности»
4. Журнал «Вопросы экономики» (ВлГУ)

Справочно-правовые системы

1. Консультант Плюс

Программное обеспечение и Интернет-ресурсы

программное обеспечение включает в себя пакет программ MS Office (Word, Excel, PowerPoint), Adobe Reader.


1. <http://www.minregion.ru> – Министерство регионального развития Российской Федерации
2. <http://www.gks.ru/> - Федеральная служба государственной статистики.
3. <http://www.gusp.gov.ru/> - Главное управление специальных программ Президента Российской Федерации
4. <http://www.fd.ru/> - Сайт журнала «Финансовый директор»
5. <http://www.forbes.ru/> - Сайт журнала «Форбс»
6. <http://www.hbr-russia.ru/> - Сайт журнала Harvard Business Review

8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

1. Лекционные занятия:
 - Комплект электронных презентаций;
 - Лекционная аудитория, оснащение: мультимедийное оборудование (проектор BenQ MX 503, экран DRAPER DIPLOMAT 8 100 NtSC MV 152*203),
 - доска настенная.
2. Практические занятия:
 - Учебная аудитория, оснащение: мультимедийное оборудование (проектор BenQ MX 503, экран DRAPER DIPLOMAT 8 100 NtSC MV 152*203),
 - доска настенная.
 - пакет ПО общего назначения: Microsoft Word и Microsoft PowerPoint.
 - доска настенная.

Рабочая программа дисциплины составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО 38.03.01 «Экономика» профиль «Экономика предприятий и организаций».


Рабочую программу составил
ст.преподаватель каф. ЭУИИ

 М.И. Закирова

Рецензент: Исп. директор ООО «АльфаВладТелематика»  А.И. Буранов

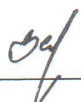
Программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры ЭУИИ.
протокол № 1 от 01.09.2017.

Заведующий кафедрой

 д.э.н. профессор Доничев О.А.

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании учебно-методической комиссии направления 38.03.01 «Экономика»
протокол № 1 от 01.09.2017

Председатель комиссии

 д.э.н. профессор Захаров П.Н.

**ЛИСТ ПЕРЕУТВЕРЖДЕНИЯ
РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ**

Рабочая программа одобрена на _____ учебный год

Протокол заседания кафедры № _____ от _____ года

Заведующий кафедрой _____

Рабочая программа одобрена на _____ учебный год

Протокол заседания кафедры № _____ от _____ года

Заведующий кафедрой _____

Рабочая программа одобрена на _____ учебный год

Протокол заседания кафедры № _____ от _____ года

Заведующий кафедрой _____

**ЛИСТ ПЕРЕУТВЕРЖДЕНИЯ
РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ**

Рабочая программа одобрена на 2020/2021 учебный год

Протокол заседания кафедры № 1 от 02.09.20 года

Заведующий кафедрой _____


Рабочая программа одобрена на 2021/2022 учебный год

Протокол заседания кафедры № _____ от _____ года

Заведующий кафедрой _____

Рабочая программа одобрена на 2022/2023 учебный год

Протокол заседания кафедры № _____ от _____ года

Заведующий кафедрой _____