

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



УТВЕРЖДАЮ
Проректор по образовательной деятельности
А.А. Панфилов
« 5 » 09 20 17 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ
Оценка недвижимости

Направление подготовки 43.03.01 «Сервис»

Профиль подготовки «Сервис недвижимости и коммунальной инфраструктуры»

Уровень высшего образования Бакалавриат

Форма обучения очная

Семестр	Трудоемкость зач. ед, час.	Лекции, час.	Практич. занятия, час.	Лаборат. работы, час.	СРС, час.	Форма промежуточного контроля (экз./зачет)
8	3 / 108	24	24	-	33	Экзамен 27
Итого	3 / 108	24	24	-	33	Экзамен 27

Владимир 2017

1. ЦЕЛИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Целью освоения дисциплины «Оценка недвижимости» является формирование у студентов комплексных знаний, умений и навыков в области теории и практики управления стоимостью недвижимости, отечественного законодательства в сфере сервиса недвижимости и коммунальной инфраструктуры, о современных подходах в сфере оценки недвижимости, о методах и алгоритмах проведения оценки.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО

Дисциплина «Оценка недвижимости» (Б1.В.ДВ.08.01.), согласно учебному плану, относится к дисциплинам по выбору.

Дисциплина находится в логической и содержательно-методической взаимосвязи с другими частями ОПОП. В процессе изучения курса у обучающихся формируются как компетенции, направленные на определения стоимости недвижимости. По мере развития рыночных отношений потребность в оценке недвижимости постоянно возрастает. Оценка объектов недвижимости является обязательной при сделках с государственной и муниципальной собственностью, ипотечном кредитовании, спорах относительно размера стоимости имущества.

Требования к «входным» знаниям, умениям и готовностям обучающегося, необходимым при освоении данной дисциплины и приобретенным в результате освоения предшествующих дисциплин «Экономика организации», «Экономическая теория», «Маркетинг услуг», «Экономика недвижимости», «Основы инвестиционной деятельности», «Сервисология», «Сервисная деятельность».

В свою очередь, знания, полученные студентами при изучении данной дисциплины, являются основой при изучении дисциплин «Риэлтерские услуги», «Аренда и лизинг», «Экспертиза и диагностика объектов ЖКХ».

3. КОМПЕТЕНЦИИ ОБУЧАЮЩЕГОСЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

- способностью работать в команде, толерантно воспринимать социальные, этнические, конфессиональные и культурные различия (ОК-4);
- способностью к самоорганизации и самообразованию (ОК-5);
- готовность к планированию производственно-хозяйственной деятельности предприятия сервиса в зависимости от изменения конъюнктуры рынка и спроса потребителей, в том числе с учетом социальной политики государства (ПК-2);
- готовностью к применению современных сервисных технологий в процессе предоставления услуг, соответствующих требованиям потребителей (ПК-6);
- готовностью к разработке процесса предоставления услуг, в том числе в соответствии с требованиями потребителя, на основе новейших информационных и коммуникационных технологий (ПК-7).

В результате освоения дисциплины обучающийся должен демонстрировать следующие результаты образования:

1) Знать:

- принципы функционирования профессионального коллектива, понимать роль корпоративных норм и стандартов (ОК-4);
- содержание процессов самоорганизации и самообразования, их особенностей и технологий реализации, исходя из целей совершенствования профессиональной деятельности (ОК-5);
- сущность организации труда, производства, управления и планирования на предприятии, основные типы организации производства и признаки различия между ними,

процесса оказания услуги; основы организации обслуживания потребителей; организацию производственной инфраструктуры предприятия сферы сервиса (ПК-2);

- основные положения организации труда на предприятиях сервиса; нормативные документы по качеству оказываемых услуг на предприятиях сервиса (ПК-6);
- современные информационные технологии для осуществления сервисной деятельности (ПК-7);

2) Уметь:

- работать в коллективе, эффективно выполнять задачи профессиональной деятельности (ОК-4);
- самостоятельно строить процесс овладения информацией, отобранной и структурированной для выполнения профессиональной деятельности (ОК-5);
- определять показатели готовности оценки уровня организации основного производства, определять основные виды трудовых норм различными методами; определять показатели в производственной программы и плана реализации услуг, производственную мощность предприятия; планировать численность с производственного персонала и фонда заработной платы; определять показатели финансового плана предприятия (ПК-2);
- использовать техническое обеспечение предприятия сервиса для оказания услуги; способен проверять сертификаты технических средств на предприятиях сервиса; использовать техническое обеспечение в организации технологического процесса оказания услуги на предприятиях сервиса; - пользоваться различными видами множительного оборудования на предприятиях сервиса; - пользоваться различными видами оборудования на предприятиях сервиса; - организовать работу средств связи и оргтехники для оказания услуги; - использовать периферийные устройства персональных компьютеров; - пользоваться сетевыми устройствами (ПК-6);
- внедрять и использовать информационные технологии в области сервисной деятельности (ПК-7);

3) Владеть:

- приемами взаимодействия с сотрудниками, выполняющими различные профессиональные задачи и обязанности (ОК-4);
- технологиями организации процесса самообразования; приемами целеполагания во временной перспективе, способами планирования, организации, самоконтроля и самооценки деятельности (ОК-5);
- методами организации выполнения услуг, методами нормирования труда, основными методами планирования на предприятии (ПК-2);
- навыками организации рабочего места с учетом использования технических средств на предприятиях сервиса; навыками работы с оборудованием на предприятиях сервиса; навыками проверки сертификатов технических средств на предприятиях сервиса; навыками работы с множительным оборудованием на предприятиях сервиса; навыками работы с периферийными устройствами персональных компьютеров; навыками работы с сетевыми устройствами; навыками работы со средствами связи и оргтехники для оказания услуги; навыками составления перечня технологического оборудования для оказания услуги на предприятиях сервиса (ПК-6);
- современными информационными технологиями в сервисе (ПК-7).

4. СТРУКТУРА И СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетных единиц, 108 часов.

№ п/п	Раздел (тема) дисциплины	Семестр	Неделя семестра	Виды учебной работы, включая самостоятельную работу студентов и трудоемкость (в часах)						Объем учебной работы, с применением интерактивн ых методов (в часах / %)	Формы текущего контроля успеваемости (по неделям семестра), форма промежуточной аттестации (по семестрам)
				лекции	Практические занятия	Лабораторные работы	Контрольные работы	СРС	КП / КР		
1	Тема 1. Затратный и сравнительный подходы к оценке недвижимости	8	1-2	4	4			5,5		4 / 50 %	
2	Тема 2. Доходный подход к оценке недвижимости	8	3-4	4	4			5,5		4 / 50 %	Рейтинг – контроль № 1
3	Тема 3. Методика оценки эффективности инвестиционных проектов	8	5-6	4	4			5,5		4 / 50 %	
4	Тема 4. Применение методов статистики в оценочной практике	8	7-8	4	4			5,5		4 / 50 %	Рейтинг – контроль № 2
5	Тема 5. Математические методы в оценке недвижимости	8	9-10	4	4			5,5		4 / 50 %	
6	Тема 6. Механизм дисконтирования и капитализации в оценке	8	11- 12	4	4			5,5		4 / 50 %	Рейтинг – контроль № 3

								24 / 50%	экзамен (27)
Всего	8		24	24			33		

СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ ДИСЦИПЛИНЫ

Перечень тем лекционных занятий

Тема 1. Затратный и сравнительный подходы к оценке недвижимости

Расчет износа объекта недвижимости. Метод разбienia. Внешний (экономический износ). Метод срока жизни.

Парные продажи. Процентные поправки к цене сопоставимого объекта. Корректировка стоимости. Характеристики объектов аналогов. Расчет весовых соотношений характеристик объекта. Определение стоимости объекта.

Тема 2. Доходный подход к оценке недвижимости

Метод мультипликативной валовой ренты. Метод физического остатка. Метод капитализации чистого операционного дохода. Метод дисконтирования денежных потоков.

Тема 3. Методика оценки эффективности инвестиционных проектов

Общие положения методики оценки эффективности инвестиционных проектов. Оценка коммерческой эффективности инвестиционного проекта. Оценка бюджетной эффективности. Учет инфляции. Устойчивость проекта. Основные разделы бизнес – планов для инвестиций. Пример бизнес – плана.

Тема 4. Применение методов статистики в оценочной практике

Общие положения применение методов статистики в оценочной практике. Группировка статистической информации. Графическое представление статистической информации. Принципы построения статистических показателей. Виды средних величин. Ряды динамики. Индексы.

Тема 5. Математические методы в оценке недвижимости

Методы прогнозирования показателей деятельности предприятий и доходности объектов недвижимости. Метод экспертных оценок. Метод ранговой корреляции. Парный регрессионный анализ. Модели множественной регрессии.

Тема 6. Механизм дисконтирования и капитализации в оценке

Функция сложного процента. Коэффициент капитализации. Учет инфляции при прогнозировании показателей доходности. Метод кластерного анализа.

Перечень тем практических занятий

Тема 1. Затратный и сравнительный подходы к оценке недвижимости

Практическое занятие 1. Примеры применения затратного и сравнительного подходов к оценке недвижимости.

Тема 2. Доходный подход к оценке недвижимости

Практическое занятие 2. Примеры применения доходного подхода к оценке недвижимости.

Тема 3. Методика оценки эффективности инвестиционных проектов

Практическое занятие 3. Пример применения методики оценки эффективности инвестиционных проектов.

Тема 4. Применение методов статистики в оценочной практике

Практическое занятие 4. Примеры применения методов статистики в оценочной практике.

Тема 5. Математические методы в оценке недвижимости

Практическое занятие 5. Примеры применения математических методов в оценке недвижимости.

Тема 6. Механизм дисконтирования и капитализации в оценке

Практическое занятие 6. Примеры применения механизмов дисконтирования и капитализации в оценке.

5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

– *опережающая самостоятельная работа* – изучение студентами нового материала до его изложения преподавателем на лекции и других аудиторных занятиях;

– *компьютерные информационные технологии* – применение компьютеров для доступа к Интернет-ресурсам, использование обучающих программ с целью расширения информационного поля, повышения скорости обработки и передачи информации, обеспечения удобства преобразования и структурирования информации для трансформации её в компетенции;

– *case-study* – анализ реальных проблемных ситуаций, имевших место в соответствующей области профессиональной деятельности и поиск вариантов лучших решений;

– *проблемное обучение* – стимулирование студентов к самостоятельной «генерации» знаний, умений и навыков, необходимых для решения конкретной проблемы;

– *контекстное обучение* – мотивация студентов к усвоению знаний путем выявления связей между конкретным знанием и его применением;

– *обучение на основе опыта* – активизация познавательной деятельности студента за счет ассоциации его собственного опыта с предметом изучения.

Предполагается использование следующих интерактивных форм проведения занятий:

- проблемные лекции и лекции - диалоги (темы 1, 2, 3,)
- разбор конкретных ситуаций (темы 1, 2, 3, 4, 5, 6);
- деловые и ролевые игры (темы 4, 5);
- психологические тренинги (темы 1, 6).

Удельный вес занятий, проводимых в интерактивной форме в соответствии с требованиями Федерального государственного образовательного стандарта, составляет не менее 30 % аудиторных занятий, занятия лекционного типа не превышают 50 % от общей величины аудиторных занятий.

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

Промежуточная аттестация по итогам освоения дисциплины направлена на закрепление основных элементов теоретического и практического курса. В ходе ее реализации по предварительно выданным студентам заданиям предусмотрены следующие формы контроля:

1. Рейтинг-контроль.
2. Решение ситуационных задач в рамках практических работ.
3. Индивидуальные и коллективные консультации по практической работе.
4. Выступление и оппонирование на практических занятиях.
5. Экзамен.

Текущий контроль также сопровождают участие в интерактивных играх, упражнениях, тренингах, а также проведение тестирования. Промежуточная аттестация по курсу осуществляется в форме экзамена (по билетам).

Список вопросов к экзамену

1. Сущность затратного подхода к оценке недвижимости.
2. Сущность сравнительного подхода к оценке недвижимости.
3. Сущность доходного подхода к оценке недвижимости.
4. Сущность метода мультипликатора валовой ренты.
5. Сущность метода физического остатка.
6. Сущность метода капитализации чистого операционного дохода.
7. Сущность метода дисконтирования денежных потоков.

8. Общие положения методики оценки эффективности инвестиционных проектов.
9. Сущность оценки коммерческой эффективности инвестиционного проекта.
10. Сущность оценки бюджетной эффективности.
11. Учет инфляции при оценке недвижимости.
12. Определение устойчивости проекта.
13. Содержание основных разделов бизнес – планов для инвестиций.
14. Пример бизнес – плана.
15. Общие положения применение методов статистики в оценочной практике.
16. Группировка статистической информации.
17. Графическое представление статистической информации.
18. Принципы построения статистических показателей.
19. Виды средних величин.
20. Применение рядов динамики при оценке недвижимости.
21. Применение индексов при оценке недвижимости.
22. Сущность методов прогнозирования показателей деятельности предприятий и доходности объектов недвижимости.
23. Сущность метода экспертных оценок.
24. Сущность метода ранговой корреляции.
25. Сущность парного регрессионного анализа.
26. Сущность модели множественной регрессии.
27. Сущность функции сложного процента.
28. Сущность и применение коэффициента капитализации.
29. Учет инфляции при прогнозировании показателей доходности.
30. Сущность метода кластерного анализа.

Перечень вопросов к рейтинг – контролю

Рейтинг – контроль №1

1. Затратный подход к оценке недвижимости.
2. Сравнительный подход к оценке недвижимости.
3. Доходный подход к оценке недвижимости.
4. Метод мультипликатора валовой ренты.
5. Метод физического остатка.
6. Метод капитализации чистого операционного дохода.
7. Метод дисконтирования денежных потоков.

Рейтинг – контроль №2

8. Методика оценки эффективности инвестиционных проектов.
9. Оценка коммерческой эффективности инвестиционного проекта.
10. Оценка бюджетной эффективности.
11. Учет инфляции при оценке недвижимости.
12. Определение устойчивости проекта.
13. Содержание основных разделов бизнес – планов для инвестиций.
14. Пример бизнес – плана.
15. Общие положения применение методов статистики в оценочной практике.
16. Группировка статистической информации.
17. Графическое представление статистической информации.
18. Принципы построения статистических показателей.
19. Виды средних величин.
20. Ряды динамики при оценке недвижимости.
21. Индексы при оценке недвижимости.

Рейтинг – контроль №3

22. Методы прогнозирования показателей деятельности предприятий и доходности объектов недвижимости.
23. Метод экспертных оценок.

24. Метод ранговой корреляции.
25. Парный регрессионный анализ.
26. Модели множественной регрессии.
27. Функции сложного процента.
28. Коэффициент капитализации.
29. Учет инфляции при прогнозировании показателей доходности.
30. Метод кластерного анализа.

Самостоятельная работа студентов

1. Сущность объектов недвижимости: понятие недвижимости, родовые признаки и классификация объектов недвижимости.
2. Цели и принципы оценки недвижимости.
3. Стоимость недвижимости и ее виды.
4. Опишите стадии жизненного цикла объекта недвижимости.
5. Представьте классификации коммерческих объектов недвижимости на западном и отечественном рынке.
6. Подготовить примеры по всем принципам оценки объектов недвижимости.
7. Этапы оценки недвижимости.
8. Информационное обеспечение оценки недвижимости.
9. Особенности проведения обследования объектов недвижимости в целях оценки их стоимости.
10. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости.
11. Схематично представьте алгоритм оценки недвижимости.
12. Охарактеризуйте особенности работы оценщика при освидетельствовании объекта оценки.
13. Выясните, какими источниками внешней информации должен или может воспользоваться оценщик.
14. Общая характеристика методов доходного подхода к оценке недвижимости.
15. Метод капитализации доходов к оценке недвижимости.
16. Оценка недвижимости с применением техники остатка.
17. Изучите особенности заключения договора аренды здания или сооружения в целях подготовки информации для составления реконструированного отчета о доходах и расходах.
18. Охарактеризуйте факторы, влияющие на величину арендной ставки по жилой и коммерческой недвижимости г. Москвы.
19. Подготовьте схему применения различных техник остатка (для земли, для собственного капитала) при оценке объектов недвижимости и представьте их сравнительный анализ.
20. Сущность метода дисконтирования денежных потоков. Прогнозирование денежных потоков.
21. Анализ рисков в оценке недвижимости.
22. Методы определения ставки дисконтирования.
23. Расчет суммарной текущей стоимости доходов от недвижимости за прогнозный период.
24. Составьте прогноз денежного потока от эксплуатации объекта жилой недвижимости и определите ее текущую рыночную стоимость.
25. Опишите особенности применения метода выделения при определении ставки дисконтирования.
26. Рассмотрите основные виды рисков, наиболее актуальных для инвестиций в недвижимость. Представьте собственную оценку рисков для торговой, офисной, промышленной или жилой недвижимости г. Москвы на текущую дату.
27. Ипотечный кредит как объект ипотечно - инвестиционного анализа. Обоснование параметров ипотечных кредитов.
28. Общая модель ипотечно - инвестиционного анализа. Расчет стоимости недвижимости при смешанном финансировании.

29. Обоснование ставки капитализации на основе ипотечно - инвестиционной модели Эллвуда.
30. Ознакомьтесь с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и выделите положения, на которые целесообразно ориентироваться оценщику недвижимости.
31. Систематизируйте виды ипотечных кредитов по схемам погашения и обслуживания. Обоснуйте необходимость учета условий кредитования при оценке рыночной стоимости объектов недвижимости.

7. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Основная литература

1. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебник/ А. Н. Асаул [и др.].— Электрон. текстовые данные.— СПб.: Институт проблем экономического возрождения, 2012.— 270 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/18207>
2. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс] : учеб. пособие для вузов / под ред. И. В. Косоруковой. – Электрон. текстовые дан. – Москва: Синергия, 2012. – 736 с. – Режим доступа : <http://www.iprbookshop.ru/17038>
3. Тепман Л. Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления / Тепман Л. Н., Артамонов В. А.,— Электрон. текстовые данные.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.— 591 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/34902>

Дополнительная литература

4. Богославец, Т. Н. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : учеб. пособие / Т. Н. Богославец. – Электрон. текстовые дан. – Омск: Омский государственный университет, 2012. – 194 с. – Режим доступа : <http://www.iprbookshop.ru/24915>
5. Грибовский, С. В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества [Электронный ресурс] : учеб. пособие для вузов / С. В. Грибовский, С. А. Сивец ; под ред. С. В. Грибовского, М. А. Федотовой. – Электрон. текстовые дан.— М.: Финансы и статистика, 2014. – 368 с. – Режим доступа : <http://www.iprbookshop.ru/18815>
6. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебник для вузов / А. Н. Асаул [и др.]; под ред. А. Н. Асаула. – Электрон. текстовые дан. – Санкт-Петербург: Институт проблем экономического возрождения, 2012. – 270 с. – Режим доступа : <http://www.iprbookshop.ru/18207>
7. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости : теория и практика [Электронный ресурс] : учеб.- практ. пособие / Ю. А. Чистякова, В. И. Рясин. – Электрон. текстовые дан. – Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, 2014. – 136 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/20548>

8. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Для реализации ОПОП используется следующие материально-технические средства:

1. Мобильные мультимедийные комплексы (в составе: проектор. экран, ноутбук с предустановленным лицензионным программным обеспечением не ниже Windows XP, Office 2010, которое позволяет работать с видео-аудио материалами. создавать и демонстрировать презентации).
2. Компьютерный класс, который позволяет реализовать образовательные возможности с доступом в сеть Интернет на скорости 6 мегабит в секунду. С возможностью проводить групповые занятия с обучаемыми, а так же онлайн (оффлайн) тестирование.
3. Персональный компьютер с предустановленным лицензионным программным обеспечением не ниже Windows XP, 2010. которое позволяет работать с видео-аудио материалами, создавать и демонстрировать презентации, с выходом в сеть Интернет.

4. Ноутбук с предустановленным лицензионным программным обеспечением не ниже Windows XP, Office 2010, которое позволяет работать с видео-аудио материалами.

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению «43.03.01 Сервис» и профилю подготовки «Сервис недвижимости и коммунальной инфраструктуры»

Рабочую программу составила доцент кафедры ТиС

Дорошенко М. Н. *М.Н. Дорошенко*

Рецензент (ы) *Евдокимов В.С., и.о. директора ККО РЭУ*
ВО, к.т.н.

Программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры ТиС

Протокол № 1 от « 1 » 09 2017г.

Заведующий кафедрой ТиС к. п. н., доцент Гужова Л. Г. *Л.Г. Гужова*

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании учебно - методической комиссии направления 43.03.01 Сервис

протокол № 1 от « 5 » 09 2017года.

Председатель комиссии *Половина О.П.*

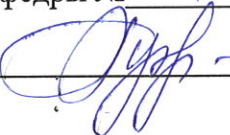
ЛИСТ ПЕРЕУТВЕРЖДЕНИЯ

РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Рабочая программа одобрена на 2018/2019 учебный год

Протокол заседания кафедры № 1 от 30.08.18 года

Заведующий кафедрой



/Гусев А.Г./

Рабочая программа одобрена на 2019/2020 учебный год

Протокол заседания кафедры № 1 от 30.08.19 года

Заведующий кафедрой

 Гусев А.Г.

Рабочая программа одобрена на 2020/2021 учебный год

Протокол заседания кафедры № 1 от 31.08.20 года

Заведующий кафедрой

 Гусев А.Г.

Рабочая программа одобрена на _____ учебный год

Протокол заседания кафедры № _____ от _____ года

Заведующий кафедрой _____