

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ им. В.Г. ШУХОВА»**
(БГТУ им. В.Г. Шухова)



РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины

«Оценка недвижимости»

Направление подготовки:

21.03.02 Землеустройство и кадастры

Направленность программы (профиль):

Городской кадастр

Квалификация

бакалавр

Форма обучения

заочная

Институт: Архитектурно-строительный

Кафедра: Городского кадастра и инженерных изысканий

Белгород – 2015

Рабочая программа составлена на основании требований:

- Федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 21.03.02 – Землеустройство и кадастры (уровень бакалавриата) утвержденного приказом Минобрнауки России от 01 октября 2015 г. № 1084, введенного в действие в 2015 году.
- плана учебного процесса БГТУ им. В.Г. Шухова, введенного в действие в 2015 году.

Составитель (составители): к.т.н., доц.  (Н.В. Ширина)

Рабочая программа согласована с выпускающей кафедрой
городского кадастра и инженерных изысканий

Заведующий кафедрой: к.т.н., доцент  (А.С.Черныш)

« 6 » 11 201 5 г.

Рабочая программа обсуждена на заседании кафедры

« 6 » 11 201 5 г., протокол № 3

Заведующий кафедрой: к.т.н., доцент  (А.С.Черныш)

Рабочая программа одобрена методической комиссией института

« 19 » 11 201 5 г., протокол № 4

Председатель к.т.н., доцент  (А.Ю. Феоктистов)

1. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Формируемые компетенции			Требования к результатам обучения
№	Код компетенции	Компетенция	
Общекультурные			
1	ОК-3	способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах деятельности	В результате освоения дисциплины обучающийся должен: Знать: нормативные документы, регулирующие рынок недвижимости и оценку недвижимости; Уметь: свободно ориентироваться в терминологии дисциплины; Владеть: основами законодательства Российской Федерации в области недвижимости; терминологией принятой в сфере экономики.
Профессиональные			
1	ПК-7	способность изучения научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта использования земли и иной недвижимости	В результате освоения дисциплины обучающийся должен: Знать: основные понятия, задачи, принципы оценки недвижимости; Уметь: проводить анализ и сравнение законодательной базы для решения задач и технологии оценки недвижимости; Владеть: способностью ориентироваться в специальной литературе и источниках информации для обобщения, анализа, систематизации информации, постановки цели и выбора путей её достижения.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Содержание дисциплины основывается и является логическим продолжением следующих дисциплин:

№	Наименование дисциплины (модуля)
1	Экономика
2	Типология объектов недвижимости
3	Научные основы кадастра, мониторинга и кадастровой оценки объектов недвижимости
4	Экономика недвижимости

Содержание дисциплины служит основой для изучения следующих дисциплин:

№	Наименование дисциплины (модуля)
1	Преддипломная практика

3. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зач. единицы, 108 часов.

Вид учебной работы	Всего часов	Семестр № 10
Общая трудоемкость дисциплины, час	108	108
Контактная работа (аудиторные занятия), в т.ч.:	22	22
лекции	6	6
лабораторные	-	-
практические	16	16
Самостоятельная работа студентов, в том числе:	86	86
Курсовой проект	-	-
Курсовая работа	-	-
Расчетно-графическое задание	18	18
Индивидуальное домашнее задание	-	-
<i>Другие виды самостоятельной работы</i>	32	32
Форма промежуточная аттестация (зачет, экзамен)	Экзамен 36	Экзамен 36

4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1 Наименование тем, их содержание и объем

Курс 5 Семестр 10

№ п/п	Наименование раздела (краткое содержание)	Объем на тематический раздел по видам учебной нагрузки, час			
		Лекции	Практические занятия	Лабораторные занятия	Самостоятельная работа
1. Основы оценочной деятельности					
	История оценочной деятельности (ОД). Понятие ОД. Объект оценки, субъект оценочной деятельности. Обязательность проведения оценки. Независимость, права и обязанности оценщика. Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», международные стандарты оценки, федеральные стандарты оценки, стандарты оценки, правила оценки, методические рекомендации. Государственное регулирование ОД. Стандарты оценочной деятельности. Саморегулируемые организации оценщиков (СРОО): порядок включения некоммерческой организации в ЕГР СРОО, требования к членству в СРОО, ответственность оценщиков.	1	-	-	2
2. Виды стоимости недвижимости. Принципы оценки объектов недвижимости					

	Основное понятия стоимости. Компоненты стоимости. Отличие стоимости от цены и затрат. Виды оценочных стоимостей в зависимости от цели оценки (по ФСО-2): рыночная, ликвидационная, инвестиционная, кадастровая стоимости. Факторы, влияющие на стоимость. Взаимосвязь принципов оценки. Принципы, основанные на представлениях пользователя. Принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках объекта. Принципы, связанные с рыночной средой. Принцип НЭИ.	1	2	-	6
3. Процесс оценки недвижимости					
	Структура процесса оценки ОН: постановка задачи, составление плана и заключение договора на оценку, сбор и анализ данных, анализ НЭИ, оценка стоимости объекта на основе трех общепринятых подходов, согласование результатов, составление отчета об оценке.	1	8	-	10
4. Подходы к оценке недвижимости: инструменты и методы					
	Основные подходы к оценке ОН, их базовые модели. Алгоритм затратного подхода. Алгоритм сравнительного подхода. Алгоритм доходного подхода. Сравнительная характеристика подходов к оценке ОН: преимущества и недостатки.	1	2	-	4
5. Согласование результатов оценки					
	Критерии согласования. Методы согласования: методика ранжированной оценки критериев стоимости, метод распределения весовых коэффициентов, методика компании D&T, метод интерполяции на базе Наегли, метод анализа иерархий (МАИ).	1	4	-	6
6. Требования к отчету об оценке					
	Задачи, требования, структура и содержание отчета. Характеристика основных разделов отчета: введение, краткая характеристика макроэкономической ситуации в стране, краткая характеристика отрасли, характеристика объекта, анализ финансового состояния объекта, методы оценки, выводы.	1	-		4
	РГЗ				18
	Экзамен				36
	ВСЕГО	6	16	-	86

4.2 Содержание практических (семинарских) занятий

Цель проведения практических занятий по дисциплине – углубление знаний, полученных студентами на лекциях и в ходе самостоятельной работы, контроль освоения студентами теоретических положений курса и выработка практических навыков оценки недвижимости.

Практические занятия проводятся в форме:

- продолжения лекции, когда некоторый аспект рассмотренной темы излагается преподавателем более подробно. Часть информации конспектируется;
- занятия, предполагающего решение задач по пройденной теме лекций.

Практические занятия проходят в виде решения задач. Они предназначены для закрепления и более глубокого изучения определенных аспектов лекционного материала на практике.

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Тема практического (семинарского) занятия	К-во часов	К-во часов СРС
семестр № 10				
1	Основы оценочной деятельности	(не проводится)	-	-
2	Виды стоимости недвижимости. Принципы оценки объектов недвижимости	<p><i>Тема: «Функции денег, учитываемые при оценке рыночной стоимости земли и иной недвижимости»</i></p> <p>Основы теории стоимости денег во времени. Простые и сложные проценты. Формула наращивания простых и сложных процентов. Дисконтирование. Шесть функций сложного процента.</p> <p><i>Решение задач по теме практического занятия.</i></p> <p><i>Выдача задания на РГЗ</i></p>	2	4
3	Процесс оценки недвижимости	<p><i>Тема: «Экологические аспекты оценки стоимости недвижимости»</i></p> <p>Факторы, влияющие на стоимость недвижимого имущества. Влияние экологического фактора на эффективность использования недвижимости. Индексы качества природно-антропогенной среды как основа определения рыночной стоимости экологического фактора.</p> <p><i>Решение задач по теме практического занятия.</i></p>	8	8
4	Подходы к оценке недвижимости: инструменты и методы	<p><i>Тема: «Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)»</i></p> <p>Факторы, определяющие НЭИ. Критерии анализа НЭИ. Варианты анализа НЭИ. Методы проведения анализа НЭИ.</p> <p><i>Решение задач по теме практического занятия.</i></p> <p><i>Тема: «Подходы к оценке недвижимости»</i></p> <p><i>Решение задач по теме практического занятия.</i></p> <p><i>Тема: «Методы оценки стоимости земли»</i></p> <p>Метод выделения и метод остатка. Методы определения залоговой стоимости земельного участка.</p> <p><i>Решение задач по теме практического занятия.</i></p>	2	4

5	Согласование результатов оценки	<i>Тема: «Методы согласования результатов оценки»</i> Методика ранжированной оценки критериев стоимости, метод распределения весовых коэффициентов, методика компании D&T, метод интерполяции на базе Наегли, метод анализа иерархий (МАИ). <i>Решение задач по теме практического занятия.</i>	4	4
6	Требования к отчету об оценке	(не проводится)	-	-
ИТОГО:			16	20

4.3 Содержание лабораторных занятий

Не предусмотрены

5. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ, ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ПО ИТОГАМ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

5.1 Перечень контрольных вопросов (типовых заданий)

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание вопросов (типовых заданий)
1	Основы оценочной деятельности	<ol style="list-style-type: none"> 1. Назовите отличие недвижимости от движимого имущества 2. Перечислите объекты, которые относятся Гражданским кодексом к недвижимому имуществу. 3. Перечислите цели оценки недвижимости 4. Перечислите формы регулирования оценочной деятельности. Посредством чего осуществляется регулирование оценочной деятельности. 5. Охарактеризуйте порядок регулирования оценочной деятельности в России. 6. Назовите стандарты, которые могут применяться при проведении оценки различных видов имущества? 7. Отношения, каких лиц регулирует Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2	Виды стоимости недвижимости. Принципы оценки объектов недвижимости	<ol style="list-style-type: none"> 1. Чем отличаются стоимость, цена и затраты. 2. Признаками «стоимости в пользовании» и какие формы ее проявления применительно к объектам недвижимости вы знаете. 3. Дайте характеристику «стоимости в обмене» и назовите формы ее проявления применительно к объектам недвижимости используются в оценке. 4. Укажите различия, существующие между понятиями «рыночная стоимость» и «инвестиционная стоимость». 5. Назовите признаки, по которым все принципы оценки недвижимости разделены на четыре группы.

		<p>6. Покажите взаимосвязь принципа полезности с принципами ожидания и замещения.</p> <p>7. Назовите противоречие между принципами ожидания и спроса и предложения.</p> <p>8. Охарактеризуйте различия между кадастровой и единичной оценками земельных участков.</p>
3	Процесс оценки недвижимости	<p>1. Дайте определение и характеристику рынку недвижимости.</p> <p>2. Перечислите требования к договору оценщика и заказчика его услуг.</p> <p>3. Почему денежные суммы, возникающие в разные годы, несопоставимы и нуждаются во временной корректировке.</p> <p>4. Назовите прямые и обратные функции сложного процента. Покажите как они определяются.</p> <p>5. Приведите развернутое определение земельного участка.</p> <p>6. Назовите особенности земли как объекта стоимостной оценки.</p> <p>7. Показатели определения целевого назначения и правового режима земель.</p> <p>8. Назовите категории земель, из которых состоит земельный фонд РФ.</p> <p>9. Назовите макроэкономические показатели, которые исследуются при формировании массива внешней информации.</p> <p>10. Охарактеризуйте источники информации, которые могут быть использованы при сборе внешней информации.</p> <p>11. Какую информацию о состоянии рынка недвижимости и смежных рынков необходимо проанализировать оценщику. Назовите источники информации, которые могут использоваться при этом.</p> <p>12. Назовите основные источники получения внутренней информации.</p> <p>13. Перечислите документы, являющиеся основанием для проведения оценки.</p> <p>14. Перечислите внутреннюю документацию необходимую для проведения оценки объекта недвижимости.</p> <p>15. Назовите основные цели и задачи оценщика при осмотре объекта оценки.</p>
4	Подходы к оценке недвижимости: инструменты и методы	<p>1. Перечислите методы оценки, применяемые для расчета рыночной стоимости земельных участков.</p> <p>2. Покажите последовательность оценки земель методом изъятия.</p> <p>3. Экономическая сущность методов оценки.</p> <p>4. Методы определения капитализируемого дохода.</p> <p>5. Основные этапы метода капитализации.</p> <p>6. Прогнозирование денежных потоков.</p> <p>7. Методы определения ставки дисконта.</p> <p>8. Определение итоговой величины рыночной стоимости собственного капитала методом дисконтированных денежных потоков.</p>

		<p>9. Экономическое содержание сравнительного подхода и особенности его применения.</p> <p>10. Методы сравнительного подхода, преимущества и недостатки, необходимые условия для применения.</p> <p>11. Основные этапы проведения оценки сравнительным подходом. Критерии отбора сопоставимых объектов.</p> <p>12. Классификация и суть поправок, методы их определения.</p>
5	Согласование результатов оценки	<p>1. Критерии согласования.</p> <p>2. Методы согласования: методика ранжированной оценки критериев стоимости, метод распределения весовых коэффициентов, методика компании D&T, метод интерполяции на базе Наегли, метод анализа иерархий (МАИ).</p>
6	Требования к отчету об оценке	<p>1. Перечислите обязательные разделы отчета по оценке недвижимости.</p> <p>2. Назовите факторы, которые определяют структуру отчета.</p> <p>3. Охарактеризуйте основные ошибки, которые возникают при написании отчета.</p>

Вопросы к экзамену

1. Нормативно-правовая основа оценочной деятельности в РФ.
2. Определение недвижимости. Классификация недвижимости.
3. Основные формы регулирования оценочной деятельности.
4. Понятие стоимости, затрат, цены. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.
5. Основные виды стоимости недвижимости.
6. Основные принципы оценки недвижимости. Принципы, основанные на представлениях пользователя (собственника, инвестора)
7. Основные принципы оценки недвижимости. Принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках оцениваемого объекта
8. Основные принципы оценки недвижимости. Принципы, связанные с рыночной средой
9. Основные принципы оценки недвижимости. Принцип наиболее эффективного использования (НЭИ)
10. Виды оценки недвижимости
11. Понятие о наилучшем и наиболее эффективном использовании недвижимости. Факторы, определяющие НЭИ.
12. Критерии анализа НЭИ.
13. Варианты анализа НЭИ земельного участка
14. Методы проведения анализа НЭИ
15. Процесс оценки недвижимости.
16. Типы информации, необходимой для оценки недвижимости.
17. Подходы к оценке недвижимости: инструменты и методы
18. Сущность и этапы затратного подхода. Преимущества и недостатки затратного подхода.

19. Методы расчета затрат. Процедура оценки стоимости недвижимости затратным подходом.
20. Общие положения сравнительного подхода. Основные этапы сравнительного подхода. Преимущества и недостатки сравнительного подхода.
21. Выбор единиц и элементов сравнения. Классификация и методы выполнения корректировок. Техника внесения корректировок. Согласование скорректированных цен.
22. Основные положения, понятия и определения доходного подхода. Основные этапы оценки недвижимости доходным подходом. Преимущества и недостатки доходного подхода.
23. Износ. Виды износа объектов недвижимости. Методы оценки износа.
24. Согласование результатов оценки
25. Отчет об оценке: основные требования и структура.

Примеры задач к экзамену

1. Определите вариант лучшего и наиболее эффективного использования из трех альтернативных вариантов, если имеется следующая информация:

Показатели	Офисное здание	Торговый центр	Жилой дом
Стоимость застройки, тыс. р.	57 700	72 150	45 000
Годовой валовой доход, тыс. р.	15 000	25000	10000
Поправка на недоиспользование и потери при сборе, тыс. р.	2000	2500	500
Операционные расходы, тыс. р.	5000	12000	3000
Коэффициент капитализации для зданий, сооружений, %	13	14	13,2
Коэффициент капитализации для земли, %	12	12	12

2. Объект недвижимости приносит чистый операционный доход, равный 200 000 р. Общий коэффициент капитализации на рынке составляет 0,15. Земельный участок, входящий в состав объекта, был продан за 500 000 р. и сдается в аренду за 50 000 р. в год. Необходимо определить коэффициент капитализации для улучшений.
3. Площадь земельного участка 300 м. Участок сдается в аренду по 600 р./м в год. Потери и операционные расходы составили 30 % от валового дохода. Ставка капитализации для земли 20 %. Оценить стоимость земельного участка.
4. По мнению оценщика, при одном из возможных вариантов использования земельного участка с улучшениями ожидается чистый операционный доход в размере 50 000 р. за первый год. Затраты на создание улучшений составят 200 000 р. Коэффициенты капитализации для земли и улучшений составят соответственно 0,15 и 0,2. Необходимо определить стоимость земельного участка, общий коэффициент капитализации.
5. От объекта недвижимости за первый год ожидается чистый операционный доход в

размере 80 000 р. Коэффициенты капитализации для земли и улучшений составят соответственно 0,15 и 0,20. Величина земельной составляющей 25 % от общего чистого операционного дохода. Необходимо определить стоимость объекта недвижимости в целом, общий коэффициент капитализации и стоимость земельного участка.

6. Оцените стоимость объекта, если восстановительная стоимость 500 000 руб., а износ определен методом рыночной выборки

Оценка износа методом рыночной выборки

Показатель	Аналог X	Аналог Y	Аналог Z
Цена продажи объекта недвижимости, дол.	400 000	580 000	450 000
Стоимость земельного участка, дол.	155 000	245 000	180 000
Стоимость зданий, дол.			
Восстановительная стоимость зданий, дол.	330 000	435 000	355 000
Сумма общего износа, дол.			
Коэффициент износа, %			

7. Фактический возраст оцениваемого здания составляет 5 лет, а восстановительная стоимость 1 500 000 руб. Определите стоимость объекта, если

Показатель	Аналог X	Аналог Y	Аналог Z
Цена продажи объекта недвижимости, дол.	1 900 000	1 600 000	1 800 000
Стоимость земельного участка, дол.	350 000	320 000	330 000
Стоимость зданий, дол.			
Восстановительная стоимость зданий, дол.	1 050 000	950 000	1 200 000
Сумма общего износа, дол.	330 000	530 000	550 000
Коэффициент износа, %	31,4	55,8	45,8
Хронологический возраст, лет	9	18	14
Среднегодовой коэффициент износа, %	3,5	3,1	3,3

8. Вы были наняты для оценки участка земли в коммерческом зонировании небольшой фирмой. Зонирование разрешает, а физические характеристики участка подходят для большого супермаркета, гостиницы, театра или сети торговых магазинов. Ваши исследования открыли следующую информацию:

Показатель / Объект	Большой супермаркет	Гостиница	Театр	Торговый магазин
Стоимость новых улучшений	650 000	750 000	950 000	800 000
Чистый операционный доход	105 000	126 000	130 000	105 000
Норма прибыли улучшений	12%	16%	12%	11%

Коэффициент капитализации для земли 10%.

Задание: Отметить и обосновать наилучший и наиболее эффективный вариант использования

Перечень тем самостоятельной работы

Самостоятельная работа студентов предполагает выполнение РГЗ и подготовку к практическим занятиям.

№ п/п	Наименование тем	Виды контроля	Формируемые компетенции
1	Основы оценочной деятельности	Вопросы вынесены на экзамен	ОК-3, ПК-7
2	Виды стоимости недвижимости. Принципы оценки объектов недвижимости	Решение задач по теме практического занятия. Выполнение и защита РГЗ	ОК-3, ПК-7 ОК-3, ПК-7
3	Процесс оценки недвижимости	Решение задач по теме практического занятия.	ОК-3, ПК-7
4	Подходы к оценке недвижимости: инструменты и методы	Решение задач по теме практического занятия.	ОК-3, ПК-7
5	Согласование результатов оценки	Решение задач по теме практического занятия.	ОК-3, ПК-7
6	Требования к отчету об оценке	Вопросы вынесены на экзамен	ОК-3, ПК-7

5.2 Перечень тем курсовых проектов, курсовых работ, их краткое содержание и объем

Не предусмотрены

5.3 Перечень индивидуальных домашних заданий, расчетно-графических заданий

Учебным планом предусмотрено выполнение одного РГЗ, состоящего из двух частей.

Расчетно-графические работы подобраны таким образом, что выполняя их в определенной последовательности, студенты приобретают навык, необходимый для решения ряда практических задач в технологическом цикле оценки недвижимости.

Целью первой части РГЗ является проверка теоретических знаний студента и умения квалифицированно применять их при решении практических задач в отрасли по специализации.

Поэтому обязательным является приведение конкретных примеров (решение задач), закрепляющих теоретические положения темы.

Необходимым условием успешного выполнения РГЗ является изучение относящихся к поставленным вопросам законов РФ (и при необходимости стран ближнего зарубежья), постановлений правительства, Указов Президента, нормативных актов и т.д.

При выполнении работы следует учитывать внесенные в последнее время изменения и дополнения в нормативную документацию, а также принятие ряда новых законов.

При этом следует иметь в виду, что возможно появление в печати новых публикаций, статей и т. п., в связи с чем, будет полезно самостоятельно просмотреть последние номера периодических изданий в области оценки недвижимости и др.

Правильный и полный ответ на теоретический вопрос предполагает подробное изложение теории со ссылками на основные методические документы, законы, обязательную и специальную литературу и т.д.

Задача первой части РГЗ сводится к тому, чтобы студенты в процессе ее выполнения закрепили теоретические знания, полученные при изучении дисциплины, научились пользоваться дополнительной литературой и другими источниками, и умели применить их при решении прикладных задач.

Темы первой части РГЗ выбираются в соответствии с последними цифрами шифра студента.

После выбора темы студенту рекомендуется изучить соответствующий раздел и основную литературу, указанную в рабочей программе. Затем, на основе этого студент составляет примерный план (основные разделы, параграфы, пункты) выполнения РГЗ.

Далее студент в соответствии с разделами подбирает необходимый материал, литературу и приступает к их изучению. Основной и дополнительный список литературы, рекомендуемый при написании работ, приведен в рабочей программе.

Обязательным в первой части РГЗ является анализ конкретных данных по рассматриваемому вопросу, расчеты с приведением необходимых формул и методов.

Последняя цифра шифра зачетной книжки	Темы теоретической (первой) части РГЗ
0; 1	1. Особенности функционирования рынка недвижимости в РФ. 2. Система налогов и сборов в сфере недвижимого имущества 3. Оценка стоимости земельного участка
2; 3	4. Риски на рынке недвижимости 5. Собственность и виды ее оценки. 6. Экологические факторы и их влияние на стоимость недвижимости
4; 5	7. Формы собственности в РФ 8. Общая модель рынка недвижимости как часть инвестиционного рынка 9. Методологические основы оценки недвижимости при приватизации государственного и муниципального имущества
6; 7	10. Износ и амортизация недвижимости. 11. Договор как правовая форма сделок с недвижимыми вещами. 12. Особенности применения зарубежного опыта по оценке недвижимости в РФ
8; 9	13. Право собственности на объект недвижимости и его ограничения. 14. Условия и порядок оценки основных фондов при их купле-продаже 15. Оценка рыночной стоимости ценных бумаг

Практическая часть (вторая) РГЗ «Определение рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом»

Цель второй части работы - научиться определять рыночную стоимость объекта недвижимости методом сравнительных затрат.

Расчеты приводятся для реального объекта недвижимости, расположенного по месту проживания студента.

Выполненная работа должна содержать разделы:

1. Характеристика административно территориального расположения объекта оценки;

2. Характеристика территории прилегающей к месту расположения объекта оценки

- Характеристика условий транспортной доступности к оцениваемому объекту

- Характеристика экологического состояния территории прилегающей к объекту оценки

- Характеристика степени развития объектов социальной, культурной и бытовой инфраструктур на территории, прилегающей к объекту оценки

3. Характеристика объекта оценки (здания, в котором расположена оцениваемая квартира)

4. Характеристика объекта оценки – квартиры

- Общая характеристика оцениваемого объекта

- Характеристика особенностей планировки оцениваемого объекта

- Характеристика состояния оцениваемого объекта (установленное оборудование, проведенные ремонты, использованные отделочные материалы)

5. Характеристика собранных данных

Приложения (приводятся таблицы с расчетами и графики).

5.4 Перечень контрольных работ

Не предусмотрены.

6. ОСНОВНАЯ И ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

6.1 Перечень основной литературы

1. Оценка недвижимости : учеб. пособие для студентов вузов / Т. Г. Касьяненко [и др.]. - 2-е изд., стер. - Москва : КНОРУС, 2011. - 752 с.

2. Основы оценки собственности : учеб. пособие для студентов специальности 270115 - Экспертиза и упр. недвижимостью / И. П. Авилова, Е. А.

Никитина, Р. Г. Абакумов, О. В. Байдина, В. В. Борачук. - Белгород : Изд-во БГТУ им. В. Г. Шухова, 2012. Ч. 2. - 2012. - 151 с.

3. Авилова, И. П. Методы анализа наилучшего варианта использования объекта недвижимости : монография / И. П. Авилова, Е. А. Никитина, Я. В. Сыркина. - Белгород : Изд-во БГТУ им. В. Г. Шухова, 2011. - 79 с.

4. 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>

6.2 Перечень дополнительной литературы

1. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков : учеб. пособие / В. И. Петров ; ред. М. А. Федотова. - 3-е изд., перераб. и доп. - Москва : КНОРУС, 2010. - 264 с.

2. Нагаев Р.Т. Недвижимость. Энциклопедический словарь : учеб. пособие / Р. Т. Нагаев. - Казань : Идел-Пресс, 2005. - 1135 с.

3. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости [Электронный ресурс]: теория и практика. Учебно-практическое пособие/ Чистякова Ю.А., Рясин В.И.— Электрон. текстовые данные.— Иваново: Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014.— 136 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/20548>

4. Методические рекомендации оценки историко-культурной ценности поселения. Применение критериев историко-культурной ценности поселения в оценке недвижимости, расположенной в границах исторического поселения [Электронный ресурс]/ Э.А. Шевченко [и др.].— Электрон. текстовые данные.— СПб.: Зодчий, 2014.— 264 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/35180>

5. Коланьков С.В. Оценка недвижимости. Документы и комментарии [Электронный ресурс]: монография/ Коланьков С.В.— Электрон. текстовые данные.— М.: Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном транспорте, 2013.— 496 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/26825>

6. Козлова Т.В. Теория и практика оценочной деятельности [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Козлова Т.В., Козлова Г.С.— Электрон. текстовые данные.— М.: Евразийский открытый институт, 2010.— 253 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/10861>

6.3 Перечень интернет ресурсов

1. Официальный сайт Агентства RWAY [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rway.ru/agency-rway.aspx>, свободный.

2. Официальный сайт Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://srogo.ru/about/>, свободный.

3. Официальный сайт Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://smao.ru/>, свободный.

4. Официальный сайт Некоммерческого партнерства «Кадастровые инженеры» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.roskadastr.ru>, свободный.

5. Имущественные отношения в Российской Федерации: информ.-аналит. журн [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.iovrf.ru/index.php>, свободный.

6. Информационный бюллетень «Российский оценщик»: информ.-аналит. журн [Текст]. - М., [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://sr000.ru/press_center/publications/russian/, свободный.

7. Информационно-аналитический бюллетень RWAY [Текст]. - М., [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://rway.ru/Bulletines/default.aspx>, свободный.

8. <https://rosreestr.ru/site/about> - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

9. <http://www.consultant.ru/> - специализированная информационная справочно-правовая система «Консультант плюс».

10. www.gpntb.ru – Государственная публичная научно-техническая библиотека (ГПНТБ) России

11. www.rsl.ru – Российская государственная библиотека (РГБ)

12. www.ebdb.ru – Книжная поисковая система.

13. www.ntb.bstu.ru – электронная библиотека им. В.Г. Шухова

7. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, реализующий основную образовательную программу подготовки бакалавра, располагает материально-технической базой, обеспечивающей проведение занятий по дисциплине «Оценка недвижимости», предусмотренной учебным планом и соответствующей действующим санитарным и противопожарным нормам и правилам. Студенты используют компьютеры и интернет-ресурсы, оборудование мультимедиа, возможности библиотеки и кабинетов БГТУ им. В.Г. Шухова.

Лекционные и практические (семинарские) занятия проводятся с применением мультимедийных и компьютерных технологий.

Для преподавания дисциплины используются:

- учебные аудитории ГУК №601, №620 для проведения занятий лекционного типа, семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущей и промежуточной аттестации оснащенные техническими средствами обучения для представления учебной информации (мультимедийный проектор, экран электромеханический, переносной, ноутбук, доска настенная, кафедра)

- компьютерный класс № 509, читальный зал библиотеки для самостоятельной работы обучающихся, оснащенные компьютерной техникой с подключением к сети Интернет и электронной информационно-образовательной среде вуза.

Для проведения занятий лекционного и семинарского типа в других аудиториях используется набор демонстрационного оборудования (мультимедийный проектор, экран электромеханический, переносной, ноутбук).

В процессе обучения используются презентации, схемы и таблицы, картографический материал, инструкции, указания, нормативные документы, необходимые для работы, электронные пособия.

Также каждый студент обеспечен индивидуальным неограниченным доступом к электронно-библиотечным системам и к электронной информационно-образовательной среде БГТУ им. В.Г. Шухова, которые обеспечивают доступ из любой точки, в которой имеется доступ к информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», как на территории, так и вне ее.

№	Наименование электронно-библиотечной системы (ЭБС)	Адрес сайта
1	2	3
1	Электронно-библиотечная система издательства «Лань»	http://e.lanbook.com
2	Электронно-библиотечная система «IPRbooks»	http://www.iprbookshop.ru/
3	Электронно-библиотечная система «Университетская библиотека онлайн»	http://biblioclub.ru/
4	Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU	http://elibrary.ru/
5	Национальная электронная библиотека	http://нэб.рф/

8. УТВЕРЖДЕНИЕ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ

Утверждение рабочей программы без изменений.

Рабочая программа без изменений утверждена на 2016/2017 учебный
год.

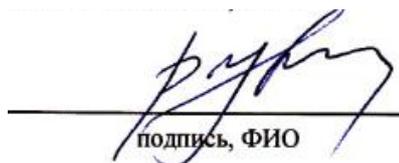
Протокол № 11 заседания кафедры от «14» 06 2016 г.

Заведующий кафедрой



А. С. Черныш

Директор института


подпись, ФИО

В. А. Уваров

8. УТВЕРЖДЕНИЕ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ

Утверждение рабочей программы без изменений.

Рабочая программа без изменений утверждена на 2017/2018 учебный
год.

Протокол № 16 заседания кафедры от «16» 06 2017г.

Заведующий кафедрой



А. С. Черныш

Директор института



подпись, ФИО

В. А. Уваров

8. УТВЕРЖДЕНИЕ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ

Утверждение рабочей программы с изменениями, дополнениями.

Рабочая программа с изменениями, дополнениями утверждена на 2018 /2019 учебный год.

Внесены изменения в п. 6.1. Перечень основной литературы (изменен п.1, добавлен п.5)

1. Касьяненко, Т. Г. Оценка недвижимости : учебник / Т. Г. Касьяненко. - Москва : Проспект, 2017. - 511 с.

5. Варламов, А.А. Оценка объектов недвижимости / А. А. Варламов. - [Б. м. : б. и.], 2018.

Протокол № 13 заседания кафедры от «29» 05 2018г.

Заведующий кафедрой



А. С. Черныш

Директор института



В.В. Перцев

8. УТВЕРЖДЕНИЕ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ

Утверждение рабочей программы с изменениями, дополнениями.

Рабочая программа с изменениями, дополнениями утверждена на 2019/2020 учебный год.

Изменения по п. 3. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зач. единицы, 108 часов.

Вид учебной работы	Всего часов	Семестр № 9	Семестр № 10
Общая трудоемкость дисциплины, час	108	2	106
Контактная работа (аудиторные занятия), в т.ч.:	10	2	8
лекции	4	2	2
лабораторные	-		-
практические	4		4
консультации	2		2
Самостоятельная работа студентов, в том числе:	98		98
Курсовой проект	-		-
Курсовая работа	-		-
Расчетно-графическое задание	18		18
Индивидуальное домашнее задание	-		-
<i>Другие виды самостоятельной работы</i>	44		44
Форма промежуточная аттестация (зачет, экзамен)	Экзамен 36		Экзамен 36

Изменения по п. 4. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1 Наименование тем, их содержание и объем

Курс 5 Семестр 9

№ п/п	Наименование раздела (краткое содержание)	Объем на тематический раздел по видам учебной нагрузки, час			
		Лекции	Практические занятия	Лабораторные занятия	Самостоятельная работа
1. Основы оценочной деятельности					

	История оценочной деятельности (ОД). Понятие ОД. Объект оценки, субъект оценочной деятельности. Обязательность проведения оценки. Независимость, права и обязанности оценщика. Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», международные стандарты оценки, федеральные стандарты оценки, стандарты оценки, правила оценки, методические рекомендации. Государственное регулирование ОД. Стандарты оценочной деятельности. Саморегулируемые организации оценщиков (СРОО): порядок включения некоммерческой организации в ЕГР СРОО, требования к членству в СРОО, ответственность оценщиков.	2	-	-	
Курс 5 Семестр 10					
2. Виды стоимости недвижимости. Принципы оценки объектов недвижимости					
	Основное понятия стоимости. Компоненты стоимости. Отличие стоимости от цены и затрат. Виды оценочных стоимостей в зависимости от цели оценки (по ФСО-2): рыночная, ликвидационная, инвестиционная, кадастровая стоимости. Факторы, влияющие на стоимость. Взаимосвязь принципов оценки. Принципы, основанные на представлениях пользователя. Принципы, основанные на эксплуатационных характеристиках объекта. Принципы, связанные с рыночной средой. Принцип НЭИ.	0,4	0,5	-	6
3. Процесс оценки недвижимости					
	Структура процесса оценки ОН: постановка задачи, составление плана и заключение договора на оценку, сбор и анализ данных, анализ НЭИ, оценка стоимости объекта на основе трех общепринятых подходов, согласование результатов, составление отчета об оценке.	0,4	0,5	-	6
4. Подходы к оценке недвижимости: инструменты и методы					
	Основные подходы к оценке ОН, их базовые модели. Алгоритм затратного подхода. Алгоритм сравнительного подхода. Алгоритм доходного подхода. Сравнительная характеристика подходов к оценке ОН: преимущества и недостатки.	0,4	2	-	16
5. Согласование результатов оценки					
	Критерии согласования. Методы согласования: методика ранжированной оценки критериев стоимости, метод распределения весовых коэффициентов, методика компании D&T, метод интерполяции на базе Наегли, метод анализа иерархий (МАИ).	0,4	1	-	10
6. Требования к отчету об оценке					
	Задачи, требования, структура и содержание отчета. Характеристика основных разделов отчета: введение, краткая характеристика макроэкономической ситуации в стране, краткая характеристика отрасли, характеристика объекта, анализ финансового состояния объекта, методы оценки, выводы.	0,4	-		6
	РГЗ				18
	Экзамен				36
	ВСЕГО	4	4	-	98

4.2 Содержание практических (семинарских) занятий

Цель проведения практических занятий по дисциплине – углубление знаний, полученных студентами на лекциях и в ходе самостоятельной работы, контроль освоения студентами теоретических положений курса и выработка

практических навыков оценки недвижимости.

Практические занятия проводятся в форме:

- продолжения лекции, когда некоторый аспект рассмотренной темы излагается преподавателем более подробно. Часть информации конспектируется;

- занятия, предполагающего решение задач по пройденной теме лекций.

Практические занятия проходят в виде решения задач. Они предназначены для закрепления и более глубокого изучения определенных аспектов лекционного материала на практике.

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Тема практического (семинарского) занятия	К-во часов	К-во часов СРС
семестр № 10				
2	Виды стоимости недвижимости. Принципы оценки объектов недвижимости	<i>Тема: «Функции денег, учитываемые при оценке рыночной стоимости земли и иной недвижимости»</i> Основы теории стоимости денег во времени. Простые и сложные проценты. Формула наращивания простых и сложных процентов. Дисконтирование. Шесть функций сложного процента. <i>Решение задач по теме практического занятия.</i> <i>Выдача задания на РГЗ</i>	0,5	6
3	Процесс оценки недвижимости	<i>Тема: «Экологические аспекты оценки стоимости недвижимости»</i> Факторы, влияющие на стоимость недвижимого имущества. Влияние экологического фактора на эффективность использования недвижимости. Индексы качества природно-антропогенной среды как основа определения рыночной стоимости экологического фактора. <i>Решение задач по теме практического занятия.</i>	0,5	6
4	Подходы к оценке недвижимости: инструменты и методы	<i>Тема: «Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ)»</i> Факторы, определяющие НЭИ. Критерии анализа НЭИ. Варианты анализа НЭИ. Методы проведения анализа НЭИ. <i>Решение задач по теме практического занятия.</i> <i>Тема: «Подходы к оценке недвижимости»</i>	2	16

		<p><i>Решение задач по теме практического занятия.</i></p> <p><i>Тема: «Методы оценки стоимости земли»</i></p> <p>Метод выделения и метод остатка. Методы определения залоговой стоимости земельного участка.</p> <p><i>Решение задач по теме практического занятия.</i></p>		
5	Согласование результатов оценки	<p><i>Тема: «Методы согласования результатов оценки»</i></p> <p>Методика ранжированной оценки критериев стоимости, метод распределения весовых коэффициентов, методика компании D&T, метод интерполяции на базе Наегли, метод анализа иерархий (МАИ).</p> <p><i>Решение задач по теме практического занятия.</i></p>	1	10
6	Требования к отчету об оценке	(не проводится)	-	6
ИТОГО:			4	44

Протокол № 12 заседания кафедры от «14» июня 2019 г.

Заведующий кафедрой: к.т.н., доц.  (А.С. Черныш)

подпись, ФИО

Директор института



подпись, ФИО

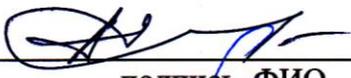
(В.В. Перцев)

8. УТВЕРЖДЕНИЕ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ

Утверждение рабочей программы без изменений

Рабочая программа без изменений утверждена на 2020 /2021 учебный год.

Протокол № 9 заседания кафедры от «28» 04 2020 г.

Заведующий кафедрой  Черныш А.С.
подпись, ФИО

Директор института  Перцев В.В.
подпись, ФИО

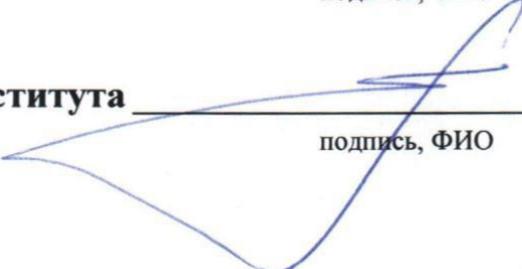
8. УТВЕРЖДЕНИЕ РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЫ

Утверждение рабочей программы без изменений.

Рабочая программа без изменений утверждена на 2021/2022 учебный год.

Протокол № 10 заседания кафедры от «14» мая 2021 г.

Заведующий кафедрой  А.С. Черныш
подпись, ФИО

Директор института  В.В. Перцев
подпись, ФИО

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1.

Методические указания для обучающегося по освоению дисциплины
«Оценка недвижимости».

Практические (семинарские) занятия нацелены на закрепление теории по дисциплине «Оценка недвижимости» путем ознакомления с принципами, законами и методами оценки недвижимости.

Изучать теоретический материал рекомендуется по модулям. Особое внимание обратить на формулировки, определения. Закончив изучение темы, полезно составить краткий конспект и выучить его содержание, а также осуществить самопроверку, т.е. ответить на вопросы программы курса по этой теме.

Изучение дисциплины предусматривает прослушивание студентами лекционного курса, проведение практических занятий в соответствии с учебным планом, решения задач на понимание каждого раздела в составе модулей дисциплины, экзамен, консультации. А также самостоятельную работу по изучению правовой и законодательно базы, научной и технической литературы.

Самостоятельная работа бакалавров предполагает выполнение РГЗ.

Необходимым условием успешного выполнения РГЗ является глубокое изучение относящихся к поставленным вопросам законов РФ (и при необходимости стран ближнего зарубежья), постановлений правительства, Указов Президента, нормативных актов и т.д.

При выполнении РГЗ следует учитывать внесенные в последнее время изменения и дополнения в нормативную документацию, а также принятие ряда новых законов. При этом следует иметь в виду, что возможно появление в печати новых публикаций, статей и т. п., в связи с чем, будет полезно самостоятельно просмотреть последние номера периодических изданий в области оценки недвижимости и др.

Правильный и полный ответ на теоретический вопрос предполагает подробное изложение теории со ссылками на основные методические документы, законы, обязательную и специальную литературу и т.д.

Задача РГЗ сводится к тому, чтобы студенты в процессе его выполнения закрепили теоретические знания, полученные при изучении дисциплины, научились пользоваться дополнительной литературой и другими источниками, и умели применить их при решении прикладных задач.

Студенты выполняют расчетно-графические работы самостоятельно, обращаясь к учебной, справочной литературе. Проверка выполнения заданий осуществляется как на практических занятиях, так на консультациях.

РГЗ должны быть оформлены соответствующим образом.

Титульный лист оформляется строго в соответствии с установленными требованиями.

После титульного листа следует содержание работы с перечнем всех разделов, разделы по рассматриваемым темам, списка литературы, приложений, с указанием номеров страниц. Каждый новый раздел работы необходимо начинать с новой страницы и четко выделять по тексту.

Разделы по рассматриваемым темам должны отражать основные вопросы, касающиеся изучаемой проблемы, особенности ее развития в современных условиях. Данный раздел может быть проиллюстрирован цифровыми данными, взятыми из статистических сборников, экономических журналов, с обязательной ссылкой на литературный источник. При этом автор может провести сравнительный анализ состояния данного вопроса в России и за рубежом. Вместе с тем, желательно в каждом разделе провести расчет и анализ тех показателей, которые в большей степени связаны с тематикой исследуемого вопроса. Например, если работа посвящена исследованию вопроса оценки земельного участка, то студенту необходимо показать порядок расчета стоимости земли с использованием различных подходов и методов и выбрать оптимальный с позиции продавца.

Разделы РГЗ, посвященные раскрытию темы, должны полностью соответствовать его названию, а также быть увязаны со стандартами оценочной деятельности и нормативно-законодательной базой, современными подходами проведения оценки.

Список литературы, использованной для написания работы, выносится на отдельном листе и должен содержать не менее 5 источников.

В приложении выносится дополнительный материал вспомогательного характера.

Оформление РГЗ.

РГЗ оформляется строго в соответствии со следующими требованиями: текст должен быть написан разборчиво на одной стороне стандартного листа А 4 с полями: справа - 1 см, слева - 2,5 см; все страницы нумеруются и проставляются в оглавление.

Объем каждой работы 10-25 листов формата А 4. Работа должна быть напечатана (шрифт - Times New Roman, размер - 14, интервал - полуторный). Если работа не соответствует данным требованиям, она возвращается на доработку.

При положительной оценке работа допускается к защите. Работа засчитывается только по результатам собеседования с преподавателем. Защита РГЗ заключается в кратком докладе студента по работе и в ответах на вопросы.

Самовольное изменение варианта не допускается.

Итоговое испытание представлено экзаменом, который проводится в письменной форме и включает один теоретический вопрос, одну практическую задачу.

Проведение экзамена по вопросам пройденного материала необходимо для выяснения полноты усвоения студентом основных понятий. С этой целью на основании проведенных занятий разрабатываются экзаменационные вопросы. Вопросы составлены с учетом приоритетных, ключевых проблем и аспектов, усвоение которых необходимо при прохождении курса.

Для подготовки к экзамену студенты могут воспользоваться, помимо основной и дополнительной литературы, многочисленными пособиями, которые имеются в библиотеке университета.

Продолжительность подготовки к ответу - не более 1 академического часа. Продолжительность опроса - не более 15 минут.

Во время экзамена на столе, за которым сидит студент, могут находиться листы для записи (черновики), ручка, калькулятор для решения задачи. Использование студентом на экзамене любых средств связи: собственных компьютеров, ноутбуков, смартфонов, коммуникаторов, мобильных телефонов и др. влечет за собой удаление с экзамена с последующей пересдачей экзамена. Выход студента из аудитории во время проведения экзамена не допускается. Результаты сдачи экзамена объявляются в тот же день.