

ВЛАДИВОСТОКСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ЭКОНОМИКИ И СЕРВИСА

ФИЛИАЛ ВГУЭС В Г. НАХОДКЕ

КАФЕДРА ГУМАНИТАРНЫХ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ДИСЦИПЛИН

()
ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Направление и профиль подготовки:
38.03.04 Государственное и муниципальное управление
Государственное и муниципальное управление

Форма обучения
заочная

Год набора на ОПОП
2017

Рабочая программа дисциплины Оценка недвижимости

составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки

38.03.04 Государственное и муниципальное управление и Порядком организации и

осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры (утв. приказом Минобрнауки России от 05 апреля 2017г. № 301)

Составитель(и):

Белецкий Андрей Альфредович, кандидат экономических наук, доцент

Утверждена на заседании кафедры Гуманитарных и социально-экономических дисциплин

18.03.2020 протокол № 7

Редакция _____ Утверждена на заседании кафедры Гуманитарных и социально-экономических дисциплин _____ протокол № _____

Заведующий кафедрой (разработчика)


подпись

В.С. Просалова

фамилия, инициалы

« 18 » марта 20 20 г.

Заведующий кафедрой (выпускающей)


подпись

В.С. Просалова

фамилия, инициалы

« 18 » марта 20 20 г.

1 Цель и задачи освоения дисциплины

Целью освоения дисциплины «Оценка недвижимости» является изучение студентами теоретических, методических и практических знаний об оценке недвижимости.

Задачи освоения дисциплины «Оценка недвижимости»:

- изучение основных закономерностей оценки недвижимости;
- формирование знаний и умений проведения исследования оцениваемого объекта недвижимости;
- формирование знаний и умений применения подходов к оценке недвижимости;
- овладение студентами основ самостоятельного выполнения оценки объекта недвижимости.

При изложении данной дисциплины с одной стороны, приводятся последние достижения теории оценки зарубежных авторов, а с другой учтены особенности современного состояния российской экономики.

2 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Планируемыми результатами обучения по дисциплине, являются знания, умения, владения и/или опыт деятельности, характеризующие этапы/уровни формирования компетенций и обеспечивающие достижение планируемых результатов освоения образовательной программы в целом. Перечень компетенций, формируемых в результате изучения дисциплины, приведен в таблице 1.

Таблица 1 – Формируемые компетенции

Название ОПОП ВО (сокращенное название)	Компетенции	Название компетенции	Составляющие компетенции	
БГУ	ПК-3	умение применять основные экономические методы для управления государственным и муниципальным имуществом, принятия управленческих решений по бюджетированию и структуре государственных (муниципальных) активов	Знания	закона регулирующего оценочную деятельность на территории Российской Федерации
			Умения	самостоятельно производить расчет стоимости недвижимости с применением стандартных подходов к оценке
			Владения	методами технического освидетельствования оцениваемого объекта недвижимости

Планируемыми результатами обучения по дисциплине, являются знания, умения, владения и/или опыт деятельности, характеризующие этапы/уровни формирования компетенций и обеспечивающие достижение планируемых результатов освоения образовательной программы в целом.

3 Место дисциплины в структуре основной образовательной программы

Дисциплина «Оценка недвижимости» входит в профессиональный цикл дисциплин подготовки бакалавров по направлениям: 38.03.04 Государственное и муниципальное управление.

Для успешного освоения курса студенты должны владеть компетенциями, полученными при изучении дисциплин, объектом изучения которых являются различные

аспекты функционирования организации («Экономика недвижимости», «Управление активами»).

Знания, приобретенные при освоении дисциплины, могут использоваться в целях дальнейшего изучения дисциплины «Оценка бизнеса», прохождения учебной и производственной практики, написания выпускной квалификационной работы.

4. Объем дисциплины

Объем дисциплины в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу с обучающимися (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу по всем формам обучения, приведен в таблице 2.

Таблица 2 – Общая трудоемкость дисциплины

Название ОПОП ВО (сокращенное название)	Форма обучения	Цикл	Се-местр (ОФО) / Курс (ЗФО)	Трудоем-кость (З.Е.)	Объем контактной работы (час)						СРС	Форма промежу-точной аттестации
					Всего	Аудиторная			Внеаудитор-ная			
						лек	прак	лаб	ПА	КСР		
38.03.04 ГМУ	ЗФО	Б.1.ДВ.В.02	3	5	13	4	8		1		167	Э

5 Структура и содержание дисциплины

5.1 Структура дисциплины

Тематический план, отражающий содержание дисциплины (перечень разделов и тем), структурированное по видам учебных занятий с указанием их объемов в соответствии с учебным планом, приведен в таблице 4.

Таблица 4 – Структура дисциплины (очная форма)

№	Название темы	Объем час	Кол-во часов в интерактивной и электронной форме	СРС
1	<i>История и перспективы развития оценки недвижимости в России. Правовые аспекты оценки недвижимости</i>	4	0	1
2	<i>Принципы оценки недвижимости. Виды стоимости.</i>	4	0	1
3	<i>Типология объектов оценки, их экспертиза и описание. Анализ исходных данных для оценки недвижимости</i>	4	0	1
4	<i>Затратный подход к оценке недвижимости.</i>	4	0	1
5	<i>Сравнительный подход к оценке недвижимости</i>	4	0	1
6	<i>Доходный подход к оценке недвижимости</i>	4	0	1
7	<i>Оценка стоимости земельных участков</i>	4	0	1
8	<i>Оценка стоимости частичных прав на недвижимость</i>	4	0	1
9	<i>Организация процесса оценки. Составление отчета об оценке объекта недвижимости.</i>	2		
<i>Итого по лекциям</i>		34	0	42
Практические занятия				
1	<i>Понятия, цели оценки недвижимости. Классификация объектов недвижимости</i>	2	2	1
2	<i>Анализ рынка недвижимости. Анализ фактических характеристик зданий и сооружений. Техническая экспертиза объектов недвижимости.</i>	2	2	1
3	<i>Принципы оценки недвижимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.</i>	2	2	1
4	<i>Затратный подход к оценке недвижимости</i>	2	3	1

5	<i>Сравнительный подход к оценке недвижимости</i>	2	3	1
6	<i>Доходный подход к оценке недвижимости</i>	2	2	1
7	<i>Методы оценки стоимости земельных участков</i>	2	2	1
8	<i>Оценка стоимости частичных прав на недвижимость</i>	2	2	1
9	<i>Отчет об оценке недвижимости</i>	1	2	
	<i>Итого по практическим занятиям</i>	17	20	42

Удельный вес занятий, проводимых в интерактивной форме, составляет 39% для очной формы обучения.

5.2 Содержание дисциплины

Лекционные занятия:

Тема 1. История и перспективы развития оценки недвижимости в России. Правовые аспекты оценки недвижимости

История появления и развития оценочной деятельности в Западной Европе и России. Законодательное регулирование оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки.

Литература по теме: [2,4,5].

Тема 2. Принципы оценки недвижимости. Виды стоимости.

Принципы оценки недвижимости, их классификация. Принципы, отражающие точку зрения собственника. Принципы, отражающие взаимоотношения компонентов собственности. Принципы, отражающие точку зрения рынка. Принцип наиболее эффективного использования. Рыночная стоимость, инвестиционная стоимость, ликвидационная стоимость, кадастровая стоимость.

Литература по теме: [2,4,5].

Тема 3. Типология объектов оценки, их экспертиза и описание. Анализ исходных данных для оценки недвижимости

Классификация объектов недвижимости. Техническая экспертиза объектов недвижимости. Основные виды износов объектов недвижимости. Анализ основных факторов, влияющих на функционирование рынка недвижимости. Анализ общего состояния рынка недвижимости и его отдельных сегментов. Анализ местоположения объекта недвижимости.

Литература по теме: [2,4,5].

Тема 4. Затратный подход к оценке недвижимости

Область применения затратного подхода. Основные этапы применения затратного подхода к оценке недвижимости. Методы определения стоимости нового строительства. Методы определения накопленного износа.

Литература по теме: [1,2,5].

Тема 5. Сравнительный подход к оценке недвижимости

Область применения сравнительного подхода. Основные этапы применения сравнительного подхода к оценке недвижимости. Методы оценки недвижимости в сравнительном подходе. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, их оценка.

Литература по теме: [1,2,5].

Тема 6. Доходный подход к оценке недвижимости

Область применения доходного подхода. Основные этапы применения доходного подхода к оценке недвижимости. Метод дисконтирования денежных потоков. Метод прямой капитализации.

Литература по теме: [1,2,5].

Тема 7. Оценка стоимости земельных участков

Цели и задачи оценки стоимости земельных участков. Виды стоимости земельных участков. Подходы и методы оценки земельных участков.

Литература по теме: [1,2,5].

Тема 8. Оценка стоимости частичных прав на недвижимость

Основные виды и принципы оценки частичных прав. Методика оценки стоимости прав арендатора и арендодателя.

Литература по теме: [1,2,5].

Тема 9. Организация процесса оценки. Составление отчета об оценке объекта недвижимости.

Составление технического задания и договора на оценку. Основные требования к отчету об оценке. Состав и содержание полного отчета об оценке объекта недвижимого имущества.

Литература по теме: [1,2,5].

Практические занятия:

Тема 1. Понятия, цели оценки недвижимости. Классификация объектов недвижимости:

- субъект оценки, объект оценки;
- особенности процесса оценки;
- фактор времени и фактор риска, учитываемые в процессе оценки;
- классификация объектов оценки.

Литература по теме: [2,4,5].

Для освоения темы предусмотрена интерактивная форма проведения занятий в виде дискуссии.

Тема 2. Анализ рынка недвижимости. Анализ фактических характеристик зданий и сооружений. Техническая экспертиза объектов недвижимости.:

- анализ основных факторов, влияющих на функционирование рынка недвижимости;
- анализ социально-экономической ситуации в регионе;
- анализ общего состояния рынка недвижимости и его отдельных сегментов;
- анализ местоположения объекта;
- техническая экспертиза объекта недвижимости.

Литература по теме: [2,4,5].

Для освоения темы предусмотрена интерактивная форма проведения занятий в виде дискуссии.

Тема 3. Принципы оценки недвижимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования:

- принципы, отражающие точку зрения собственника;
- принципы, отражающие взаимоотношения компонентов собственности;
- принципы, отражающие точку зрения рынка;
- принцип наиболее эффективного использования.

Литература по теме: [2,4,5].

Для освоения темы предусмотрена интерактивная форма проведения занятий в виде разбора конкретных ситуаций.

Тема 4. Затратный подход к оценке недвижимости:

- область применения и ограничения затратного подхода;
- основные этапы применения затратного подхода к оценке недвижимости;
- методы определения стоимости нового строительства;
- методы определения накопленного износа;
- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний (экономический) износ.

Литература по теме: [1,2,5].

Для освоения темы предусмотрена интерактивная форма проведения занятий в виде разбора конкретных ситуаций и задач.

Тема 5. Сравнительный подход к оценке недвижимости:

- область применения сравнительного подхода;
- основные этапы применения сравнительного подхода к оценке недвижимости;
- количественные и качественные методы оценки недвижимости в сравнительном подходе;

- основные единицы сравнения;

- основные элементы сравнения.

- факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости, их оценка.

Литература по теме: [1,2,5].

Для освоения темы предусмотрена интерактивная форма проведения занятий в виде разбора конкретных ситуаций и задач.

Тема 6. Доходный подход к оценке недвижимости:

- область применения сравнительного подхода;

- основные этапы применения доходного подхода к оценке недвижимости;

- метод дисконтирования денежного потока;

- метод прямой капитализации.

Литература по теме: [1,2,5].

Для освоения темы предусмотрена интерактивная форма проведения занятий в виде разбора конкретных ситуаций и задач.

Тема 7. Методы оценки стоимости земельных участков:

- виды стоимости земельных участков;

- подходы и методы оценки земельных участков;

- кадастровая оценка земельных участков.

Литература по теме: [1,2,5].

Для освоения темы предусмотрена интерактивная форма проведения занятий в виде разбора конкретных ситуаций.

Тема 8. Оценка стоимости частичных прав на недвижимость:

- основные виды частичных прав;

- принципы оценки частичных прав;

- методика оценки стоимости прав арендатора и арендодателя.

Литература по теме: [1,2,5].

Для освоения темы предусмотрена интерактивная форма проведения занятий в виде разбора конкретных ситуаций и задач.

Тема 9. Отчет об оценке недвижимости:

- техническое задание и договор на оценку;

- основные требования к отчету об оценке;

- состав и содержание полного отчета об оценке объекта недвижимого имущества.

Литература по теме: [1,2,5].

Практическое занятие проводится в форме круглого стола с приглашённым спикером (специалистом-оценщиком).

6 Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины

Источники материалов и их размещение для освоения дисциплины «Оценка недвижимости»

1. Презентационные материалы по дисциплине «Оценка недвижимости» в Хранилище цифровых полнотекстовых материалов ВГУЭС
2. Выполнение последовательности действий для получения информации из Хранилища: портал ВГУЭС ⇒ Хранилище полнотекстовых материалов ⇒ Поиск по двум полям (Автор «Слугин», дисциплина Оценка недвижимости (ОФО, кафедра ЭМ), 942) ⇒ Выбор нужного материала

Сценарий для изучения дисциплины:

1 этап. Изучить список тем лекционных и практических занятий;

2 этап. Ознакомиться с содержанием лекций посредством изучения презентаций и дополнительных источников информации;

3 этап. Ознакомиться с содержанием практических заданий;

4 этап. Выполнить требуемые расчёты.

Каждый пройденный тест позволяет набрать максимум 5 баллов, таким образом, выполненные тестовые задания по всем темам курса в сумме обеспечивают максимум 20 баллов.

Каждое практическое задание оценивается от 0 до 10 баллов, таким образом, выполненные практические задания в сумме обеспечивают максимум 80 баллов.

Оценить успешность освоения лекционного материала можно с помощью следующих *контрольных вопросов*:

К теме 1:

1. Что входит в понятие «оценка недвижимости»?
2. Каково место оценки недвижимости в экономической системе?
3. Каковы предпосылки возникновения оценки недвижимости? Ее дальнейшее развитие.
4. Первые работы по оценке недвижимости. Их результат.
5. Каковы перспективы развития оценки недвижимости в России?
6. Первые законы об оценке недвижимого имущества в России.
7. Для каких целей требуется оценка недвижимости?
8. Нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность в РФ?

К теме 2:

1. Каковы основные виды стоимости? Их сущность.
2. Общие принципы оценки недвижимого имущества. Определение и их сущность.
3. Поиск вариантов наилучшего использования объекта недвижимости.
4. Последовательность выполнения анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.
5. Что такое «база оценки»? Основные принципы ее выбора.
6. Какова основная классификация объектов недвижимости в зависимости от целей оценки?

К теме 3:

1. Какова классификация объектов недвижимости в соответствии с действующим законодательством?
2. Каковы цели и задачи технической экспертизы объектов недвижимости?
3. Основные виды физического износа.
4. Последовательность описания объекта оценки при составлении отчета.
5. В чем заключается анализ структуры рынка недвижимости?
6. Анализ основных факторов, влияющих на функционирование рынка недвижимости.
7. Анализ социально-экономической ситуации в регионе.
8. Анализ местоположения объекта.
9. Анализ общего состояния рынка недвижимости и его отдельных сегментов.
10. Сущность, формы и задачи анализа фактических характеристик зданий и сооружений.

Порядок его проведения.

К теме 4:

1. В чем заключается сущность затратного подхода к оценке недвижимости? Основные положения.
2. Область применения затратного подхода?
3. Какие существуют ограничения для затратного подхода?
4. Какова последовательность применения затратного подхода к оценке недвижимости?
5. Общие понятия и положения по определению стоимости нового строительства.
6. Нормативно-методическая база для определения стоимости строительства.

7. Методы определения стоимости нового строительства при оценке недвижимости.

8. Общие положения и методы определения накопленного износа.

К теме 5:

1. В чем заключается сущность сравнительного подхода к оценке недвижимости?

Основные положения.

2. Область применения сравнительного подхода?

3. Какие существуют ограничения для сравнительного подхода?

4. Какова последовательность применения сравнительного подхода к оценке недвижимости?

5. Каковы основные методы оценки недвижимости при сравнительном подходе?

6. Определение факторов, влияющих на стоимость недвижимости, их оценка.

К теме 6:

1. В чем заключается сущность доходного подхода к оценке недвижимости? Основные положения.

2. Область применения доходного подхода?

3. Какие существуют ограничения для доходного подхода?

4. Какова последовательность применения доходного подхода к оценке недвижимости?

5. Основные методы определения стоимости недвижимости при доходном подходе.

6. Сущность метода прямой капитализации. Область применения.

7. Последовательность определения стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации.

8. Метод дисконтирования денежного потока. Его сущность, область применения.

9. Последовательность определения стоимости объекта недвижимости методом дисконтирования денежного потока.

К теме 7:

1. Каковы цели оценки стоимости земли?

2. Какие виды стоимости земли существуют?

3. Основные подходы и методы к оценке земли?

К теме 8:

1. Каковы основные принципы оценки частичных прав?

2. Сущность и методика оценки стоимости прав арендатора и арендодателя?

К теме 9:

1. Порядок составления технического задания и договора на оценку?

2. Основные требования к отчету об оценке.

3. Виды отчетов по оценке недвижимости.

4. Каков порядок представления результатов расчета стоимости недвижимости, полученных с применением различных подходов к оценке?

5. Как производится согласование результатов оценки, полученных с применением различных подходов?

6. Состав и содержание полного отчета об оценке недвижимого имущества.

7. Каков порядок оформления и сдачи отчета об оценке недвижимости?

Формы и методы проведения занятий по теме, применяемые образовательные технологии

ОПОП	Вид занятия, аттестация	Используемые образовательные технологии
38.03.04 Государственное и муниципальное управление	Лек.	Мультимедийное оборудование, Презентации лекций
	ПЗ	Электронный журнал успеваемости
	СРС	Хранилище полнотекстовых материалов ВГУЭС, библиотечные ресурсы

Контроль успеваемости студентов осуществляется в соответствии с рейтинговой системой оценки знаний.

Изучение дисциплины завершается экзаменом, который проводится в форме

компьютерного тестирования, максимальное количество баллов, набранное на экзамене, составляет 20 баллов. Обязательным условием допуска студента к экзамену является посещаемость лекционных и практических занятий, активная работа на семинарских занятиях, выполнение индивидуальных и групповых заданий.

Оценка качества освоения дисциплины включает текущий контроль успеваемости, текущую аттестацию и промежуточную аттестацию обучающихся. С этой целью создаются фонды оценочных средств, включающие типовые задания, контрольные работы, тесты и методы контроля, позволяющие оценить знания, умения и уровень приобретенных компетенций. Помимо индивидуальных оценок используются групповые и взаимооценки: рецензирование студентами работ друг друга; оппонирование студентами рефератов, проектов, исследовательских работ; экспертные оценки группами, состоящими из студентов, преподавателей и работодателей.

Текущий контроль знаний студентов производится по балльной системе по результатам работы на семинарах, практических занятиях. Текущая аттестация проводится на 8 неделе и на 16 неделе в устно-письменной форме (ответ на устные вопросы и решение задач по пройденным темам). Оценка по дисциплине зависит от числа набранных баллов по всем видам учебной нагрузки:

- от 91 до 100 баллов – отлично;
- от 76 до 90 баллов – хорошо;
- от 61 до 75 баллов – удовлетворительно;
- 60 и менее баллов – неудовлетворительно.

Виды самостоятельной подготовки студентов по теме

Самостоятельная работа студентов (СРС) – это деятельность учащихся, которую они совершают без непосредственной помощи и указаний преподавателя, руководствуясь сформировавшимися ранее представлениями о порядке и правильности выполнения операций. Цель СРС в процессе обучения заключается как в усвоении знаний, так и в формировании умений и навыков по их использованию в новых условиях на новом учебном материале. Самостоятельная работа призвана обеспечивать возможность осуществления студентами самостоятельной познавательной деятельности в обучении и является видом учебного труда, способствующего формированию у студентов самостоятельности. При организации СРС необходимо придерживаться следующих положений:

- СРС должна рассматриваться в общей совокупности всех составляющих учебного и воспитательного процессов;
 - должна быть обеспечена мотивация СРС;
 - СРС должна быть методически и материально технически обеспечена;
 - необходим контроль усвоения материала, изученного без участия преподавателя.
- СРС по дисциплине «Оценка недвижимости» включает в себя:
- теоретический блок – подготовка к лекционным занятиям (40 часов для очной формы обучения);
 - практический блок - подготовка к решению практических заданий по темам практических занятий (40 часов для очной формы обучения).

7. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы

Для организации обучения студентов разработан раздаточный материал, комплектов индивидуальных заданий, темы рефератов со списком рекомендуемой литературы.

8.

()

9 Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

Доступ в электронную информационно-образовательную среду организации, а также к основной и дополнительной литературе в ЭБС осуществляется с компьютеров, подключенных к Электронной библиотеке ВГУЭС:

1. Консультант Плюс: полнотекстовая справочно-информационная система нормативно-правовых документов - Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
2. Электронно-библиотечная система издательства (образовательная платформа) «Юрайт» - Режим доступа: <https://urait.ru>
3. Электронно-библиотечная система издательства «Лань» - <https://e.lanbook.com/>
4. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU - <https://www.elibrary.ru>
5. Электронная библиотека Издательского дома Гребенникова «GrebennikOn» - <https://grebennikon.ru>

10 Перечень ресурсов информационно - телекоммуникационной сети

«Интернет»

1. «Власть». Общенациональный научно политический журнал [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.jour.fnisc.ru/index.php/vlast>
2. Государственно-частное партнерство в России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.economy.gov.ru/material/departments/d18/gosudarstvenno_chastnoe_partnerstvo/
3. Журнал «Вопросы государственного и муниципального управления» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://vgmu.hse.ru/archive.html>
4. Журнал «Государственная служба» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.mgs.migsu.ru/content/archive>
5. Журнал «Государство и право» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.igpran.ru/journal/index.php>
6. Комитет ГД по федеративному устройству и вопросам местного самоуправления Государственной Думы Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.gosduma.net/structure/committees/1760703/>
7. Фонд развития местного самоуправления [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://fondmsu.ru>

11 Перечень информационных технологий

1. Электронные учебники
2. Технологии мультимедиа.
3. Технологии Интернет (электронная почта, электронные библиотечные системы, электронные базы данных).

Программное обеспечение: Microsoft Windows 7 Professional Russian (Academic Open license №47882164, бессрочная), Microsoft Office 2007 RUS (лицензия №44216302, бессрочная), Winrar (электронная лицензия №RUK-web-1355405, бессрочная), Adobe Google Chrome (свободное); Adobe Acrobat Reader (свободное), справочно-правовая система КонсультантПлюс (договор №2020-A0130 от 01.02.2020, срок действия до 31.12.2020)

Программное обеспечение для лиц с ограниченными возможностями

1. Экранная лупа в операционных системах линейки MS Windows
2. Экранный диктор в операционных системах линейки MS Windows

12 Материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля)

Для проведения занятий лекционного типа предлагаются наборы демонстрационного оборудования и учебно-наглядных пособий, обеспечивающие тематические иллюстрации, соответствующие примерным программам дисциплин (модулей), рабочим учебным программам дисциплин (модулей).

Перечень материально-технического обеспечения, необходимого для реализации программы бакалавриата, включает в себя лаборатории, оснащенные лабораторным оборудованием, в зависимости от степени его сложности.

14. Словарь основных терминов

Внешний износ – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации

Восстановительная стоимость – стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки

Дата проведения оценки (дата оценки) – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Действующее предприятие (бизнес) – предприятие, в отношении которого отсутствует информация о вероятном прекращении его деятельности в прогнозируемый период времени.

Дисконтирование денежного потока – преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Земельный участок – часть недвижимости в виде участка территории, определенного в юридическом описании данной недвижимости

Капитализация дохода – преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Метод прямой капитализации – оценка имущества при сохранении стабильных условий использования имущества, постоянно величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал

Недвижимое имущество – земельные участки и все, что прочно с ними связано, как-то: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения, недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого невозможно без ущерба его назначению

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке

Остаточная стоимость – стоимость имущества с учетом износа

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты,

типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества на основании анализа результатов, полученных с помощью различных методов оценивания

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Ставка капитализации – делитель, используемый при капитализации.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате, как его естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов

Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу

Чистый операционный доход – величина денежных средств, полученных за определенный период времени и остающихся в распоряжении собственника, которые могут быть распределены без ущерба для дальнейшего его функционирования и экономического роста.

Приложение 1
к рабочей программе дисциплины
«Оценка недвижимости»

ВЛАДИВОСТОКСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ЭКОНОМИКИ И СЕРВИСА

ФИЛИАЛ ВГУЭС В Г. НАХОДКЕ

КАФЕДРА ГУМАНИТАРНЫХ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ДИСЦИПЛИН

Фонд оценочных средств
для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации по дисциплине (модулю)

ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Направление и направленность (профиль)
38.03.04 Государственное и муниципальное управление

Форма обучения
заочная

Находка 2020

Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю) Оценка недвижимости

разработан в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению подготовки

38.03.04 Государственное и муниципальное управление и Порядком организации и

осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры (утв. приказом Минобрнауки России от 05 апреля 2017г. № 301)

Составитель(и):

Слугин О.В., кандидат экономических наук, доцент, Кафедра экономики и управления, oleg.slugin@vvsu.ru

Белецкий Андрей Альфредович, кандидат экономических наук, доцент

Утвержден на заседании кафедры Гуманитарных и социально-экономических дисциплин

18.03.2020 протокол № 7

Заведующий кафедрой (разработчика)


подпись

В.С. Просалова

фамилия, инициалы

« 18 » марта 20 20 г.

Заведующий кафедрой (выпускающей)


подпись

В.С. Просалова

фамилия, инициалы

« 18 » марта 20 20 г.

1 Перечень формируемых компетенций*

Таблица – Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения образовательной программе*

Код компетенции	Формулировка компетенции	Номер этапа**
ПК-3	Умением применять основные экономические методы для управления государственным и муниципальным имуществом, принятия управленческих решений по бюджетированию и структуре государственных (муниципальных) активов	2

Компетенция считается сформированной на данном этапе (номер этапа таблица 1 ФОС) в случае, если полученные результаты обучения по дисциплине оценены положительно (диапазон критериев оценивания результатов обучения «зачтено», «удовлетворительно», «хорошо», «отлично»). В случае отсутствия положительной оценки компетенция на данном этапе считается несформированной.

2 Описание критериев оценивания планируемых результатов обучения

ПК-3 Умением применять основные экономические методы для управления государственным и муниципальным имуществом, принятия управленческих решений по бюджетированию и структуре государственных (муниципальных) активов

Планируемые результаты обучения* (показатели достижения заданного уровня планируемого результата обучения)		Критерии оценивания результатов обучения
Знает	основные положения нормативно-правового регулирования вопросов собственности в РФ	Полнота освоения нормативно-правовой базы, регулирующая вопросы собственности
	теоретические основы и закономерности процесса управления государственной и муниципальной собственностью	Глубина овладением теоретических и закономерных основ управления собственностью
Умеет	анализировать и интерпретировать объем правомочий собственника государственной и муниципальной собственности, сопоставлять право и форму собственности;	Корректность в сопоставлении прав и форм собственности
Владет навыками и/или опытом деятельности.	определения оснований разграничения объектов публичной собственности между федеральным, региональным и муниципальным уровнями	Самостоятельность в разграничении объектов публичной собственности между уровнями

3 Перечень оценочных средств

Контролируемые планируемые результаты обучения		Контролируемые темы дисциплины	Наименование оценочного средства и представление его в ФОС*	
			текущий контроль**	промежуточная аттестация**
Знания:	основные положения нормативно-правового регулирования вопросов собственности в РФ; теоретические основы и закономерности процесса управления государственной и муниципальной собственностью	Тема 1. Недвижимость, её виды и особенности функционирования. Тема 3. Управление недвижимостью Тема 5. Сделки с недвижимостью. Тема 6. Оценка недвижимости в системе управления имуществом	Тестирование, доклады (4, 6, 8, 9, 10), разноуровневые задачи (п 3-4)	Тестирование
Умения:	анализировать и интерпретировать объем правомочий собственника государственной и муниципальной собственности, сопоставлять право и форму собственности;	Тема 7. Налогообложение объектов недвижимости Тема 8. Инструменты инвестирования в коммерческую недвижимость	Тестирование, доклады (5, 7), разноуровневые задачи (п. 1-2)	
Навыки:	определения оснований разграничения объектов публичной собственности между федеральным, региональным и муниципальным уровнями	Тема 2. Рынок недвижимости. Тема 4. Права собственности в отношении недвижимости в системе экономических отношений.	Тестирование, доклады (1-3), разноуровневые задачи (п 5)	

4 Описание процедуры оценивания

Качество сформированности компетенций на данном этапе оценивается по результатам текущих и промежуточной аттестаций количественной оценкой, выраженной в баллах, максимальная сумма баллов по дисциплине равна 100 баллам.

Таблица 4.1 – Распределение баллов по видам учебной деятельности*

Вид учебной деятельности	Оценочное средство**			
	Тестирование	Доклады	Разноуровневые задачи	Итого
Лекции				
Лабораторные занятия				
Практические занятия		60	22	82
Самостоятельная работа				
Промежуточная аттестация	18			
Итого	18	60	22	100

Сумма баллов, набранных студентом по всем видам учебной деятельности в рамках дисциплины, переводится в оценку в соответствии с таблицей.

Сумма баллов по дисциплине	Оценка по промежуточной аттестации	Характеристика качества сформированности компетенции
от 91 до 100	«зачтено» / «отлично»	Студент демонстрирует сформированность дисциплинарных компетенций, обнаруживает всестороннее, систематическое и глубокое знание учебного материала, усвоил основную литературу и знаком с дополнительной литературой, рекомендованной программой, умеет свободно выполнять практические задания, предусмотренные программой, свободно оперирует приобретенными знаниями, умениями, применяет их в ситуациях повышенной сложности.
от 76 до 90	«зачтено» / «хорошо»	Студент демонстрирует сформированность дисциплинарных компетенций: основные знания, умения освоены, но допускаются незначительные ошибки, неточности, затруднения при аналитических операциях, переносе знаний и умений на новые, нестандартные ситуации.
от 61 до 75	«зачтено» / «удовлетворительно»	Студент демонстрирует сформированность дисциплинарных компетенций: в ходе контрольных мероприятий допускаются значительные ошибки, проявляется отсутствие отдельных знаний, умений, навыков по некоторым дисциплинарным компетенциям, студент испытывает значительные затруднения при оперировании знаниями и умениями при их переносе на новые ситуации.
от 41 до 60	«не зачтено» / «не-	У студента не сформированы дисциплинарные компетенции.

	удовлетворительно»	ции, проявляется недостаточность знаний, умений, навыков.
от 0 до 40	«не зачтено» / «неудовлетворительно»	Дисциплинарные компетенции не сформированы. Проявляется полное или практически полное отсутствие знаний, умений, навыков.

5 Примерные оценочные средства

5.1 Тест №1

1. В соответствии с Гражданским кодексом РФ в понятие «недвижимость» входят

- 1) земельные участки, участки недр, здания, сооружения
- 2) подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда
- 3) машины и оборудование
- 4) предприятия как имущественные комплексы

2. К основным признакам недвижимости относятся

- 1) неперемещаемость в пространстве без ущерба функциональному назначению
- 2) прочная физическая и юридическая связь с землей
- 3) потребляемость в течение срока эксплуатации
- 4) перемещаемость в пространстве без ущерба функциональному назначению

3. В силу закона объектами недвижимости являются

- 1) земельные участки и участки недр
- 2) подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда
- 3) здания, сооружения
- 4) обособленные водные объекты

4. «Коммерческой недвижимостью» являются

- 1) офисы
- 2) школы
- 3) магазины
- 4) муниципальные поликлиники

5. Наиболее вероятная цена продажи объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке – это стоимость

- 1) рыночная
- 2) потребительная
- 3) воспроизводства
- 4) ликвидационная

6. По законодательству РФ в категорию «земли населенных пунктов» не включаются земли

- 1) городов
- 2) рабочих, курортных и дачных поселков
- 3) сельских населенных пунктов
- 4) водного фонда

7. Законченная последовательность процессов существования недвижимости от ввода в эксплуатацию до сноса объекта называется

- 1) срок жизни объекта
- 2) жизненный цикл
- 3) экономический возраст
- 4) эффективный возраст

8. Возраст, определенный на основе оценки внешнего вида и технического состояния строения, соответствующий фактической сохранности объекта, его состоянию на момент сделки или оценки, называется

- 1) физический
- 2) хронологический
- 3) экономический
- 4) эффективный

9. Объектам недвижимости не подходит вид износа

- 1) физический
- 2) химический
- 3) функциональный
- 4) экономический

10. К характерным особенностям рынка недвижимости относятся

- 1) открытая и достоверная информация о сделках с недвижимостью
- 2) незначительная изменчивость спроса по регионам, районам и микрорайонам
- 3) сравнительно высокая степень государственного регулирования рынка законодательными нормами
- 4) высокая эластичность предложения

11. Государственные органы на рынке недвижимости выполняют функции

- 1) установление правил и ограничений
- 2) учет и регистрация прав на недвижимость и сделок с нею

3) контроль за использованием объектов недвижимости

4) установление цен на недвижимость

12. Сегментация рынка недвижимости производится по

1) использованию объектов недвижимости

2) географическому признаку

3) времени эксплуатации

4) высоте потолков

13. Рынок недвижимости по функциональному назначению объектов подразделяется на

1) производственных зданий, жилищных, непроизводственных зданий и помещений

2) купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав

3) местный, городской, региональный, национальный, мировой

4) первичный и вторичный

14. Очищение экономики от неконкурентоспособных и слабых участников рынка, банкротство неэффективных участников рынка является функцией

1) посреднической

2) санирования

3) стимулирующая

4) информационная

15. Функция рынка, состоящая в том, что рынок выступает в качестве совокупного посредника и места встречи множества, независимых и экономически обособленных в результате общественного разделения труда покупателей и продавцов, устанавливается связь между ними и предоставляется возможность альтернативного выбора партнеров, является функцией

1) посреднической

2) информационной

3) стимулирующая

4) коммерческой

16. Признаком «неэффективности» рынка недвижимости является

1) значительная степень государственного регулирования

2) на рынке обращаются стандартные товары

3) рынок централизован

4) сделки носят «открытый» характер

17. Субъектом рынка недвижимости, устанавливающим нормы и правила работы на рынке недвижимости, является

- 1)архитектор
- 2)государство
- 3)оценщик
- 4)посредник

18. Рынок, на котором продаются новые построенные объекты, называется

- 1)первичным
- 2)вторичным
- 3)внебиржевым
- 4)биржевым

Краткие методические указания

Для выполнения работ необходимо владеть лекционным материалом. В каждом вопросе, не более одного правильного ответа Один правильный ответ приравнен к 1 баллу.

Критерии оценки

№	Баллы*	Описание
5	15-18	Сформировавшееся систематическое знание основных экономических аспектов управления объектами недвижимого имущества
4	13-14	В целом сформировавшееся знание основных экономических аспектов управления объектами недвижимого имущества
3	10-12	Неполное знание основных экономических аспектов управления объектами недвижимого имущества
2	7-9	Фрагментарное знание основных экономических аспектов управления объектами недвижимого имущества
1	0-6	Отсутствие знания основных экономических аспектов управления объектами недвижимого имущества

5.2 Темы докладов, сообщений

1. Сделка купли-продажи объекта недвижимости;
2. Сделка мены объекта недвижимости;
3. Сделка дарения объекта недвижимости;
4. Рента и пожизненное содержание с иждивением;
5. Аренда объекта недвижимого имущества;
6. Наём жилого помещения;
7. Безвозмездное пользование объектом недвижимого имущества;
8. Строительный подряд;
9. Комиссия и агентирование;
10. Ипотека.

Краткие методические указания

Доклады выполняются индивидуально студентом, на примерные темы. В ходе защиты доклада, задаются дополнительные вопросы, для оценки полноты освоения материала

Критерии оценки

№	Баллы*	Описание
5	9-10	Сформировавшееся систематическое знание правовых и организационных аспектов совершения сделок с объектами недвижимого имущества
4	7-8	В целом сформировавшееся знание правовых и организационных аспектов совершения сделок с объектами недвижимого имущества
3	4-6	Неполное знание правовых и организационных аспектов совершения сделок с объектами недвижимого имущества
2	1-3	Фрагментарное знание правовых и организационных аспектов совершения сделок с объектами недвижимого имущества
1	0	Отсутствие знания правовых и организационных аспектов совершения сделок с объектами недвижимого имущества

* за защиту 1 доклада, возможно к сдаче не более 6 тем

5.3 Задачи

Задача 1

Определить чистый операционный доход владельца объекта недвижимости при наличии следующих исходных данных:

- общая площадь объекта 1300 м²;
- площадь, занятая собственником 90 м²;- арендная площадь 1200 м², из них 300 м² сданы в аренду на 10 лет по ставке 350 у.е. за м² (контрактная арендная плата);
- рыночная арендная ставка - 360 у.е. за м²;
- платежи по договору страхования 1950 у.е.;
- расходы на управление составляют 5% от действительного валового дохода;
- коммунальные платежи 7700 у.е.;
- расходы на уборку помещений 4500 у.е.;
- затраты на техническое обслуживание 3300 у.е.;
- стоимость очередной замены дверных проемов составляет 5000 у. е., замена необходима через 7 лет;
- депозитная ставка надежного банка 12%;
- норма потерь от недозагрузки 10%;

- норма потерь от неплатежей 3%;
- налоговые платежи - 4600 у. е.;
- доход от прачечной составляет 0 у. е. в год.

В расчете необходимо учитывать, что финансирование объекта осуществлялось с использованием заемных средств: кредит (самоамортизирующийся) на сумму - 80000 у.е. под 12% годовых на 25 лет. В случае расторжения договора аренды штраф составит 65000 у.е. Норма отдачи на капитал, необходимая для оценки выгод от расторжения договора аренды, равна 15%.

Задача 2

Два года назад был куплен участок под строительство индивидуального жилого дома за 20 000 долл. Дом был построен за 55 000 долл., но прекрасно вписался в среду, где соседние дома стоили от 80 000 долл. до 90 000 долл. Соседние дома сдавались в аренду по ставкам от 669 до 759 долларов в месяц соответственно, новый дом предполагалось сдать за 719 долл. в месяц. Через полгода после завершения строительства дома была изменена схема движения транспорта в этом районе, после чего улица стала менее привлекательной для проживания в односемейных домах. Продать дом по первоначальной рыночной стоимости не удалось и за 15 месяцев. Тогда дом был сдан в аренду за 644 долл. в месяц, что соответствовало арендным ставкам для аналогичных домов после изменения схемы движения.

Определить:

- 1) валовой рентный мультипликатор, соответствующий новому дому;
- 2) вероятную первоначальную рыночную стоимость дома;
- 3) величину потерн в стоимости дома из-за изменения маршрута движения транспорта.

Задача 3

Здание имеет срок жизни 35 лет. Конечная отдача для вложений в данный вид недвижимости составляет 8% годовых. Определить коэффициент капитализации здания с учетом возврата капитала равными выплатами.

Задача 4

Чистый операционный доход 70 000 у.е., коэффициент капитализации для улучшений 20%, коэффициент капитализации для земли 17%, доля земли в стоимости объекта составляет 25 %. Определить стоимость земли и стоимость улучшений.

Задача 5

Организация выдала своему работнику ссуду под покупку квартиры. Ее рыночная стоимость равна 560 тыс. рублей. Требуется определить, какую сумму ежегодно работник будет возвращать организации, и какова инвестиционная стоимость квартиры работника, если известно: величина ссуды – 380 тыс. рублей; срок погашения – 3 года; процентная ставка – 8 %.

Краткие методические указания

Студентами приводится решение разноуровневых задач. Оценивается самостоятельность и правильность приведенное решения.

Критерии оценки

№	Баллы*	Описание
5	18-22	Сформировавшееся систематическое знание методов расчета экономической эффективности принимаемых решений в сфере управления недвижимостью
4	16-17	В целом сформировавшееся знание методов расчета экономической эффективности принимаемых решений в сфере управления недвижимостью
3	14-15	Неполное знание методов расчета экономической эффективности принимаемых решений в сфере управления недвижимостью
2	11-13	Фрагментарное знание методов расчета экономической эффективности принимаемых решений в сфере управления недвижимостью
1	0-10	Отсутствие знания методов расчета экономической эффективности принимаемых решений в сфере управления недвижимостью