



Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ
АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Кафедра Экономики строительства и ЖКХ

УТВЕРЖДАЮ

Начальник учебно-методического управления

С.В. Михайлов

«29» июня 2021 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Оценка собственности

направление подготовки/специальность 38.03.10 Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура

направленность (профиль)/специализация образовательной программы Экономика и управление жилищным хозяйством и коммунальной инфраструктурой

Форма обучения очная

Санкт-Петербург, 2021

1. Цели и задачи освоения дисциплины (модуля)

Целями освоения дисциплины являются формирование фундаментальных основ и профессиональных знаний в области теории и практики оценки собственности

Задачами освоения дисциплины являются:

- научить студентов научно-техническим, экономическим знаниям и методологическим основам в рамках дисциплины «Оценка собственности» с учетом динамически меняющихся условий современной экономики;

- ознакомить с основными подходами и методами к оценке собственности;

- раскрыть сущность анализа вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта собственности;

- сформировать необходимые практические навыки управления с учетом специфики оценки собственности для дальнейшего самостоятельного, творческого использования теоретических знаний в практической деятельности для достижения наилучших результатов.

2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с индикаторами достижения компетенций

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, обеспечивающие достижение планируемых результатов освоения ОПОП
ПК-3 Способен организовать учет жилищного фонда	ПК-3.1 Проводит оценку или переоценку жилого строения или помещения в соответствии с техническим заданием	знает методику проведения оценки или переоценки жилого строения или помещения в соответствии с техническим заданием умеет проводить оценку или переоценку жилого строения или помещения в соответствии с техническим заданием владеет навыками навыками проведения оценки или переоценки жилого строения или помещения в соответствии с техническим заданием

3. Указание места дисциплины (модуля) в структуре образовательной программы

Данная дисциплина (модуль) включена в Блок «Дисциплины, модули» Б1.В.ДВ.01.01 основной профессиональной образовательной программы 38.03.10 Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура и относится к части, формируемой участниками образовательных отношений учебного плана.

№ п/п	Предшествующие дисциплины	Код и наименование индикатора достижения компетенции
1	Экономика организаций ЖКХ	ПК-1.8, ПК-1.9
2	Экономика недвижимости	ПК-1.10, ПК-3.1

Экономика организаций ЖКХ

Знать основные понятия, категории и инструменты экономики организаций ЖКХ; основы построения, расчета и анализа современной системы показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов на микроуровне; принципы принятия и реализации управленческих и экономических решений, а также специфику деятельности организаций ЖКХ

Уметь анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности организаций ЖКХ

Владеть методами анализа и планирования результатов деятельности организаций; современными методами оценки управленческих решений, а также методами оценки возможных рисков и последствий принимаемых управленческих решений; современными методами сбора, обработки и анализа экономических данных

Экономика недвижимости

Знать методы построения эконометрических моделей объектов, явлений и процессов

Уметь рассчитывать на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы экономические и социально-экономические показатели

Владеть современными методиками расчета и анализа социально-экономических показателей,

№ п/п	Последующие дисциплины	Код и наименование индикатора достижения компетенции
1	Методы оценки и повышения эффективности деятельности организаций ЖКХ	ПК-1.10, ПК(Ц)-1.3, ПК(Ц)-1.4
2	Сервейинг и кадастровая деятельность	ПК-2.2, ПК-3.1, ПК-3.2
3	Организация инспектирования и контроля технического состояния жилищного фонда	ПК-4.1, ПК-4.2, ПК-4.3, ПК-4.4, ПК-4.5

4. Объем дисциплины (модуля) в зачетных единицах с указанием количества академических часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся

Вид учебной работы	Всего часов	Из них часы на практическую подготовку	Семестр
			5
Контактная работа	64		64
Лекционные занятия (Лек)	32	0	32
Практические занятия (Пр)	32	0	32
Иная контактная работа, в том числе:	0,5		0,5
консультации по курсовой работе (проекту), контрольным работам (РГР)	1		1
контактная работа на аттестацию (сдача зачета, зачета с оценкой; защита курсовой работы (проекта); сдача контрольных работ (РГР))	0,25		0,25
контактная работа на аттестацию в сессию (консультация перед экзаменом и сдача экзамена)	0,25		0,25
Часы на контроль	8,75		8,75
Самостоятельная работа (СР)	69,75		69,75
Общая трудоемкость дисциплины (модуля)			
часы:	144		144
зачетные единицы:	4		4

5. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по разделам (темам) с указанием отведенного на них количества академических часов и видов учебных занятий

5.1. Тематический план дисциплины (модуля)

№	Разделы дисциплины	Семестр	Контактная работа (по учебным занятиям), час.						СР	Всего, час.	Код индикатора достижения компетенции
			лекции		ПЗ		ЛР				
			всего	из них на практическую подготовку	всего	из них на практическую подготовку	всего	из них на практическую подготовку			
1.	1 раздел. Оценка собственности										
1.1.	Нормативно-правовая база в сфере оценочной деятельности	5	4		4				13,75	21,75	ПК-3.1
1.2.	Понятие «оценка»	5	4		4				8	16	ПК-3.1
1.3.	Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке	5	4		4				8	16	ПК-3.1
1.4.	Основные принципы, используемые в оценке собственности	5	4		4				8	16	ПК-3.1
1.5.	Цели и функции оценки	5	4		4				8	16	ПК-3.1
1.6.	Факторы, влияющие на величину стоимости	5	4		4				8	16	ПК-3.1
1.7.	Основные подходы и методы оценки собственности	5	4		4				8	16	ПК-3.1
1.8.	Информационное обеспечение оценки и требования к отчету об оценке собственности	5	4		4				8	16	ПК-3.1
2.	2 раздел. Иная контактная работа										
2.1.	Выполнение курсовой работы	5								1,25	ПК-3.1
3.	3 раздел. Контроль										
3.1.	Зачет с оценкой	5								9	ПК-3.1

5.1. Лекции

№ п/п	Наименование раздела и темы лекций	Наименование и краткое содержание лекций
1	Нормативно-правовая база в сфере оценочной деятельности	Нормативно-правовая база в сфере оценочной деятельности Нормативное регулирование в сфере оценки. Закон об оценочной деятельности в РФ. Федеральные стандарты оценки. Международные и региональные стандарты оценки. Кодекс этики профессионального оценщика
2	Понятие «оценка»	Понятие «оценка» «Оценка» как деятельность. Понятия «субъекта» и «объекта» оценки. «Оценка» как процесс. Особенности «рыночной» оценки

3	Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке	Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке Понятие «стоимость» и условия ее возникновения. «Оценочная стоимость» и ее особенности. Общеэкономические понятия «цены» и «затрат». Классификация оценочных стоимостей по типам и видам. Основные виды стоимости, используемые в оценке. Понятие «стоимость предприятия как действующего». Иные виды стоимости, специфические только для оценки бизнеса
4	Основные принципы, используемые в оценке собственности	Основные принципы, используемые в оценке собственности Принципы, основанные на представлениях собственника /пользователя. Принципы, связанные с эксплуатацией собственности. Принципы, связанные с внешней рыночной средой. Принцип наиболее эффективного использования
5	Цели и функции оценки	Цели и функции оценки Понятия «цель» и «функция» оценки. Взаимосвязь между функцией оценки и видами стоимости, используемыми в оценке собственности
6	Факторы, влияющие на величину стоимости	Факторы, влияющие на величину стоимости Фактор времени и необходимость его учета в рамках различных подходов. Соотношение спроса и предложения. Факторы риска и методы их учета в оценке собственности. Воздействие стоимостных факторов и методы их учета при оценке стоимости. Иные факторы, воздействующие на величину стоимости
7	Основные подходы и методы оценки собственности	Основные подходы и методы оценки собственности Базовая классификация подходов. Общие принципы и содержание доходного подхода. Экономическое содержание метода дисконтирования денежных потоков, условия применения. Рыночная стоимость предприятия как сумма текущих стоимостей в прогнозный и постпрогнозный периоды. Виды и модели денежного потока. Прогнозирование будущих доходов. Модель Гордона. Ставка дисконтирования: понятие, модели расчета. Метод капитализации дохода, границы применения. Ставка капитализации: понятие и методы расчета
8	Информационное обеспечение оценки и требования к отчету об оценке собственности	Информационное обеспечение оценки и требования к отчету об оценке собственности Информационная база оценки, ее состав и структура. Требования, предъявляемые к информационным ресурсам. Внешняя информация. Источники информации об экономике в целом, отрасли, регионе, организации. Внутренняя информация. Источники внутренней информации. Финансовая отчетность как информационный источник для оценки собственности. Анализ финансовой отчетности в оценке собственности. Анализ финансовых коэффициентов. Требования к отчету об оценке. Экспертиза отчетов об оценке

5.2. Практические занятия

№ п/п	Наименование раздела и темы практических занятий	Наименование и содержание практических занятий
1	Нормативно-правовая база в сфере оценочной деятельности	Нормативно-правовая база в сфере оценочной деятельности Нормативное регулирование в сфере оценки. Закон об оценочной деятельности в РФ. Федеральные стандарты оценки. Международные и региональные стандарты оценки. Кодекс этики профессионального оценщика
2	Понятие «оценка»	Понятие «оценка» «Оценка» как деятельность. Понятия «субъекта» и «объекта» оценки. «Оценка» как процесс. Особенности «рыночной» оценки

3	Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке	Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке Понятие «стоимость» и условия ее возникновения. «Оценочная стоимость» и ее особенности. Общеэкономические понятия «цены» и «затрат». Классификация оценочных стоимостей по типам и видам. Основные виды стоимости, используемые в оценке. Понятие «стоимость предприятия как действующего». Иные виды стоимости, специфические только для оценки бизнеса
4	Основные принципы, используемые в оценке собственности	Основные принципы, используемые в оценке собственности Принципы, основанные на представлениях собственника /пользователя. Принципы, связанные с эксплуатацией собственности. Принципы, связанные с внешней рыночной средой. Принцип наиболее эффективного использования
5	Цели и функции оценки	Цели и функции оценки Понятия «цель» и «функция» оценки. Взаимосвязь между функцией оценки и видами стоимости, используемыми в оценке собственности
6	Факторы, влияющие на величину стоимости	Факторы, влияющие на величину стоимости Фактор времени и необходимость его учета в рамках различных подходов. Соотношение спроса и предложения. Факторы риска и методы их учета в оценке собственности. Воздействие стоимостных факторов и методы их учета при оценке стоимости. Иные факторы, воздействующие на величину стоимости
7	Основные подходы и методы оценки собственности	Основные подходы и методы оценки собственности Базовая классификация подходов. Общие принципы и содержание доходного подхода. Экономическое содержание метода дисконтирования денежных потоков, условия применения. Рыночная стоимость предприятия как сумма текущих стоимостей в прогнозный и постпрогнозный периоды. Виды и модели денежного потока. Прогнозирование будущих доходов. Модель Гордона. Ставка дисконтирования: понятие, модели расчета. Метод капитализации дохода, границы применения. Ставка капитализации: понятие и методы расчета
8	Информационное обеспечение оценки и требования к отчету об оценке собственности	Информационное обеспечение оценки и требования к отчету об оценке собственности Информационная база оценки, ее состав и структура. Требования, предъявляемые к информационным ресурсам. Внешняя информация. Источники информации об экономике в целом, отрасли, регионе, организации. Внутренняя информация. Источники внутренней информации. Финансовая отчетность как информационный источник для оценки собственности. Анализ финансовой отчетности в оценке собственности. Анализ финансовых коэффициентов. Требования к отчету об оценке. Экспертиза отчетов об оценке

5.3. Самостоятельная работа обучающихся

№ п/п	Наименование раздела дисциплины и темы	Содержание самостоятельной работы
1	Нормативно-правовая база в сфере оценочной деятельности	Нормативно-правовая база в сфере оценочной деятельности Изучение материала. Подготовка к занятиям
2	Понятие «оценка»	Понятие «оценка» Изучение материала. Подготовка к тестированию
3	Ценовые, стоимостные и	Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке Изучение материала. Подготовка к решению задач

	затратные категории в оценке	
4	Основные принципы, используемые в оценке собственности	Основные принципы, используемые в оценке собственности Изучение материала. Подготовка к решению задач
5	Цели и функции оценки	Цели и функции оценки Изучение материала. Подготовка к решению задач
6	Факторы, влияющие на величину стоимости	Факторы, влияющие на величину стоимости Изучение материала. Подготовка к тестированию
7	Основные подходы и методы оценки собственности	Основные подходы и методы оценки собственности Изучение материала. Подготовка к занятиям
8	Информационное обеспечение оценки и требования к отчету об оценке собственности	Информационное обеспечение оценки и требования к отчету об оценке собственности Изучение материала. Подготовка к тестированию

6. Методические материалы для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине (модулю)

Программой дисциплины предусмотрено проведение лекционных занятий, на которых дается основной систематизированный материал, и практических занятий, предполагающих закрепление изученного материала и формирование у обучающихся необходимых знаний, умений и навыков. Кроме того, важнейшим этапом изучения дисциплины является самостоятельная работа обучающихся с использованием всех средств и возможностей современных образовательных технологий.

В объем самостоятельной работы по дисциплине включается следующее:

- изучение теоретических вопросов по всем темам дисциплины;
- подготовка к практическим занятиям;
- подготовка курсовой работы по дисциплине;
- подготовка к текущему контролю успеваемости студентов;
- подготовка к зачету с оценкой.

Залогом успешного освоения этой дисциплины является обязательное посещение лекционных и практических занятий, так как пропуск одного (тем более, нескольких) занятий может осложнить освоение разделов курса. На практических занятиях материал, изложенный на лекциях, закрепляется при подготовке докладов и сообщений, презентаций, а также в рамках выполнения практических заданий, решения кейсов и тестов, реализации групповых тренингов, проблемных дискуссий и других форм, предусмотренных РПД.

Приступая к изучению дисциплины, необходимо в первую очередь ознакомиться содержанием РПД для студентов очной, очно-заочной и заочной форм обучения, а также методическими указаниями по организации самостоятельной работы и подготовки к практическим занятиям.

При подготовке к практическим занятиям и в рамках самостоятельной работы по изучению дисциплины обучающимся необходимо:

- повторить законспектированный на лекционном занятии материал и дополнить его с учетом рекомендованной по данной теме литературы;
- при самостоятельном изучении теоретической темы сделать конспект, используя рекомендованные в РПД источники;
- выполнить практические задания в рамках изучаемой темы;
- ответить на контрольные вопросы по теме, используя материалы ФОС, либо групповые индивидуальные задания, подготовленные преподавателем;
- подготовиться к проверочной работе, предусмотренной в контрольных точках;
- подготовиться к промежуточной аттестации.

Итогом изучения дисциплины является зачет с оценкой.

7. Оценочные материалы для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине (модулю)

7.1. Перечень компетенций с указанием этапов их формирования в процессе освоения дисциплины

№ п/п	Контролируемые разделы дисциплины (модуля)	Код и наименование индикатора контролируемой компетенции	Вид оценочного средства
1	Нормативно-правовая база в сфере оценочной деятельности	ПК-3.1	устный опрос
2	Понятие «оценка»	ПК-3.1	тестирование
3	Ценовые, стоимостные и затратные категории в оценке	ПК-3.1	устный опрос
4	Основные принципы, используемые в оценке собственности	ПК-3.1	решение задач
5	Цели и функции оценки	ПК-3.1	устный опрос
6	Факторы, влияющие на величину	ПК-3.1	тестирование

	стоимости		
7	Основные подходы и методы оценки собственности	ПК-3.1	устный опрос
8	Информационное обеспечение оценки и требования к отчету об оценке собственности	ПК-3.1	тестирование
9	Выполнение курсовой работы	ПК-3.1	защита курсовой работы
10	Зачет с оценкой	ПК-3.1	Сдача зачета с оценкой (тестирование на базе СДО "Moodle")

7.2. Типовые контрольные задания или иные материалы текущего контроля успеваемости, необходимые для оценки знаний, умений и навыков и (или) опыта профессиональной деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения дисциплины

Оценка освоения компетенции ПК-3.1

Раздел 1. Оценка собственности

Устный опрос (формирование компетенции ПК-3.1):

1. Законодательное регулирование оценки собственности.
2. Информационная база оценки собственности.
3. Факторы, влияющие на оценку собственности.
4. Учет риска при оценке собственности.
5. Особенности оценки собственности в Российской Федерации.
6. Особенности оценки трудового потенциала организации.
7. Определение внешнего износа имущественных комплексов.
8. Определение обоснованной рыночной стоимости при оценке собственности.
9. Особенности оценки нематериальных активов.
10. Особенности оценки объектов интеллектуальной собственности.

Типовые тестовые задания (формирование компетенции ПК-3.1):

Термин "real property" – недвижимая собственность кроме земли и построек включает и все:

1. рентную плату
2. недра
3. соответствующие юридические права
4. воздушную среду
5. социальные институты

Термин «.....» означает правовое (в отличие от физического) господство над материальным объектом физического или юридического лица

1. земля
2. недвижимость
3. собственность
4. недра
5. среда

Определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы, устанавливаются цены:

1. финансовые отношения
2. аренда
3. рынок недвижимости

5. рынок услуг

Юридический документ о залоге (закладе) объекта собственности, который удостоверяет отдачу объекта в обеспечение обязательств под кредит (ссуду):

1. закладная
2. заем
3. объект
4. ипотека
5. страховой полис

Регистрация дает физическим и юридическим лицам – законное право на собственность:

1. обещания
2. купон
3. право продажи
4. титул собственности
5. социальные гарантии

Примеры задач (формирование компетенции ПК-3.1):

Задача 1.

ПАО «Круг» в течение нескольких лет регулярно выплачивает годовые дивиденды в размере 17 коп. на акцию. Провести оценку стоимости акций ПАО на базе дивидендного дохода при условии, что текущий дивидендный доход по акциям аналогичных компаний составляет: ООО «Шарм»- 6,5% ООО «СМК»- 9,3%, ООО «Конти» - 7,6%. Налоги не учитывать.

Задача 2.

Чистый операционный доход 100000 долл. Коэффициент капитализации для улучшений – 20%. Коэффициент капитализации для земли – 17%. Доля земли в стоимости объекта составляет 0, 25. Определить стоимость собственности и стоимость улучшений.

Задача 3.

Стоимость здания 700000 долл. Коэффициент капитализации здания 17%. Чистый операционный доход 170000 долл. Коэффициент капитализации для земли 12 %. Определить стоимость собственности (земельного участка).

7.3. Система оценивания результатов обучения по дисциплине (модулю) при проведении текущего контроля успеваемости

<p>Оценка «отлично» (зачтено)</p>	<p>знания: - систематизированные, глубокие и полные знания по всем разделам дисциплины, а также по основным вопросам, выходящим за пределы учебной программы; - точное использование научной терминологии, систематически грамотное и логически правильное изложение ответа на вопросы; - полное и глубокое усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной рабочей программой по дисциплине (модулю)</p> <p>умения: - умеет ориентироваться в теориях, концепциях и направлениях дисциплины и давать им критическую оценку, используя научные достижения других дисциплин</p> <p>навыки: - высокий уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций; - владеет навыками самостоятельно и творчески решать сложные проблемы и нестандартные ситуации; - применяет теоретические знания для выбора методики выполнения заданий; - грамотно обосновывает ход решения задач; - безупречно владеет инструментарием учебной дисциплины, умение его эффективно использовать в постановке научных и практических задач; - творческая самостоятельная работа на практических/семинарских/лабораторных занятиях, активно участвует в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий</p>
<p>Оценка «хорошо» (зачтено)</p>	<p>знания: - достаточно полные и систематизированные знания по дисциплине; - усвоение основной и дополнительной литературы, рекомендованной рабочей программой по дисциплине (модулю)</p> <p>умения: - умеет ориентироваться в основных теориях, концепциях и направлениях дисциплины и давать им критическую оценку; - использует научную терминологию, лингвистически и логически правильно излагает ответы на вопросы, умеет делать обоснованные выводы; - владеет инструментарием по дисциплине, умение его использовать в постановке и решении научных и профессиональных задач</p> <p>навыки: - самостоятельная работа на практических занятиях, участие в групповых обсуждениях, высокий уровень культуры исполнения заданий; - средний уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций; - без затруднений выбирает стандартную методику выполнения заданий; - обосновывает ход решения задач без затруднений</p>

<p>Оценка «удовлетворительно» (зачтено)</p>	<p>знания: - достаточный минимальный объем знаний по дисциплине; - усвоение основной литературы, рекомендованной рабочей программой; - использование научной терминологии, стилистическое и логическое изложение ответа на вопросы, умение делать выводы без существенных ошибок умения: - умеет ориентироваться в основных теориях, концепциях и направлениях по дисциплине и давать им оценку; - владеет инструментарием учебной дисциплины, умение его использовать в решении типовых задач; - умеет под руководством преподавателя решать стандартные задачи навыки: - работа под руководством преподавателя на практических занятиях, допустимый уровень культуры исполнения заданий; - достаточный минимальный уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций; - испытывает затруднения при обосновании алгоритма выполнения заданий</p>
<p>Оценка «неудовлетворительно» (не зачтено)</p>	<p>знания: - фрагментарные знания по дисциплине; - отказ от ответа (выполнения письменной работы); - знание отдельных источников, рекомендованных рабочей программой по дисциплине; умения: - не умеет использовать научную терминологию; - наличие грубых ошибок навыки: - низкий уровень культуры исполнения заданий; - низкий уровень сформированности заявленных в рабочей программе компетенций; - отсутствие навыков самостоятельной работы; - не может обосновать алгоритм выполнения заданий</p>

7.4. Теоретические вопросы и практические задания для проведения промежуточной аттестации обучающихся, необходимые для оценки знаний, умений и навыков и (или) опыта профессиональной деятельности, характеризующих этапы формирования компетенций в процессе освоения образовательной программы

7.4.1. Теоретические вопросы для проведения промежуточной аттестации обучающихся

1. Законодательное регулирование оценки собственности.
2. Информационная база оценки собственности.
3. Факторы, влияющие на оценку собственности.
4. Учет риска при оценке собственности.
5. Особенности оценки собственности в Российской Федерации.
6. Особенности оценки трудового потенциала организации.
7. Определение внешнего износа имущественных комплексов.
8. Определение обоснованной рыночной стоимости при оценке собственности.
9. Особенности оценки нематериальных активов.
10. Особенности оценки объектов интеллектуальной собственности.
11. Подготовка финансовой документации в процессе оценки.
12. Учет влияния инфляции при оценке собственности.
13. Особенности оценки бизнеса.
14. Взаимосвязь оценки собственности с налогообложением.
15. Оценка акций в процедурах реструктуризации.
16. Особенности оценки различных видов акций.
17. Оценка капитала финансово-промышленных групп.

18. Практика оценочной деятельности в России и за рубежом.
19. Применение теории опционов в практике оценки собственности.
20. Оценка кадрового потенциала как составляющей оценки собственности.
21. Определение ликвидационной стоимости.
22. Особенности оценки отдельных объектов и прав собственности.
23. Оценка бизнеса в целях антикризисного управления.
24. Оценка стоимости контрольного и неконтрольного пакетов акций.

7.4.2. Практические задания для проведения промежуточной аттестации обучающихся

Пример практических заданий, которые будут включены в итоговый тест для сдачи зачета с оценкой.

Право собственности определяет отношение физических и юридических лиц к недвижимости – как к своей, так и к чужой. Закон устанавливает правомочия на недвижимости путем установления традиционной для русского гражданского права "триады" прав:

1. продажа, сдача в аренду, наследования
2. владения, пользования и распоряжения
3. государственные, личные и общественные
4. местные, международные и отечественные
5. стандартные, нормированные и ненормированные

Гражданские правоотношения делятся на:

1. имущественные и неимущественные
2. международные и отечественные
3. личные и общественные
4. нормированные и ненормированные
5. пользования и распоряжения

Под «.....» стоимостью понимается полезность собственности, выраженная совокупностью ее потребительских характеристик:

1. потребительской
2. рыночной
3. физической
4. реальной
5. допустимой

Во многих странах является одной из основных ценностей, обращающихся на рынке собственности:

1. люди
2. земля
3. орудия труда
4. аренда
5. залог

Стоимость, которая отражается в бухгалтерской документации и представляет собой стоимость имущества, по которой оно числится на балансе организации:

1. историческая стоимость
2. арендная стоимость
3. страховая стоимость
4. балансовая стоимость
5. долевая стоимость

7.4.3. Примерные темы курсовой работы (проекта) (при наличии)

Целью курсовой работы является закрепление теоретических знаний и приобретение практических навыков в области экономики и оценки собственности на основе изучения и обобщения законодательных и

нормативных актов, специальной экономической литературы, проведения расчетов по определению стоимости объекта собственности.

На основании исходных данных, которые выдаются преподавателем, необходимо решить следующие задачи:

- проанализировать экономическое окружение оцениваемого объекта собственности, выявить экономические предпосылки дальнейшего развития
- выполнить анализ рынка недвижимости (с учетом местоположения объекта собственности)
- описать объект собственности
- выбрать метод оценки объекта собственности
- осуществить расчет рыночной стоимости объекта собственности
- оформить отчет об оценке объекта собственности

Курсовая работа состоит из следующих разделов:

I. Теоретическая часть

Введение (~2 страницы)

Основная часть (~10–15 страниц)

1. Раздел 1

2. Раздел 2

3. Раздел 3

Заключение (~2 страницы)

Список использованной литературы

II. Расчетная часть (50–60 страниц)

1. Краткое содержание основных фактов и выводов

2. Основные предпосылки и ограничения

3. Анализ рынка недвижимости

4. Анализ местоположения объекта оценки

5. Описание объекта оценки

5.1. Описание земельного участка

5.2. Описание недвижимых улучшений

6. Анализ наиболее эффективного использования

7. Выбор методов оценки и методов расчета стоимости

8. Расчет рыночной стоимости объекта оценки выбранными методами

8.1. Затратный метод оценки

8.2. Доходный метод оценки

8.3. Сравнительный метод оценки

9. Обоснование результата независимой оценки

Исходные данные для выполнения курсовой работы выдаются преподавателем индивидуально

7.5. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта профессиональной деятельности, характеризующие этапы формирования компетенций

Процедура проведения промежуточной аттестации и текущего контроля успеваемости регламентируется локальным нормативным актом,

определяющим порядок организации и проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся.

Процедура оценивания формирования компетенций при проведении текущего контроля приведена в п. 7.2.

Типовые контрольные задания или иные материалы текущего контроля приведены в п. 7.3.

Промежуточная аттестация по дисциплине проводится в форме зачёта с оценкой. Прием зачета с оценкой проводится в формате тестирования.

7.6. Критерии оценивания сформированности компетенций при проведении промежуточной

Критерии оценивания	Уровень освоения и оценка			
	Оценка «неудовлетворитель но»	Оценка «удовлетворительн о»	Оценка «хорошо»	Оценка «отлично»
	«не зачтено»	«зачтено»		
	Уровень освоения компетенции «недостаточный». Компетенции не сформированы. Знания отсутствуют, умения и навыки не сформированы	Уровень освоения компетенции «пороговый». Компетенции сформированы. Сформированы базовые структуры знаний. Умения фрагментарны и носят репродуктивный характер. Демонстрируется низкий уровень самостоятельности практического навыка.	Уровень освоения компетенции «продвинутый». Компетенции сформированы. Знания обширные, системные. Умения носят репродуктивный характер, применяются к решению типовых заданий. Демонстрируется достаточный уровень самостоятельности устойчивого практического навыка.	Уровень освоения компетенции «высокий». Компетенции сформированы. Знания аргументированные, всесторонние. Умения успешно применяются к решению как типовых, так и нестандартных творческих заданий. Демонстрируется высокий уровень самостоятельности, высокая адаптивность практического навыка

знания	<p>Обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> -существенные пробелы в знаниях учебного материала; -допускаются принципиальные ошибки при ответе на основные вопросы билета, отсутствует знание и понимание основных понятий и категорий; -непонимание сущности дополнительных вопросов в рамках заданий билета. 	<p>Обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> -знания теоретического материала; -неполные ответы на основные вопросы, ошибки в ответе, недостаточное понимание сущности излагаемых вопросов; -неуверенные и неточные ответы на дополнительные вопросы. 	<p>Обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> -знание и понимание основных вопросов контролируемого объема программного материала; - знания теоретического материала -способность устанавливать и объяснять связь практики и теории, выявлять противоречия, проблемы и тенденции развития; -правильные и конкретные, без грубых ошибок, ответы на поставленные вопросы. 	<p>Обучающийся демонстрирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> -глубокие, всесторонние и аргументированные знания программного материала; -полное понимание сущности и взаимосвязи рассматриваемых процессов и явлений, точное знание основных понятий, в рамках обсуждаемых заданий; -способность устанавливать и объяснять связь практики и теории, логически последовательные, содержательные, конкретные и исчерпывающие ответы на все задания билета, а также дополнительные вопросы экзаменатора.
умения	<p>При выполнении практического задания билета обучающийся продемонстрировал недостаточный уровень умений. Практические задания не выполнены. Обучающийся не отвечает на вопросы билета при дополнительных наводящих вопросах преподавателя.</p>	<p>Обучающийся выполнил практическое задание билета с существенными неточностями. Допускаются ошибки в содержании ответа и решении практических заданий. При ответах на дополнительные вопросы было допущено много неточностей.</p>	<p>Обучающийся выполнил практическое задание билета с небольшими неточностями. Показал хорошие умения в рамках освоенного учебного материала. Предложенные практические задания решены с небольшими неточностями. Ответил на большинство дополнительных вопросов.</p>	<p>Обучающийся правильно выполнил практическое задание билета. Показал отличные умения в рамках освоенного учебного материала. Решает предложенные практические задания без ошибок. Ответил на все дополнительные вопросы.</p>

владение навыками	<p>Не может выбрать методику выполнения заданий. Допускает грубые ошибки при выполнении заданий, нарушающие логику решения задач. Делает некорректные выводы.</p> <p>Не может обосновать алгоритм выполнения заданий.</p>	<p>Испытывает затруднения по выбору методики выполнения заданий. Допускает ошибки при выполнении заданий, нарушения логики решения задач.</p> <p>Испытывает затруднения с формулированием корректных выводов.</p> <p>Испытывает затруднения при обосновании алгоритма выполнения заданий.</p>	<p>Без затруднений выбирает стандартную методику выполнения заданий. Допускает ошибки при выполнении заданий, не нарушающие логику решения задач</p> <p>Делает корректные выводы по результатам решения задачи. Обосновывает ход решения задач без затруднений.</p>	<p>Применяет теоретические знания для выбора методики выполнения заданий. Не допускает ошибок при выполнении заданий.</p> <p>Самостоятельно анализирует результаты выполнения заданий.</p> <p>Грамотно обосновывает ход решения задач.</p>
-------------------	---	---	---	--

Оценка по дисциплине зависит от уровня сформированности компетенций, закрепленных за дисциплиной, и представляет собой среднее арифметическое от выставленных оценок по отдельным результатам обучения (знания, умения, владение навыками).

Оценка «отлично»/«зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 4,5 до 5,0.

Оценка «хорошо»/«зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 3,5 до 4,4.

Оценка «удовлетворительно»/«зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 2,5 до 3,4.

Оценка «неудовлетворительно»/«не зачтено» выставляется, если среднее арифметическое находится в интервале от 0 до 2,4.

8. Учебно-методическое и материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля)

8.1. Перечень основной и дополнительной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля)

№ п/п	Автор, название, место издания, издательство, год издания учебной и учебно-методической литературы	Количество экземпляров/электронный адрес ЭБС
<u>Основная литература</u>		
1	Асаул А. Н., Старинский В. Н., Асаул М. А., Асаул А. Н., Оценка собственности, Санкт-Петербург: Институт проблем экономического возрождения, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2013	http://www.iprbookshop.ru/18208.html
<u>Дополнительная литература</u>		
1	Котляров М. А., Экономика недвижимости и развитие территорий. Практикум, Москва: Юрайт, 2020	https://urait.ru/bcode/459180
2	Асаул А. Н., Старинский В. Н., Старовойтов М. К., Фалтинский Р. А., Асаул А. Н., Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости, Санкт-Петербург: Институт проблем экономического возрождения, 2012	http://www.iprbookshop.ru/18207.html

Обучающиеся из числа инвалидов и лиц с ОВЗ обеспечиваются печатными и (или) электронными образовательными ресурсами в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.

8.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины (модуля)

Наименование ресурса сети «Интернет»	Электронный адрес ресурса
Информационно-правовой портал "Гарант.ру"	http://www.garant.ru/
Единый центр оценки и экспертиз	https://www.ocenkaspb.com/

8.3. Перечень современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем

Наименование	Электронный адрес ресурса
Периодические издания СПбГАСУ	https://www.spbgasu.ru/Universitet/Biblioteka/Periodicheskie_izdaniya/
Образовательные интернет-ресурсы СПбГАСУ	https://www.spbgasu.ru/Universitet/Biblioteka/Obrazovatelnye_internet-resursy/
Библиотека статей журнала НП «АВОК»	http://www.abok.ru/articleLibrary/
Единый электронный ресурс учебно-методической литературы СПбГАСУ	www.spbgasu.ru
Российская государственная библиотека	www.rsl.ru
Электронно-библиотечная система издательства "Консультант студента"	https://www.studentlibrary.ru/
Электронно-библиотечная система издательства "IPRbooks"	http://www.iprbookshop.ru/
Электронно-библиотечная система издательства "ЮРАЙТ"	https://www.biblio-online.ru/
Электронно-библиотечная система издательства "Лань"	https://e.lanbook.com/
Электронная библиотека Ирбис 64	http://ntb.spbgasu.ru/irbis64r_plus/
Система дистанционного обучения СПбГАСУ Moodle	https://moodle.spbgasu.ru/
Информационно-правовая база данных Кодекс	http://gasudata.lan.spbgasu.ru/docs/
Информационно-правовая система Консультант	\\law.lan.spbgasu.ru\Consultant Plus ADM
Информационно-правовая система Гарант	\\law.lan.spbgasu.ru\GarantClient

8.4. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения

Наименование	Способ распространения (лицензионное или свободно распространяемое)
Microsoft Windows 10 Pro	Договор № Д32009689201 от 18.12.2020г Программные продукты Майкрософт, договор № Д32009689201 от 18.12.2020 с АО "СофтЛайн Трейд": Windows 10, Project Professional 2016, Visio Professional 2016, Office 2016.

Microsoft Office 2016	Договор № Д32009689201 от 18.12.2020г Программные продукты Майкрософт, договор № Д32009689201 от 18.12.2020 с АО "СофтЛайн Трейд": Windows 10, Project Professional 2016, Visio Professional 2016, Office 2016.
-----------------------	---

8.5. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Сведения об оснащённости учебных аудиторий и помещений для самостоятельной работы

Наименование учебных аудиторий и помещений для самостоятельной работы	Оснащённость оборудованием и техническими средствами обучения
45. Учебные аудитории для проведения практических занятий, курсового проектирования (выполнения курсовых работ), групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации	Комплект мультимедийного оборудования (персональный компьютер, мультимедийный проектор, экран, аудио-система), доска, комплект учебной мебели, подключение к компьютерной сети СПбГАСУ, выход в Интернет
45. Учебные аудитории для самостоятельной работы	Помещение для самостоятельной работы (компьютерный класс): ПК-12 шт. (системный блок, монитор, клавиатура, мышь) с установленным мультимедийным оборудованием (проектор, экран, колонки) с доступом к сети «Интернет» и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду СПбГАСУ; доска маркерная; комплект учебной мебели на 12 посадочных мест.
45. Компьютерный класс	Рабочие места с ПК (стол компьютерный, системный блок, монитор, клавиатура, мышь), стол рабочий, подключение к компьютерной сети СПбГАСУ, выход в Internet
45. Учебные аудитории для проведения лекционных занятий	Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, комплект мультимедийного оборудования (персональный компьютер, мультимедийный проектор, экран, аудио-система), доска, экран, комплект учебной мебели, подключение к компьютерной сети СПбГАСУ, выход в Интернет

Для инвалидов и лиц с ОВЗ обеспечиваются специальные условия для получения образования в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов.

Рабочая программа составлена на основе ФГОС ВО - бакалавриат по направлению подготовки 38.03.10 Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура (приказ Минобрнауки России от 07.07.2020 № 765).

Программу составил:
проф., д.э.н. Березин Алексей Осипович

Программа обсуждена и рекомендована на заседании кафедры Экономики строительства и ЖКХ
25.05.2021, протокол № 12

Заведующий кафедрой д.э.н., профессор В.В. Асаул

Программа одобрена на заседании учебно-методической комиссии факультета
10.06.2021, протокол № 10.

Председатель УМК д.э.н., доцент Г.Ф. Токунова