



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 стоимости объектов недвижимости

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 стоимости объектов недвижимости

Задачами освоения дисциплины являются:

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

- ознакомить с основными подходами и методами к оценке стоимости объектов недвижимости;

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

- сформировать необходимые практические навыки управления с учетом специфики оценки стоимости объектов недвижимости 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.01.02 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 объектов недвижимости										
1.1.	Понятие, цели и организация оценки стоимости объектов недвижимости	5	4		4				13,75	21,75	ПК-3.1
1.2.	Классификация объектов недвижимости	5	4		4				8	16	ПК-3.1
1.3.	Затратный подход к оценке недвижимости	5	4		4				8	16	ПК-3.1
1.4.	Доходный подход к оценке недвижимости	5	4		4				8	16	ПК-3.1
1.5.	Сравнительный подход к оценке недвижимости	5	4		4				8	16	ПК-3.1
1.6.	Оценка стоимости объектов жилищного фонда, инженерных коммуникаций и дорог	5	4		4				8	16	ПК-3.1
1.7.	Риски при оценке стоимости объектов недвижимости	5	4		4				8	16	ПК-3.1
1.8.	Особенности оценки стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации	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	Понятие, цели и организация оценки стоимости объектов недвижимости	Понятие, цели и организация оценки стоимости объектов недвижимости Понятие и основные цели оценки. Виды стоимости, основные принципы и этапы процесса оценки. Особенности недвижимости как объекта оценки. Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости. Состав информации: внутренняя и внешняя экономическая информация. Физические характеристики объекта недвижимости, физическое обследование объекта, оценка состояния

		зданий и сооружений
2	Классификация объектов недвижимости	Классификация объектов недвижимости Разнообразие объектов недвижимости как проблема сопоставления их стоимости. Здания как разновидность объектов недвижимости. Сооружения как разновидность объектов недвижимости. Жилищный фонд как специфический вид зданий. Незавершённое строительство как разновидность объектов недвижимости. Земельные участки как разновидность объектов недвижимости
3	Затратный подход к оценке недвижимости	Затратный подход к оценке недвижимости Содержание затратного подхода и факторы оценки стоимости составных элементов недвижимого объекта. Области применения затратного метода оценки. Особенности использования затратного метода в отношении строительных объектов недвижимости. Измерение величины износа объекта недвижимости. Способы учёта вклада стоимости земельного участка. Расчёт стоимости замещения, воспроизводства, износа и устаревания улучшений на основе технической и экономической экспертизы зданий и сооружений
4	Доходный подход к оценке недвижимости	Доходный подход к оценке недвижимости Экономическое содержание, сфера применения, преимущества и недостатки подхода. Методы доходного подхода, необходимые условия для их использования. Структура проведения доходного метода оценки недвижимости. Учет рыночных характеристик при доходном методе. Особенности практики оценки развивающихся комплексов объектов недвижимости. Многовариантность процедур анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объектов в комплексе
5	Сравнительный подход к оценке недвижимости	Сравнительный подход к оценке недвижимости Экономический смысл подхода, преимущества и недостатки подхода, сфера применения. Информационная база, сегментация рынка по объектам и аналогам. Метод прямого сравнительно-го анализа продаж. Единицы сравнения, элементы сравнения. Реализация сравнительного подхода в российских условиях. Особенности работы с базами данных при отборе объектов-аналогов. Применение сравнительного подхода для массовой оценки недвижимости
6	Оценка стоимости объектов жилищного фонда, инженерных коммуникаций и дорог	Оценка стоимости объектов жилищного фонда, инженерных коммуникаций и дорог Классификация объектов жилищного фонда. Классификация инженерных коммуникаций по назначению, по расположению (внешние и внутренние), по конструкциям. Учёт взаимосвязи оцениваемых инженерных коммуникаций с территорией, зданием, к которым они относятся. Цели оценки, виды стоимости и методы оценки, используемые для определения стоимости объектов жилищного фонда, инженерных коммуникаций. Классификация дорог. Цели оценки, виды стоимости и методы оценки, используемые для оценки стоимости дорог
7	Риски при оценке стоимости объектов недвижимости	Риски при оценке стоимости объектов недвижимости Риск и неопределенность при оценке недвижимости. Премия за риск, риск ликвидности, управления, вложения в недвижимость. особенности построения коэффициента капитализации при увеличении стоимости недвижимости в конце периода владения
8	Особенности оценки стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации	Особенности оценки стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации Развитие рыночных отношений и обеспечивающей оценочной деятельности. Актуальные тенденции оценки недвижимости в

	Федерации	Российской Федерации. Факторы, обуславливающие сложность оценки земельных участков в Российской Федерации. Ключевые проблемы и основные задачи, которые должны быть решены в системе массовой оценки недвижимости при реализации имущественного налогообложения в Российской Федерации. Сравнительный анализ зарубежных методов бизнеса с российскими методами
--	-----------	--

5.2. Практические занятия

№ п/п	Наименование раздела и темы практических занятий	Наименование и содержание практических занятий
1	Понятие, цели и организация оценки стоимости объектов недвижимости	Понятие, цели и организация оценки стоимости объектов недвижимости Понятие и основные цели оценки. Виды стоимости, основные принципы и этапы процесса оценки. Особенности недвижимости как объекта оценки. Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости. Состав информации: внутренняя и внешняя экономическая информация. Физические характеристики объекта недвижимости, физическое обследование объекта, оценка состояния зданий и сооружений
2	Классификация объектов недвижимости	Классификация объектов недвижимости Разнообразие объектов недвижимости как проблема сопоставления их стоимости. Здания как разновидность объектов недвижимости. Сооружения как разновидность объектов недвижимости. Жилищный фонд как специфический вид зданий. Незавершённое строительство как разновидность объектов недвижимости. Земельные участки как разновидность объектов недвижимости
3	Затратный подход к оценке недвижимости	Затратный подход к оценке недвижимости Содержание затратного подхода и факторы оценки стоимости составных элементов недвижимого объекта. Области применения затратного метода оценки. Особенности использования затратного метода в отношении строительных объектов недвижимости. Измерение величины износа объекта недвижимости. Способы учёта вклада стоимости земельного участка. Расчёт стоимости замещения, воспроизводства, износа и устаревания улучшений на основе технической и экономической экспертизы зданий и сооружений
4	Доходный подход к оценке недвижимости	Доходный подход к оценке недвижимости Экономическое содержание, сфера применения, преимущества и недостатки подхода. Методы доходного подхода, необходимые условия для их использования. Структура проведения доходного метода оценки недвижимости. Учет рыночных характеристик при доходном методе. Особенности практики оценки развивающихся комплексов объектов недвижимости. Многовариантность процедур анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объектов в комплексе
5	Сравнительный подход к оценке недвижимости	Сравнительный подход к оценке недвижимости Экономический смысл подхода, преимущества и недостатки подхода, сфера применения. Информационная база, сегментация рынка по объектам и аналогам. Метод прямого сравнительно-го анализа продаж. Единицы сравнения, элементы сравнения. Реализация сравнительного подхода в российских условиях. Особенности работы с базами данных при отборе объектов-аналогов. Применение сравнительного подхода для массовой оценки недвижимости
6	Оценка стоимости	Оценка стоимости объектов жилищного фонда, инженерных

	объектов жилищного фонда, инженерных коммуникаций и дорог	коммуникаций и дорог Классификация объектов жилищного фонда. Классификация инженерных коммуникаций по назначению, по расположению (внешние и внутренние), по конструкциям. Учёт взаимосвязи оцениваемых инженерных коммуникаций с территорией, зданием, к которым они относятся. Цели оценки, виды стоимости и методы оценки, используемые для определения стоимости объектов жилищного фонда, инженерных коммуникаций. Классификация дорог. Цели оценки, виды стоимости и методы оценки, используемые для оценки стоимости дорог
7	Риски при оценке стоимости объектов недвижимости	Риски при оценке стоимости объектов недвижимости Риск и неопределенность при оценке недвижимости. Премия за риск, риск ликвидности, управления, вложения в недвижимость. особенности построения коэффициента капитализации при увеличении стоимости недвижимости в конце периода владения
8	Особенности оценки стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации	Особенности оценки стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации Развитие рыночных отношений и обеспечивающей оценочной деятельности. Актуальные тенденции оценки недвижимости в Российской Федерации. Факторы, обуславливающие сложность оценки земельных участков в Российской Федерации. Ключевые проблемы и основные задачи, которые должны быть решены в системе массовой оценки недвижимости при реализации имущественного налогообложения в Российской Федерации. Сравнительный анализ зарубежных методов бизнеса с российскими методами

5.3. Самостоятельная работа обучающихся

№ п/п	Наименование раздела дисциплины и темы	Содержание самостоятельной работы
1	Понятие, цели и организация оценки стоимости объектов недвижимости	Понятие, цели и организация оценки стоимости объектов недвижимости Изучение материала. Подготовка к занятиям
2	Классификация объектов недвижимости	Классификация объектов недвижимости Изучение материала. Подготовка к тестированию
3	Затратный подход к оценке недвижимости	Затратный подход к оценке недвижимости Изучение материала. Подготовка к решению задач
4	Доходный подход к оценке недвижимости	Доходный подход к оценке недвижимости Изучение материала. Подготовка к решению задач
5	Сравнительный подход к оценке недвижимости	Сравнительный подход к оценке недвижимости Изучение материала. Подготовка к решению задач
6	Оценка стоимости объектов жилищного фонда, инженерных коммуникаций и дорог	Оценка стоимости объектов жилищного фонда, инженерных коммуникаций и дорог Изучение материала. Подготовка к тестированию
7	Риски при оценке стоимости объектов недвижимости	Риски при оценке стоимости объектов недвижимости Изучение материала. Подготовка к занятиям
8	Особенности оценки стоимости объектов	Особенности оценки стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации

	недвижимости в Российской Федерации	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	Понятие, цели и организация оценки стоимости объектов недвижимости	ПК-3.1	устный опрос
2	Классификация объектов недвижимости	ПК-3.1	тестирование
3	Затратный подход к оценке недвижимости	ПК-3.1	решение задач
4	Доходный подход к оценке недвижимости	ПК-3.1	решение задач
5	Сравнительный подход к оценке недвижимости	ПК-3.1	решение задач
6	Оценка стоимости объектов жилищного	ПК-3.1	тестирование

	фонда, инженерных коммуникаций и дорог		
7	Риски при оценке стоимости объектов недвижимости	ПК-3.1	устный опрос
8	Особенности оценки стоимости объектов недвижимости в Российской Федерации	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 объектов недвижимости

Устный опрос (формирование компетенции ПК-3.1):

1. Что понимается под оценочной деятельностью? Основные черты присущие процессу оценки стоимости объектов недвижимости
2. Разница между понятиями «стоимость» и «цена» объекта недвижимости. Виды стоимости объектов недвижимости
3. В чем заключаются особенности недвижимости как товара? Цели оценки недвижимости
4. Какие виды стоимости могут рассчитываться оценщиком? Факторы, влияющие на величину стоимости недвижимости
5. Принципы оценки стоимости объектов недвижимости, связанные с рыночной средой.
6. Принципы и специфика оценки стоимости объектов жилищного фонда.

Типовые тестовые задания (формирование компетенции ПК-3.1):

Слово «стоимость» имеет много значений, но наиболее общее из них следующее:

- а) Цена, за которую что-то продано;
- б) Ценность какого-либо объекта как средства достижения цели;
- в) Будущая полезность объекта;
- г) Текущая стоимость объекта..
- д) Мера того, сколько гипотетический покупатель готов заплатить за объект.

Верно ли, что стоимость объекта недвижимости, затраты на его создание и цена объекта недвижимости – это одно и то же:

- а) Да;
- б) Нет.

Какой из подходов к оценке всегда требует отдельной оценки стоимости земельного участка:

- а) Метод прямого сравнения продаж,
- б) Затратный,
- в) Доходный,
- г) а, б, в.

Примеры задач (формирование компетенции ПК-3.1):

Задача 1.

Необходимо определить рыночную стоимость земельного участка площадью 8985 м². Участок расположен в г. Нижнем Новгороде. Разработана документация на строительство двух зданий с учетом наиболее эффективного использования земельного участка:

- отдельно стоящее четырехэтажное здание площадью 3853,2 м²;
- отдельно стоящее трехэтажное здание площадью 5681,8 м².

Срок экономической жизни зданий составляет 90 лет. Ставка арендной платы (А) – 5800 руб./м² в год. Потери от недозагрузки и неплатежей составляют 10% от потенциального валового дохода. Условно постоянные расходы (например, налог на имущество и другие) составляют 3,591 млн руб., а условно переменные – 2,719 млн руб. Затраты на строительство зданий (Зз) определены в размере 193 268 000 руб. Коэффициент капитализации для зданий (Кз) равен 19,11%, а для земельного участка (Кз.у.) – 18,0%.

Задача 2.

Необходимо определить рыночную стоимость земельного участка, если восстановительная стоимость прогнозируемых улучшений составляет 537 895 руб., чистый операционный доход от объекта недвижимости равен 98 679 руб., ставка дисконтирования равен 16,83%, а фактор фонда возмещения – 0,086%.

Задача 3.

Коттедж площадью 150 м² был построен пять лет назад и рассчитан на 75 лет. Стоимость его строительства составила 55 тыс. руб./м². Рыночная стоимость коттеджа с земельным участком составляет 11 400 тыс. руб. Необходимо оценить земельный участок методом выделения

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. Что понимается под оценочной деятельностью? Основные черты присущие процессу оценки стоимости объектов недвижимости
2. Разница между понятиями «стоимость» и «цена» объекта недвижимости. Виды стоимости объектов недвижимости
3. В чем заключаются особенности недвижимости как товара? Цели оценки недвижимости
4. Какие виды стоимости могут рассчитываться оценщиком? Факторы, влияющие на величину стоимости недвижимости
5. Принципы оценки стоимости объектов недвижимости, связанные с рыночной средой.
6. Принципы и специфика оценки стоимости объектов жилищного фонда.
7. Существенные условия договора об оценке объекта недвижимости.
8. Какие лицензионные требования и условия осуществления оценочной деятельности установлены законодательством?
9. Основные требования, предъявляемые к информации, используемые в процессе оценки.
10. Содержание блока внутренней информации, характеризующей оцениваемый объект

недвижимости.

11. Основные источники информации и основные документы финансовой отчетности, анализируемые в процессе оценки стоимости объектов недвижимости.

12. Основные направления работы оценщика с внутренней финансовой документацией.

13. Содержание трансформации бухгалтерской отчетности и основные требования к ней.

14. В чем заключается сущность затратного подхода к оценке стоимости объектов недвижимости?

15. Классификация объектов недвижимости: основные подходы.

16. Этапы процесса оценки стоимости объектов недвижимости.

17. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

18. Область применения и этапы затратного подхода.

19. Определение накопленного износа, методы оценки износа.

20. Определение физического износа (устранимый, неустранимый).

21. Преимущества и недостатки затратного подхода.

22. Суть и содержание сравнительного подхода.

23. Корректировка цен аналогов путем внесения поправок. Процентные, денежные, относительные и абсолютные поправки.

24. Доходный подход: методы, преимущества и недостатки.

25. Особенности оценки стоимости инженерных коммуникаций и дорог.

26. Классификация инженерных коммуникаций по назначению, по расположению (внешние и внутренние), по конструкциям.

27. Возможность использования зарубежной нормативной базы при оценке современных высокотехнологичных инженерных коммуникаций.

28. Цели оценки, виды стоимости и методы оценки, используемые для оценки стоимости дорог.

29. Цели оценки, виды стоимости и методы оценки, используемые для оценки стоимости жилищного фонда.

30. Риски при оценке стоимости объектов недвижимости.

31. Методы минимизации рисков оценщика.

32. Расчет ставки дисконта виды ставок дисконта, их взаимосвязь с типом денежного потока. Расчет суммарной текущей стоимости объекта за анализируемый период.

33. Факторы, обуславливающие сложность оценки земельных участков в Российской Федерации.

34. Актуальные тенденции оценки недвижимости в Российской Федерации.

35. Факторы, влияющие на величину арендной ставки по жилой и коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга.

36. Ключевые проблемы и основные задачи, которые должны быть решены в системе массовой оценки стоимости объектов недвижимости при реализации имущественного налогообложения в Российской Федерации.

7.4.2. Практические задания для проведения промежуточной аттестации обучающихся

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

В основе разграничения имущества на движимое и недвижимое лежат следующие критерии:

а) Наличие дохода от использования;

б) Невозможность регистрации в установленном порядке;

в) Прочная связь с землей;

г) Отнесение имущества к разряду недвижимости в силу закона;

д) в, г;

е) а-г;

ж) б-г.

Какое из ниже приведенных определений является синонимом понятия «стоимость в обмене»:

- а) Субъективная стоимость:
- б) Стоимость для конкретного пользователя:
- в) Ликвидационная стоимость:
- г) Рыночная стоимость.

При проведении оценки недвижимости проведение осмотра обязательно:

- А. В случае последующей купли-продажи объекта
- Б. В случаях проведения оценки по решению суда
- В. В исключительных случаях.
- Г. Во всех случаях

Задача 1. Коттедж площадью 150 м² был построен пять лет назад и рассчитан на 75 лет. Стоимость его строительства составила 55 тыс. руб./м². Рыночная стоимость коттеджа с земельным участком составляет 11 400 тыс. руб. Необходимо оценить земельный участок методом выделения

Задача 2. Оценивается единый объект недвижимости, который включает земельный участок и типовое здание 1986 г. постройки площадью 985 м². Срок экономической жизни здания 80 лет. Физический износ здания рассчитывается исходя из срока его жизни. Другие виды износа отсутствуют. С учетом нормальной эксплуатации здания величина эффективного возраста принимается равной хронологическому возрасту здания.

Стоимость единого объекта недвижимости в расчете на 1 м² общей площади здания, определенная методом сравнения продаж, составляет 45 000 руб. анализ ранка показал, что затраты на строительство аналогичного здания составят 38 500 руб./м². Прибыль инвестора составляет 20% от затрат на строительство.

Необходимо оценить земельный участок методом выделения на дату оценки – 2015 г.

Задача 3. Необходимо определить максимально допустимые для застройщика затраты на приобретение права аренды земельного участка под строительство жилого здания со следующими параметрами: площадь здания 3000 м²; удельные затраты на строительство, включая подготовку и осуществление строительства, оплату процентов по кредиту, консалтинг и прочее, 500 руб./м².

Аналогичное здание с равноценным земельным участком, но площадью 2800 м² было недавно продано на 1,35 млн руб.

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 стоимости объектов недвижимости на основе изучения и обобщения законодательных и

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

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

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

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 по вариантам.

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 аттестации

Критерии оценивания	Уровень освоения и оценка			
	Оценка «неудовлетворительно»	Оценка «удовлетворительно»	Оценка «хорошо»	Оценка «отлично»
	«не зачтено»	«зачтено»		

	<p>Уровень освоения компетенции «недостаточный». Компетенции не сформированы. Знания отсутствуют, умения и навыки не сформированы</p>	<p>Уровень освоения компетенции «пороговый». Компетенции сформированы. Сформированы базовые структуры знаний. Умения фрагментарны и носят репродуктивный характер. Демонстрируется низкий уровень самостоятельности практического навыка.</p>	<p>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.</p>	<p>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</p>
знания	<p>Обучающийся демонстрирует: -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>	<p>Обучающийся демонстрирует: -знания теоретического материала; -неполные ответы на основные вопросы, ошибки в ответе, недостаточное понимание сущности излагаемых вопросов; -неуверенные и неточные ответы на дополнительные вопросы.</p>	<p>Обучающийся демонстрирует: -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>	<p>Обучающийся демонстрирует: -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.</p>

<p>умения</p>	<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>
<p>владение навыками</p>	<p>Не может выбрать методику выполнения заданий. Допускает грубые ошибки при выполнении заданий, нарушающие логику решения задач. Делает некорректные выводы. Не может обосновать алгоритм выполнения заданий.</p>	<p>Испытывает затруднения по выбору методики выполнения заданий. Допускает ошибки при выполнении заданий, нарушения логики решения задач. Испытывает затруднения с формулированием корректных выводов. 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. 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. Самостоятельно анализирует результаты выполнения заданий. 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	Денисенко Е. Б., Экономика недвижимости, Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2016	ЭБС
2	Бочаров А. Ю., Мамаева О. А., Ильина М. В., Башкирова Е. А., Оценка недвижимости, Самара: Самарский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2020	http://www.iprbookshop.ru/105046.html
3	Коланьков С. В., Оценка недвижимости, Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019	ЭБС
4	Асаул А. Н., Загидуллина Г. М., Люлин П. Б., Сиразетдинов Р. М., Экономика недвижимости, Москва: Издательство Юрайт, 2019	https://urait.ru/bcode/438947
5	Жулькова Ю. Н., Степанова О. В., Экономика недвижимости, Нижний Новгород: Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016	ЭБС
6	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	ЭБС
7	Коланьков С. В., Оценка недвижимости, Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2019	ЭБС
<u>Дополнительная литература</u>		
1	Богославец Т. Н., Оценка недвижимости, Омск: Омский государственный университет им. Ф.М. Достоевского, 2012	http://www.iprbookshop.ru/24915.html
2	Котляров М. А., Экономика недвижимости и развитие территорий. Практикум, Москва: Юрайт, 2020	https://urait.ru/bcode/459180
3	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
4	Богославец Т. Н., Оценка недвижимости, Омск: Омский государственный университет им. Ф.М. Достоевского, 2012	ЭБС
5	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	ЭБС
6	Богославец Т. Н., Оценка недвижимости, Омск: Омский государственный университет им. Ф.М. Достоевского, 2012	ЭБС

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	Оснащенность 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