

1 Цели и задачи изучения дисциплин

Цели дисциплины. Целью изучения дисциплины является освоение студентами теоретических, методических и практических знаний об оценке недвижимости.

Задачи изучения дисциплины:

- изучение основных закономерностей оценки недвижимости;
- овладение студентами основ самостоятельного выполнения оценки недвижимости.

Дисциплина направлена на формирование:

общепрофессиональных (ОПК-1);

профессиональных (ПК-1) компетенций выпускника.

2 Место дисциплины в структуре ОПОП ВО

Логико-структурный анализ дисциплины – курс относится к элективным дисциплинам подготовки студентов по направлению 08.03.01 Строительство (профиль «Строительство зданий и сооружений»).

Дисциплина реализуется кафедрой строительства и архитектуры. Основывается на базе дисциплин: «Современные строительные материалы», «Архитектура зданий», «Теплогазоснабжение с основами теплотехники», «Технологические процессы в строительстве».

Курс является основой для изучения следующих дисциплин: «Техническая эксплуатация зданий и сооружений», «Конструкции из дерева и пластмасс», «Технология возведения зданий», «Производственная база строительства», «Производственная (преддипломная) практика», выпускная квалификационная работа.

Для изучения дисциплины необходимы компетенции, сформированные у студента для решения профессиональных задач деятельности, на основе использования теоретических и практических основ естественных и технических наук, а также математического аппарата

Дисциплина «Оценка недвижимости» является фундаментом для ориентации студентов в сфере проектирования зданий и сооружений промышленного и гражданского назначения.

Общая трудоемкость освоения дисциплины по очной форме обучения составляет 2 зачетных единицы, 72 ак.ч. Программой дисциплины предусмотрены лекционные (18 ак.ч.); практические (18 ак.ч.) занятия и самостоятельная работа студента (36 ак.ч.).

Общая трудоемкость освоения дисциплины по очно-заочной форме обучения составляет 2 зачетных единицы, 72 ак.ч. Программой дисциплины предусмотрены лекционные (8 ак.ч.); практические (4 ак.ч.), самостоятельная работа студента (60 ак.ч.).

Дисциплина изучается для очной формы обучения на 3 курсе в 6 семестре, для заочной формы обучения на 4 курсе в 7 семестре.

Форма промежуточной аттестации – зачет.

3 Перечень результатов обучения по дисциплине, соотнесённых с планируемыми результатами освоения ОПОП ВО

Процесс изучения дисциплины «Оценка недвижимости» направлен на формирование компетенций, представленных в таблице 1.

Таблица 1 – Компетенции, обязательные к освоению

Содержание компетенции	Код компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции
Способен решать задачи профессиональной деятельности на основе использования теоретических и практических основ естественных и технических наук, а также математического аппарата	ОПК-1	ОПК-1.2. Определяет характеристики физического процесса (явления), характерного для объектов профессиональной деятельности, на основе теоретического (экспериментального) исследования
Способен проводить оценку технических и технологических решений в сфере промышленного и гражданского строительства (экспертно-аналитический)	ПК-1	ПК-1.1. Выбирает и систематизирует информацию об основных параметрах технических и технологических решений в сфере промышленного и гражданского строительства ПК-1.2. Выбирает нормативно-технические документы, устанавливающие требования к зданиям (сооружениям) промышленного и гражданского назначения

4 Объём и виды занятий по дисциплине

Общая трудоёмкость учебной дисциплины составляет 2 зачётных единицы, 72 ак.ч.

Самостоятельная работа студента (СРС) включает проработку материалов лекций, подготовку к практическим занятиям, текущему контролю, выполнение семестровой работы, самостоятельное изучение материала и подготовку к зачету.

При организации внеаудиторной самостоятельной работы по данной дисциплине используются формы и распределение бюджета времени на СРС для очной формы обучения в соответствии с таблицей 2.

Таблица 2 – Распределение бюджета времени на СРС

Вид учебной работы	Всего ак.ч.	Ак.ч. по семестрам
		б
Аудиторная работа, в том числе:	36	36
Лекции (Л)	18	18
Практические занятия (ПЗ)	18	18
Лабораторные работы (ЛР)	-	-
Курсовая работа/курсовой проект	-	-
Самостоятельная работа студентов (СРС), в том числе:	36	36
Подготовка к лекциям	4	4
Подготовка к лабораторным работам	-	-
Подготовка к практическим занятиям / семинарам	4	4
Выполнение курсовой работы / проекта	-	-
Расчетно-графическая работа (РГР)	-	-
Реферат (индивидуальное задание)	10	10
Домашнее задание	8	8
Подготовка к контрольной работе	-	-
Подготовка к коллоквиуму	-	-
Аналитический информационный поиск	-	-
Работа в библиотеке	4	4
Подготовка к зачету	6	6
Промежуточная аттестация – зачет (З)	3 (2)	3 (2)
Общая трудоёмкость дисциплины		
	ак.ч.	72
	з.е.	2

5 Содержание дисциплины

С целью освоения компетенций, приведенных в п.3 дисциплина разбита на 3 тем:

- тема 1 (Принципы оценки недвижимости);
- тема 2 (Анализ исходных данных для оценки недвижимости);
- тема 3 (Оценка стоимости земли);

Виды занятий по дисциплине и распределение аудиторных часов для очной и заочной формы приведены в таблице 3 и 4соответственно.

Таблица 3 – Виды занятий по дисциплине и распределение аудиторных часов (очная форма обучения)

№ п/п	Наименование темы (раздела) дисциплины	Содержание лекционных занятий	Трудоемкость в ак.ч.	Темы практических занятий	Трудоемкость в ак.ч.	Тема лабораторных занятий	Трудоемкость в ак.ч.
1	Принципы оценки недвижимости	Виды стоимости. Определение базы оценки. Типология объектов оценки, их экспертиза и описание	6	Решение задач по теме лекции	6	–	–
2	Анализ исходных данных для оценки недвижимости	Затратный подход к оценке недвижимости. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Доходный подход к оценке недвижимости.	6	Решение задач по теме лекции	6	–	–
3	Оценка стоимости земли	Оценка стоимости частичных прав на недвижимость. Организация процесса оценки. Составление отчета об оценке объекта недвижимости	6	Решение задач по теме лекции	6	–	–
Всего аудиторных часов			18	18		–	

Таблицы 4 – Виды занятий по дисциплине и распределение аудиторных часов (очно-заочная форма обучения)

№ п/п	Наименование раздела дисциплины	Содержание лекционных занятий	Трудоемкость в ак.ч.	Темы практических занятий	Трудоемкость в ак.ч.	Тема лабораторных занятий	Трудоемкость в ак.ч.
1	Принципы оценки недвижимости Анализ исходных данных для оценки недвижимости	Виды стоимости. Определение базы оценки. Типология объектов оценки, их экспертиза и описание Затратный подход к оценке недвижимости. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Доходный подход к оценке недвижимости.	8	Решение задач	4	—	—
Всего аудиторных часов			8	4		—	

6 Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины

6.1 Критерии оценивания

В соответствии с Положением о кредитно-модульной системе организации образовательного процесса ФГБОУ ВО «ДонГТУ» (https://www.dstu.education/images/structure/license_certificate/polog_kred_modul.pdf) при оценивании сформированности компетенций по дисциплине используется 100-балльная шкала.

Перечень компетенций по дисциплине и способы оценивания знаний приведены в таблице 5.

Таблица 5 – Перечень компетенций по дисциплине и способы оценивания знаний

Код и наименование компетенции	Способ оценивания	Оценочное средство
ОПК-1, ПК-1	Зачет	Комплект контролирующих материалов для зачета

Всего по текущей работе в семестре студент может набрать 100 баллов, в том числе:

– тестовый контроль или устный опрос на коллоквиумах – всего 60 баллов;

– выполнение индивидуального или домашнего задания – всего 40 баллов.

Зачет проставляется автоматически, если студент набрал в течении семестра не менее 60 баллов и отчитался за каждую контрольную точку. Минимальное количество баллов по каждому из видов текущей работы составляет 60% от максимального.

Зачет по дисциплине «Оценка недвижимости» проводится по результатам работы в семестре. В случае, если полученная в семестре сумма баллов не устраивает студента, во время зачетной недели студент имеет право повысить итоговую оценку либо в форме устного собеседования по приведенным ниже вопросам (п.п. 6.5), либо в результате тестирования.

Шкала оценивания знаний при проведении промежуточной аттестации приведена в таблице 6.

Таблица 6 – Шкала оценивания знаний

Сумма баллов за все виды учебной деятельности	Оценка по национальной шкале зачёт/экзамен
0-59	Не зачтено/неудовлетворительно
60-73	Зачтено/удовлетворительно
74-89	Зачтено/хорошо
90-100	Зачтено/отлично

6.2 Индивидуальное задание

В качестве домашнего задания студенты выполняют:

– работу над составлением конспекта изученного материала;

В качестве индивидуального задания студенты очной формы готовят реферат или презентацию на одну из приведенных ниже тем.

6.3 Темы для рефератов (презентаций) – индивидуальное задание

- 1) Оценка недвижимости, её принципы. Стоимость, цена, затраты на объект недвижимости: соотношение понятий.
- 2) Экономические теории, используемые при оценке недвижимости.
- 3) Недвижимость как источник дохода, оценка и прогнозирование этого дохода. Доход от различных видов недвижимости.
- 4) Сущность и алгоритм затратного подхода при оценке недвижимости. Преимущества, недостатки и область применения затратного подхода.
- 5) Доходный подход при оценке недвижимости. Капитализация. Возврат (возмещение) капитала. Методы оценки стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода и сфера их применения.
- 6) Сравнительный (рыночный) подход к оценке объектов недвижимости: характеристика, область применения. Поправки к стоимости сопоставимых объектов недвижимости.
- 7) Земля как товар. Цели оценки земли. Земельный рынок, состав земель.
- 8) Девелопмент как особый вид профессиональной деятельности. Функции девелопера.
- 9) Оценщик недвижимости как профессия, его значение и особенности деятельности.
- 10) Риэлтерская деятельность и основные операции на рынке недвижимости. Развитие риэлтерской деятельности в РФ.
- 11) Государственное регулирование рынка недвижимости. Закон о государственной регистрации объектов недвижимого имущества и сделок с

ним.

12) Ипотечный кредит, его сущность и основные виды, различные способы погашения. Влияние финансирования на стоимость и цены.

13) Виды инвестиций в недвижимость. Риски операций с объектами недвижимости и возможности их преодоления.

14) Кадастровая оценка земель: сущность и значение, основные параметры, фиксируемые в кадастре.

15) Единый государственный кадастр недвижимости: сущность, основные элементы и параметры, порядок ведения.

6.4 Оценочные средства для самостоятельной работы и текущего контроля успеваемости

Тема 1 Принципы оценки недвижимости

1) Как соотношение спроса и предложения определяет текущий уровень цен на объекты недвижимости?

2) Как стоимость любого отдельного элемента объекта недвижимости определяется его вкладом в общую стоимость объекта или размером её уменьшения при его отсутствии?

3) Как определяется наиболее вероятное использование земельного участка, являющееся физически возможным, экономически эффективным и юридически законным, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной?

4) Как нормальная прибыль как часть дохода, произведённая использованием недвижимого имущества сверх и помимо издержек, порождает конкуренцию?

5) Как стоимость объекта недвижимости определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретён другой объект аналогичного качества и полезности?

6) Как максимальная стоимость объекта недвижимости (земельный участок и его улучшения) достигается тогда, когда факторы производства экономически сбалансированы?

7) Как стоимость недвижимости, приносящей доход, определяется тем, какую чистую выручку (доход) от управления (использования) объектом, включая и выручку от последующей продажи объекта, ожидает потенциальный инвестор?

Тема 2 Анализ исходных данных для оценки недвижимости

1) Какие политические, экономические, социальные, экологические и прочие факторы влияют на стоимость объекта оценки?

- 2) Как информация о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, влияет на его стоимость?
- 3) Какую информацию об объекте оценки нужно проанализировать, чтобы определить его стоимость?
- 4) Как оценщик определяет достаточность и достоверность собранной информации?
- 5) Как анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (НиНЭИ) объекта недвижимости помогает определить его стоимость?
- 6) Как метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков?
- 7) Как при анализе НиНЭИ учитываются срок предполагаемого использования, реакция непосредственного окружения, а также вклад произведённых улучшений, если таковые имеются?

Тема 3 Оценка стоимости земли

- 1) Специфика земельного участка как объекта оценки?
- 2) Нормативно-правовая база определения рыночной стоимости земельных участков?
- 3) Подходы и методы оценки рыночной стоимости земельных участков?
- 4) Основные ценообразующие факторы, влияющие на рыночную стоимость земельных участков?
- 5) Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка?
- 6) Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка?
- 7) Процесс оценки земельного участка различными подходами: сравнительным, затратным и доходным?
- 8) Что включает в себя отчёт об оценке рыночной стоимости земельного участка?
- 9) Как определяется итоговая величина рыночной стоимости земельного участка?
- 10) Почему кадастровая стоимость земли зачастую превышает её рыночную стоимость?

6.5 Вопросы для подготовки к зачету (тестовому контролю)

- 1) Необходимость, объекты и цели оценки недвижимости в современных условиях?
- 2) Основные принципы оценки недвижимости?
- 3) Международные стандарты оценки?
- 4) Виды стоимости, используемые при оценке недвижимости?
- 5) Использование в оценке недвижимости функций сложного процента: «будущая стоимость денежной единицы» и «текущая стоимость

денежной единицы»?

6) Использование в оценке недвижимости функций сложного процента: «текущая стоимость аннуитета» и «периодический взнос в погашение кредита»?

7) Использование в оценке недвижимости функций сложного процента: «будущая стоимость аннуитета» и «периодический взнос в фонд накопления»?

8) Экономическое содержание доходного подхода к оценке недвижимости. Его преимущества и недостатки?

9) Оценка недвижимости методом капитализации дохода?

10) Ставка капитализации и способы её расчёта?

11) Общая характеристика оценки недвижимости методом дисконтированных денежных потоков?

12) Основные этапы оценки денежных потоков в прогнозный период при использовании метода дисконтированных денежных потоков?

13) Расчёт величины стоимости недвижимости в послепрогнозный период?

14) Экономическое содержание сравнительного подхода к оценке недвижимости. Его преимущества и недостатки?

15) Основные этапы оценки недвижимости методами объекта-аналога и сделок?

16) Сравнительная характеристика методов компании-аналога, сделок и отраслевых коэффициентов?

17) Понятие и виды оценочных мультипликаторов?

18) Процедура составления списка объектов аналогов, критерии отбора и роль финансового анализа?

19) Оценка чистого операционного дохода от вложений в недвижимость?

20) Оценка недвижимости предприятия методом сравнительных продаж?

21) Сущность и виды поправок, используемых при оценке недвижимости методом сравнительных продаж?

6.6 Примерная тематика курсовых работ

Курсовые работы не предусмотрены.

7 Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

7.1 Рекомендуемая литература

Основная литература

1. Коланьков, С. В. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] : учебник / С. В. Коланьков. — Электрон.текстовые данные. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2021. — 444 с. — 978-5-4486-0475-1. <http://www.iprbookshop.ru/78734.html>. (дата обращения: 25.08.2024). – Режим доступа: свободный.

2. Саталкина, Н. И. Оценка недвижимости. Практический курс [Электронный ресурс] : учебное пособие для студентов, аспирантов, преподавателей и читателей, самостоятельно изучающих оценку недвижимости / Н. И. Саталкина, Т. Н. Кулюкина, Ю. О. Терехова. — Электрон.текстовые данные. — Тамбов : Тамбовский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2020. — 80 с. — 978-5-8265-1299-9. <http://www.iprbookshop.ru/64158.html> (дата обращения: 24.08.2024). - Режим доступа: по подписке.

Дополнительная литература

1. Ивлиева, Н.Н. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Н.Н. Ивлиева, О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов— Электрон. текстовые данные.— М.: Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012.— 736 с. <http://www.iprbookshop.ru/17038> (дата обращения: 24.08.2024). - Режим доступа: по подписке.

2. Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие для вузов / А. В. Пылаева. — Электрон.текстовые данные. — Нижний Новгород : Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. — 141 с. — 2227-8397. — Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30817.html> (дата обращения: 25.08.2024). – Режим доступа: свободный

3. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости [Электронный ре-сурс]: учебник/ А.Н. Асаул [и др.].— Электрон.текстовые данные.— СПб.: Институт проблем экономического возрождения, 2012.— 270 с.— Режим до-ступа: <http://www.iprbookshop.ru/18207> (дата обращения: 25.08.2024). – Режим доступа: свободный

7.2 Базы данных, электронно-библиотечные системы, информационно-справочные и поисковые системы

1. Научная библиотека ДонГТУ : официальный сайт. — Алчевск. — URL: library.dstu.education. — Текст : электронный.

2. Научно-техническая библиотека БГТУ им. Шухова : официальный

сайт. — Белгород. — URL: <http://ntb.bstu.ru/jirbis2/>. — Текст : электронный.

3. Консультант студента : электронно-библиотечная система. — Москва. — URL: <http://www.studentlibrary.ru/cgi-bin/mb4x>. — Текст : электронный.

4. Университетская библиотека онлайн : электронно-библиотечная система. — URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=main_ub_red. — Текст : электронный.

5. IPR BOOKS : электронно-библиотечная система. — Красногорск. — URL: <http://www.iprbookshop.ru/>. — Текст : электронный.

8 Материально-техническое обеспечение дисциплины

Материально-техническая база обеспечивает проведение всех видов деятельности в процессе обучения, соответствует требованиям ФГОС ВО.

Материально-техническое обеспечение представлено в таблице 7.

Таблица 7 – Материально-техническое обеспечение

Наименование оборудованных учебных кабинетов	Адрес (местоположение) учебных кабинетов
<p>Специальные помещения:</p> <p><i>Лаборатория неразрушающего контроля (24 посадочных места), оборудованная специализированной (учебной) мебелью (скамья учебная – 8 шт., доска аудиторная – 1 шт.), экран – 1 шт., микроскоп МБС-9 – 1 шт., прибор импульсный – 1 шт., копер маятниковый – 1 шт., испытательная машина ИПМ – 1 шт., устройство для контроля марки бетона ТМ-2 – 2 шт., макет промышленной колонны – 2 шт., макет стропильной фермы – 1 шт., стенд под приборы – 6 шт.,</i></p> <p>Аудитории для проведения практических занятий, для самостоятельной работы:</p> <p><i>Лаборатория исследования сооружений, оборудованная учебной мебелью:</i></p> <p>экран – 1 шт, часы электронные – 1 шт., стенд для испытания балок – 1 шт, стенд для испытания метал.балки – 1 шт., штангенциркуль – 1 шт., АЦП тензомер весов – 1 шт., осциллограф светолучевой – 1 шт., тензоусилитель – 1 шт., Блок питания 2БП2 – 1 шт., осциллограф С1-70 – 1 шт., вольтметр универсальный В7-16А – 1 шт., прибор питания (блок питания) – 1 шт., мост цифровой ЦГМ 5 – 1 шт., прибор для измерения вибраций – 1 шт., система вибрационная – 1 шт., прибор самопишущий – 2 шт., тензоусилитель «Топаз» 3-01 – 1 шт., регулируемый прибор писания – 5 шт., прибор измерительный самопишущий – 1 шт., прибор быстродействующий – 2 шт., прибор комбинированный цифровой – 1 шт., прибор ЦАТ-3М – 2 шт., прибор мощности «Морион» – 1 шт., система измерительная – 2 шт., прибор УК-10 ПМС – 2 шт., прибор ИЗС-10Н – 2 шт., прибор УК-14ПМ – 2 шт., аппарат АД 10 – 1 шт., тензомер ТА-2М – 1 шт., частотомер-хронометр – 1 шт., устройство цифровой индикации – 1 шт., вольтметр В7-29 – 1 шт., измеритель деформаций цифровой – 4 шт., дефектоскоп ультразвуковой – 1 шт., машина разрывная – 1 шт., дефектоскоп Рельс 6 – 1 шт., испытательная машина ИП-100 – 1 шт., лебедка гидрометрическая – 1 шт., стенд под приборы – 8 шт., частотомер – 1 шт.</p>	<p>ауд. <u>134</u> корп. <u>лабораторный</u></p> <p>ауд. <u>136</u> корп. <u>лабораторный</u></p>

Лист согласования РПД

Разработал
доцент кафедры
строительства и архитектуры

 (должность) _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)
 _____ (должность) _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)
 _____ (должность) _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)

И.о. заведующего кафедрой
 строительства и архитектуры _____
 _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)
 В.В. Псюк

Протокол № 1 заседания кафедры
 строительства и архитектуры _____ от «27» 08 2024 г.

Декан факультета
 горно-металлургической
 промышленности и строительства _____
 _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)
 О.В. Князьков

Согласовано

Председатель методической
 комиссии по направлению подготовки
 08.03.01 Строительство _____
 _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)
 В.В. Псюк

Начальник учебно-
 методического центра _____
 _____ (подпись) _____ (Ф.И.О.)
 О.А.Коваленко

Лист изменений и дополнений

Номер изменения, дата внесения изменения, номер страницы для внесения изменений	
ДО ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ:	ПОСЛЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ:
Основание:	
Подпись лица, ответственного за внесение изменений	

