

**МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«Воронежский государственный технический университет»

УТВЕРЖДАЮ
Декан факультета  А.Е.Енин
«29» июня 2018г.



**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА
дисциплины**

«Ценообразование и оценка недвижимости в градостроительстве»

Направление подготовки 07.04.04 Градостроительство

Профиль «Современные концепции и практика градостроительства»


Квалификация выпускника магистр

Нормативный период обучения 2 года

Форма обучения очная

Год начала подготовки 2018

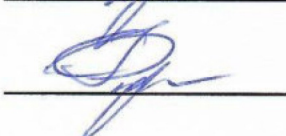
Автор программы


/Н.Н. Болкунова/

Заведующий кафедрой
Градостроительства


/Н.В. Фирсова/

Руководитель ОПОП


/Н.В. Фирсова/

Воронеж 2018

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

1.1. Цели дисциплины

Целью дисциплины «Ценообразование и оценка недвижимости в градостроительстве» является изучение теоретических и практических подходов к определению рыночной стоимости недвижимости, проведению операций с земельными участками, проведению оценки недвижимости, определению цены и компонентов стоимости.

1.2. Задачи освоения дисциплины

1. Овладеть навыками определения рыночной стоимости недвижимости, проведению операций с земельными участками и оценки недвижимости.

2. Изучение нормативно-правовых документов по проведению оценки недвижимости.

3. Изучению отчетов оценки объектов недвижимости, выполненных лицензированными организациями города Воронежа.

4. Освоение практических навыков проведения работ по определению рыночной стоимости недвижимости, проведению операций с земельными участками и оценки недвижимости.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП

Дисциплина «Ценообразование и оценка недвижимости в градостроительстве» относится к дисциплинам базовой части блока Б1.

3. ПЕРЕЧЕНЬ ПЛАНИРУЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Процесс изучения дисциплины «Ценообразование и оценка недвижимости в градостроительстве» направлен на формирование следующих компетенций:

ОПК-6 - Способен применять методики определения технических параметров проектируемых объектов, в том числе с использованием специализированных пакетов прикладных программ

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции
ОПК-6	Знать определение рыночной стоимости недвижимости, операции с земельными участками, принципы оценки недвижимости, определение цены и компонентов стоимости, последовательность процессов оценки и переоценки основных фондов.
	Уметь производить операции с недвижимостью, проводить оценку недвижимости по сравнительному, затратному и доходному методам, проводить оценку недвижимости при наиболее эффективном использовании.
	Владеть основными положениями оценки стоимости

	недвижимости, процедурой оценки рынка стоимости недвижимости, особенностью деятельности риэлторских фирм.
--	---

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

Общая трудоемкость дисциплины «Ценообразование и оценка недвижимости в градостроительстве» составляет 4 з.е.

Распределение трудоемкости дисциплины по видам занятий
очная форма обучения

Виды учебной работы	Всего часов	Семестры
		3
Аудиторные занятия (всего)	42	42
В том числе:		
Лекции	14	14
Практические занятия (ПЗ)	28	28
Самостоятельная работа	102	102
Курсовая работа	+	+
Виды промежуточной аттестации - зачет	+	+
Общая трудоемкость: академические часы	144	144
зач.ед.	4	4

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

5.1 Содержание разделов дисциплины и распределение трудоемкости по видам занятий

очная форма обучения

№ п/п	Наименование темы	Содержание раздела	Лекц	Прак зан.	СРС	Всего, час
1	Основные положения оценки стоимости недвижимости	Определение недвижимости; классификация объектов недвижимости; виды стоимости объектов недвижимости; субъекты рынка, цели и назначение оценки недвижимости; принципы оценки недвижимости; принципы наиболее эффективного использования; подходы к оценке недвижимости; процедура оценки рынка стоимости недвижимости.	4	4	16	24
2	Сравнительный подход к оценке недвижимости	Этапы сравнительного подхода; анализ рынка недвижимости и сбор информации; выбор единицы сравнения; элементы сравнения; методы расчета поправок; последовательность проведения корректировок; согласование скорректированных цен аналогов; практика сравнительного подхода.	2	4	16	22
3	Доходный подход к оценке недвижимости	Область применения и методология доходного подхода; принципы финансовых потоков и составления отчета о доходах; метод прямой капитализации; метод анализа дисконтированных денежных потоков; метод капитализации по расчетным моделям.	2	4	16	22
4	Затратный подход к оценке недвижимости	Область применения и этапы затратного подхода; оценка затрат на создание улучшений; оценка предпринимательской прибыли; оценка физического износа улучшений; оценка функционального устаревания и улучшения; оценка экономического устаревания и улучшений; определение объемов работ для расчета затрат на	2	4	18	24

		проведение строительства и градостроительных работ.				
5	Оценка стоимости земельных участков	Оценка стоимости земельного участка методом сравнительных продаж; оценка земельного участка методом выделения; оценка земельного участка методом распределения; оценка земельного участка методом капитализации земельной ренты; оценка земельного участка методом остатка; оценка земельного участка методом предполагаемого использования; оценка рыночной стоимости права аренды земли методом капитализации дохода.	2	6	18	26
6	Практика оценки недвижимости при наиболее эффективном использовании	Объемно-планировочные конструктивные параметры объекта недвижимости; методы оценки недвижимости при наиболее эффективном использовании.	2	6	18	26
Итого			14	28	102	144

5.2 Перечень лабораторных работ

Не предусмотрено учебным планом

6. ПРИМЕРНАЯ ТЕМАТИКА КУРСОВЫХ ПРОЕКТОВ (РАБОТ) И КОНТРОЛЬНЫХ РАБОТ

В соответствии с учебным планом освоение дисциплины предусматривает выполнение курсовой работы в 3 семестре для очной формы обучения.

Примерная тематика курсовой работы:

1. Оценка объекта градостроительной деятельности различного функционального назначения по различным методам.

Задачи, решаемые при выполнении курсовой работы: «Оценка объекта градостроительной деятельности различного функционального назначения по различным методам»:

Получение и изучение исходных материалов для определения объекта градостроительной деятельности.

Анализ состояния объекта градостроительной деятельности.

Проведение оценки объекта градостроительной деятельности различными методами оценки.

Комплексная оценка объекта градостроительной деятельности.

Курсовая работа включает в себя графическую часть и расчетно-пояснительную записку.

7. ОЦЕНОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

7.1. Описание показателей и критериев оценивания компетенций на различных этапах их формирования, описание шкал оценивания

7.1.1 Этап текущего контроля

Результаты текущего контроля знаний и межсессионной аттестации оцениваются по следующей системе:

«аттестован»;

«не аттестован».

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Аттестован	Не аттестован
ОПК-6	знать определение рыночной стоимости недвижимости, операции с земельными участками, принципы оценки недвижимости, определение цены и компонентов стоимости, последовательность процессов оценки и переоценки основных фондов.	Знание учебного материала и использование учебного материала в процессе выполнения заданий	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	уметь производить операции с недвижимостью, проводить оценку недвижимости по сравнительному, затратному и доходному методам, проводить оценку недвижимости при наиболее эффективном	Умение разрабатывать оценочную документацию по различным методам в процессе учебных работ.	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах
	владеть основными положениями оценки стоимости недвижимости, процедурой оценки рынка стоимости недвижимости, особенностью деятельности риэлторских фирм.	Применять навыки проведения оценки недвижимых объектов в рамках конкретных учебных заданий.	Выполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах	Невыполнение работ в срок, предусмотренный в рабочих программах

7.1.2 Этап промежуточного контроля знаний

Результаты промежуточного контроля знаний оцениваются в 3 семестре для очной формы обучения по двухбалльной системе:

«зачтено»

«не зачтено»

Компетенция	Результаты обучения, характеризующие сформированность компетенции	Критерии оценивания	Зачтено	Не зачтено
ОПК-6	знать определение рыночной стоимости недвижимости, операции с земельными участками, принципы оценки недвижимости, определение цены и компонентов	Тест	Выполнение теста на 70-100%	Выполнение менее 70%

стоимости, последовательность процессов оценки и переоценки основных фондов.			
уметь производить операции с недвижимостью, проводить оценку недвижимости по сравнительному, затратному и доходному методам, проводить оценку недвижимости при наиболее эффективном	Решение стандартных практических задач	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены
владеть основными положениями оценки стоимости недвижимости, процедурой оценки рынка стоимости недвижимости, особенностью деятельности риэлторских фирм	Решение прикладных задач в конкретной предметной области	Продемонстрирован верный ход решения в большинстве задач	Задачи не решены

7.2 Примерный перечень оценочных средств (типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности)

7.2.4 Примерный перечень вопросов для подготовки к зачету

1. Цели и задачи градостроительной оценки.
2. Какие нормативные документы определяют градостроительную оценку территории.
3. Что является основным инструментом для проведения градостроительной оценки и по каким направлениям осуществляется градостроительное зонирование.
4. Какие зоны выделяются в пределах границ городских и сельских поселений.
5. Перечислите принципы оценки недвижимости
6. Что такое затратный метод оценки недвижимости.
7. В чем заключается суть метода прямого сравнительного анализа продаж.
8. Что представляет собой доходный подход к оценке недвижимости.
9. Основные принципы инвестирования и финансирования объектов недвижимости.
10. Как осуществляется ипотечное кредитование объектов недвижимости и как это отражается на рыночной стоимости объекта.
11. Что такое залог и каким законом Российской Федерации регламентируется залог недвижимости.

12. Направления и особенности государственного регулирования рынка недвижимости.

13. Государственная регистрация прав на объект недвижимости. Порядок проведения.

14. Принцип налогообложения недвижимости и сделок с ней.

15. Какие физические характеристики объекта недвижимости рассматриваются при проведении оценки.

16. Что такое коэффициент капитализации и как он связан с чистым операционным доходом.

17. Какие бывают поправки и как они влияют на корректировку цены объекта.

18. Какие специализированные источники градостроительной информации используются при проведении градостроительного анализа.

19. В чем заключается суть методики градостроительного анализа участка для девелопмента.

20. Какие используются источники получения сведений для анализа участка.

21. Как проводится Анализ сведений кадастрового паспорта участка и объектов недвижимости.

22. Оценка соответствия категории и вида разрешенного вида использования участка поставленным целям.

23. Выявление наличия утвержденной градостроительной документации в отношении участка и проверка ее соответствия друг другу.

24. Выявление и анализ применимых в отношении участка ограничений и обременений, влияющих на возможность достижения цели.

7.2.5 Примерный перечень заданий для решения прикладных задач

Не предусмотрено учебным планом

7.2.7 Паспорт оценочных материалов

№ п/п	Контролируемые разделы (темы) дисциплины	Код контролируемой компетенции	Наименование оценочного средства
1	Основные положения оценки стоимости недвижимости	ОПК-6	Тест, требования к курсовому проекту
2	Сравнительный подход к оценке недвижимости	ОПК-6	Контрольная работа, требования к курсовому проекту
3	Доходный подход к оценке недвижимости	ОПК-6	Контрольная работа, требования к курсовому проекту
4	Затратный подход к оценке недвижимости	ОПК-6	Контрольная работа, требования к курсовому проекту
5	Оценка стоимости земельных участков	ОПК-6	Тест, требования к курсовому проекту
6	Практика оценки недвижимости	ОПК-6	Тест, требования к

	при наиболее эффективном использовании		курсовому проекту
--	--	--	-------------------

7.3. Методические материалы, определяющие процедуры оценивания знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности

Тестирование осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных тест-заданий на бумажном носителе. Время тестирования 30 мин. Затем осуществляется проверка теста экзаменатором и выставляется оценка согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение стандартных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Решение прикладных задач осуществляется, либо при помощи компьютерной системы тестирования, либо с использованием выданных задач на бумажном носителе. Время решения задач 30 мин. Затем осуществляется проверка решения задач экзаменатором и выставляется оценка, согласно методики выставления оценки при проведении промежуточной аттестации.

Защита курсовой работы, курсового проекта или отчета по всем видам практик осуществляется согласно требованиям, предъявляемым к работе, описанным в методических материалах. Примерное время защиты на одного студента составляет 20 мин.

8 УЧЕБНО МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ)

8.1 Перечень учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

1. Вильнер М.Я. Основы территориального планирования в Российской Федерации. — М.: ООО «ИД «ГРАД-ИНФО», НП «СРОСЭКСПЕРТ», 2013. — 186 с.
2. Авдотьян Л.Н., Лежава И.Г., Смоляр И.М. Градостроительное проектирование – СПб.: Техкнига, 2009. – 432 с.
3. Береговских А.Н. Управление развитием территорий и градостроительная документация: в 2 ч. Ч. 1: Разработка градостроительной документации муниципальных образований / А.Н. Береговских. – Омск: РА «Град», 2007. – 288 с.
4. Иодо, А.Г. Градостроительство и территориальная планировка: Учеб. пособие / А.Г. Иодо, Г.А. Потаев.– Р-на-Д.: Феникс, 2008. – 285 с.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 29 июля 2017 года) (редакция, действующая с 11 августа 2017 года).

6. СП 42.13330.2011 Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
7. Требования к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. Приложение к приказу Министерства регионального развития РФ от 30 января 2012 г. № 19.
8. Публичная кадастровая карта Росреестра (<http://pkk36.rosreestr.ru>).
9. Справочная информация Росреестра по объектам недвижимости в режиме online (http://rosreestr.ru/wps/portal/online_request).
10. Косолапов Н.А., Е.М. Ожегов, Ю.А. Позолотина О взаимосвязи между стоимостью жилья и характеристиками близлежащих школ: научные статьи /Н.А. Косолапов, Е.М. Ожегов, Ю.А. Позолотина. - Пермь: Сборник «Прикладная экономика», 2017. - №3 (47) – 301 с.
11. Братановский С.Н., Зайкова С.Н. Административное ценообразование: история и перспектива развития/ С.Н. Братановский, С.Н. Зайкова: монография, 2017. – 217 с.
12. Малоян, А.Г. Основы градостроительства: учебное пособие / А.Г. Малоян. – М.: Издательство «Ассоциация строительных ВУЗов», 2008. - 148 с.

8.2 Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине (модулю), включая перечень лицензионного программного обеспечения, ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем.

Лицензионное программное обеспечение

1. Для работы с электронными учебниками требуется наличие таких программных средств, как Adobe Reader для Windows и DjVuBrowserPlugin.

Ресурсы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

Воронеж: официальный сайт администрации городского округа город Воронеж / Режим доступа: www.voronezh-city.ru/

Воронежская область. Официальный портал органов власти / Режим доступа: <http://www.govvrn.ru/wps/portal/gov>.

Журнал «Территория и планирование» / Режим доступа: <http://terraplan.ru>.

Научная электронная библиотека / Режим доступа: <http://elibrary.ru/>

Официальный сайт Института географии РАН / Режим доступа: <http://www.igras.ru/>.

Официальный сайт Института Территориального Планирования «Град» /

Режим доступа: <http://www.itpgrad.ru/>.

Официальный сайт Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации / Режим доступа: <http://www.mnr.gov.ru/>.

Официальный сайт Министерства регионального развития Российской Федерации / Режим доступа: <http://www.minregion.ru/>.

Официальный сайт Научно-исследовательского института теории архитектуры и градостроительства Российской академии архитектуры и строительных наук (НИИТАГ РААСН) / Режим доступа: <http://niitag.ru/>.

Официальный сайт Федерального агентства водных ресурсов / Режим доступа: <http://voda.mnr.gov.ru/>.

Официальный сайт Федерального агентства лесного хозяйства / Режим доступа: <http://www.rosleshoz.gov.ru/>.

Официальный сайт Федерального агентства по недропользованию <http://www.rosnedra.com/>.

Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики (Росстат) / Режим доступа: <http://www.gks.ru/>.

Официальный сайт Федеральной службы по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды / Режим доступа: <http://www.meteorf.ru/>.

Официальный сайт Федеральной службы по надзору в сфере природопользования / Режим доступа: <http://www.rpn.gov.ru/>.

Официальный сайт Росреестра :<http://www.rosreestr.ru/>.

Справочно-правовая система «КонсультантПлюс» / Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

9 МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКАЯ БАЗА, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА

Для проведения лекционных и практических занятий по дисциплине необходимы аудитории, оснащенные презентационным оборудованием (компьютер с ОС Windows и мультимедийный проектор и экран).

10. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

По дисциплине «Ценообразование и оценка недвижимости в градостроительстве» читаются лекции, проводятся практические занятия, выполняется курсовая работа.

Основой изучения дисциплины являются лекции, на которых излагаются наиболее существенные и трудные вопросы.

Практические занятия направлены на приобретение практических навыков расчета оценки объекта недвижимости. Занятия проводятся путем решения конкретных задач в аудитории.

Методика выполнения курсовой работы изложена в учебно-методических указаниях. Выполнять этапы курсовой работы обеспечено

методическим материалом в составе:

- исходные планировочные материалы;
- нормативные документы;
- образцы и примеры решения задач;
- аналоги из практики и др. учебно-методическая информация;
- график выполнения курсовой работы.

Контроль усвоения материала дисциплины производится проверкой курсовой работы, защитой курсовой работы.

Вид учебных занятий	Деятельность студента
Лекция	Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения; помечать важные мысли, выделять ключевые слова, термины. Проверка терминов, понятий с помощью энциклопедий, словарей, справочников с выписыванием толкований в тетрадь. Обозначение вопросов, терминов, материала, которые вызывают трудности, поиск ответов в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на лекции или на практическом занятии.
Практическое занятие	Конспектирование рекомендуемых источников. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам, просмотр рекомендуемой литературы. Прослушивание аудио- и видеозаписей по заданной теме, выполнение расчетно-графических заданий, решение задач по алгоритму.
Самостоятельная работа	Самостоятельная работа студентов способствует глубокому усвоению учебного материала и развитию навыков самообразования. Самостоятельная работа предполагает следующие составляющие: <ul style="list-style-type: none">- работа с текстами: учебниками, справочниками, дополнительной литературой, а также проработка конспектов лекций;- выполнение домашних заданий и расчетов;- работа над темами для самостоятельного изучения;- участие в работе студенческих научных конференций, олимпиад;- подготовка к промежуточной аттестации.
Подготовка к промежуточной аттестации	Готовиться к промежуточной аттестации следует систематически, в течение всего семестра. Интенсивная подготовка должна начаться не позднее, чем за месяц-полтора до промежуточной аттестации. Данные перед зачетом три дня эффективнее всего использовать для повторения и систематизации материала.