

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Баламирзоев Назим Лиодинович
Должность: Ректор
Дата подписания: 2021.11.06
Уникальный программный ключ:
5cf0d6f89e80f49a334f6a4ba58e91f3326b9926

Министерство науки и высшего образования РФ

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования**

«Дагестанский государственный технический университет»

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина

Оценка недвижимости

наименование дисциплины по ОПОП

для направления **38.04.01 Экономика**

код и полное наименование направления (специальности)

по магистерской программе **Экономика недвижимости и стоимостной
инжиниринг**

факультет

магистерской подготовки

наименование факультета, где ведется дисциплина

кафедра

экономики и управления на предприятии.

наименование кафедры, за которой закреплена дисциплина

Форма обучения **очная, очно-заочная**, курс **II** семестр (ы) **3.4**.

очная, очно-заочная, заочная

г. Махачкала 2021

Программа составлена в соответствии с требованиями ФГОС ВО по направлению **38.04.01 Экономика** с учетом рекомендаций и ОПОП ВО по направлению и магистерской программе **Экономика недвижимости и стоимостной инжиниринг**.

Разработчик _____
подпись
Атуева Э.Б., к.э.н., доцент
(ФИО уч. степень, уч. звание)

« 11 » 11 2021 г.

Зав. кафедрой, за которой закреплена дисциплина (модуль)

_____ подписи
Казиева Ж.Н., д.э.н., профессор
(ФИО уч. степень, уч. звание)

« 12 » 11 2021 г.

Программа одобрена на заседании выпускающей кафедры **экономики и управления на предприятии**

от « 12 » 11 2021 года, протокол № 4.

Зав. выпускающей кафедрой по данному направлению (специальности, профилю)

_____ подписи
Казиева Ж.Н., д.э.н., профессор
(ФИО уч. степень, уч. звание)

« 12 » 11 2021 г.

Программа одобрена на заседании Методической комиссии направления (специальности) **38.00.00 Экономика и управление**

от « 15 » 11 2021 года, протокол № 3.

Председатель Методической комиссии направления

_____ подписи
Эсетова А.М., д.э.н., профессор
(ФИО уч. степень, уч. звание)

« 15 » 11 2021 г.

Декан факультета

_____ подписи
Ашуралиева Р.К.
ФИО

Начальник УО

_____ подписи
Магомаева Э.В.
ФИО

И.о. проректора
по учебной работе

_____ подписи
Баламирзоев Н.Л.
ФИО

1. Цели и задачи освоения дисциплины

Целью освоения дисциплины «Оценка недвижимости» является формирование у обучающихся системы знаний, умений и навыков в области теории и практики управления стоимостью недвижимости.

Задачи дисциплины:

- изучение основ и методов оценки недвижимости;
- овладение студентами основ самостоятельного выполнения оценки недвижимости;
- дать навыки научно-исследовательской работы в области оценки недвижимости.

2. Место дисциплины в структуре ОПОП

Дисциплина «Оценка недвижимости» является дисциплиной части, формируемой участниками образовательных отношений учебного плана направления 38.04.01 Экономика, магистерской программы «Экономика недвижимости и стоимостной инжиниринг».

Для освоения данной дисциплины необходимы знания и умения, приобретенные в результате изучения дисциплин «Экономическая теория (продвинутый уровень)», «Экономика рынка недвижимости».

Знания и навыки, полученные в рамках дисциплины «Оценка недвижимости», необходимы для обобщения знаний, полученных при изучении дисциплин, определяющих направленность (профиль) программы бакалавриата, и направлены для последующего изучения профильных дисциплин. Результаты освоения дисциплины также могут быть использованы при выполнении бакалаврской работы и в профессиональной деятельности.

3. Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины

Код компетенции	Наименование компетенции	Наименование показателя оценивания (показатели достижения заданного уровня освоения компетенций)
УК-1	Способен осуществлять критический анализ проблемных ситуаций на основе системного подхода, вырабатывать стратегию действий	УК-1.1. Знать виды, методы и концепции критического анализа. УК-1.2. Уметь применять виды, методы и концепции критического анализа при выработке плана действий в проблемных ситуациях. УК-1.3. Владеть основными принципами, определяющими цель и стратегию решения сложных ситуаций
ПК-1	Способность разрабатывать стратегии поведения экономических агентов на различных рынках.	ПК-1.1. Знает маркетинг и основы ценообразования ПК-1.2. Умеет использовать нормативные правовые и локальные нормативные акты, техническую документацию ПК-1.3. Владеет навыками осуществления расчета цен на товары, работы, услуги с учетом соответствующих коэффициентов и нормативов
ПК-2	Способность разрабатывать варианты управленческих решений и обосновывать их выбор на основе критериев социально-экономической эффективности	ПК-2.1. Знает принципы и методы управления взаимоотношениями с поставщиками товаров, работ и услуг ПК-2.2. Умеет применять различные методы ценообразования и информационные интеллектуальные технологии для анализа затрат и расчета показателей рентабельности ПК-2.3. Владеет навыками обработки и систематизации ценовых показателей

4. Объем и содержание дисциплины

Форма обучения	очная	очно-заочная	заочная
Общая трудоемкость по дисциплине (ЗЕТ/ в часах)	5/180	3/108	
Семестр	3	2	
Лекции, час	17	9	
Практические занятия, час	34	17	
Лабораторные занятия, час	-	-	
Самостоятельная работа, час	93	118	
Курсовой проект (работа), РГР, семестр	Курсовая работа, 3 семестр	Курсовая работа, 4 семестр	
Зачет (при заочной форме 4 часа отводится на контроль)	-	-	
Часы на экзамен (при очной, очно-заочной формах 1 ЗЕТ – 36 часов, при заочной форме 9 часов отводится на контроль)	Экзамен (1 ЗЕТ – 36 часов)	Экзамен (1 ЗЕТ – 36 часов)	

4.1.Содержание дисциплины

№ п/п	Раздел дисциплины, тема лекции и вопросы	Очная форма				Очно-заочная форма				Заочная форма			
		ЛК	ПЗ	ЛБ	СР	ЛК	ПЗ	ЛБ	СР	ЛК	ПЗ	ЛБ	СР
1	Лекция 1 Тема: ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ 1. Основные понятия оценки недвижимости. 2. Стоимость недвижимости и ее основные виды. 3. Основные подходы и принципы оценки недвижимости. 4. Основные этапы процесса оценки недвижимости	2	4		10		2		13				
2	Лекция 2 Тема: ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ 1. Срок окупаемости вложений в недвижимость. 2. Чистая текущая стоимость доходов. 3. Ставка доходности проекта. 4. Внутренняя ставка доходности проекта. 5. Модифицированная ставка доходности	2	4		10	2	2		13				
3	Лекция 3 Тема: ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ 1. Сущность доходного подхода. 2. Метод капитализации доходов. 3. Метод дисконтированных денежных потоков. 4. Метод мультипликатора валового дохода	2	4		10		2		13				
4	Лекция 4 Тема: СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ 1. Сущность сравнительного метода оценки объектов недвижимости 2. Выбор элементов для сравнения 3. Корректировки и методы их осуществления	2	4		10	2	2		13				

5	Лекция 5 Тема: ОРГАНИЗАЦИЯ И МОДЕЛИРОВАНИЕ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ 1. Система массовой оценки недвижимости: структура и основные функции. 2. Анализ рыночных данных и подготовка их к моделированию стоимости недвижимости. 3. Структура базовой «оценочной» модели и ее основные виды. 4. Основные статистические характеристики многомерного регрессионного анализа в моделировании массовой оценки недвижимости	2	4		10		2		13				
6	Лекция 6 Тема: ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ 1. Общая характеристика затратного подхода. 2. Методы расчета восстановительной стоимости. 3. Расчет стоимости строительства. 4. Определение износа объекта недвижимости	2	4		10	2	2		13				
7	Лекция 7 Тема: МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ 1. Специфика земельного участка как объекта оценки. 2. Доходный подход к оценке земельных участков. 3. Сравнительный подход к оценке земельных участков. 4. Затратный подход к оценке земельных участков	2	4		11		2		13				
8	Лекция 8 Тема: ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕ ЗАВЕРШЕННЫХ СТРОИТЕЛЬСТВОМ 1. Классификация объектов недвижимости, не завершенных строительством. 2. Основные этапы оценки стоимости. 3. Расчет коэффициента готовности. 4. Расчет величины физического износа	2	4		11	2	2		13				

9	Лекция 9 Тема: РЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 1. Основные формы регулирования оценочной деятельности. 2. Международные стандарты оценки. 3. Российские стандарты оценки. 4. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности	1	2		11	1	1		14				
Форма текущего контроля успеваемости (по срокам текущих аттестаций в семестре)		Входная конт.работа 1 аттестация 1-5 тема 2 аттестация 6-10 тема 3 аттестация 11-15 тема				Входная конт.работа 1 аттестация 1-5 тема 2 аттестация 6-10 тема 3 аттестация 11-15 тема							
Форма промежуточной аттестации (по семестрам)		Экзамен (1 ЗЕТ – 36 часов)				Экзамен (1 ЗЕТ – 36 часов)							
Итого по дисциплине		17	34		93	9	17		118				

4.2.1 Содержание практических занятий

№ п/п	№ лекции из рабочей про- граммы	Наименование лабораторного (практического, семинарского) занятия	Количество часов			Рекомендуемая литература и методические разработки (№ источника из списка литера- туры)
			Очно	Очно-заочно	Заочно	
1	2	3	4	5	6	7
1.	1	Основные понятия и принципы оценки недвижимости	4	2		1-6
2.	2	Оценка инвестиционной привлекательности объекта недви- жимости	4	2		1-6
3.	3	Доходный подход к оценке недвижимости	4	2		1-6
4.	4	Сравнительный подход к оценке недвижимости	4	2		1-6
5.	5	Организация и моделирование массовой оценки недвижимо- сти	4	2		1-6
6.	6	Затратный подход к оценке недвижимости	4	2		1-6
7.	7	Методы оценки земли	4	2		1-6
8.	8	Особенности оценки рыночной стоимости объектов недви- жимости, не завершенных строительством	4	2		1-6
9.	9	Регулирование оценочной деятельности	2	1		1-6
ИТОГО по дисциплине			34	17		

4.3. Тематика для самостоятельной работы студента

№ п/п	Тематика по содержанию дисциплины, выделенная для самостоятельного изучения	Количество часов из содержания дисциплины			Рекомендуемая литература и источники информации	Формы контроля СРС
		Очно	Очно-заочно	Заочно		
1	2	3	4	5	6	7
1.	Основные этапы процесса оценки недвижимости	10	13		1-6	Реферат
2.	Модифицированная ставка доходности.	10	13		1-6	Доклад
3.	Метод мультипликатора валового дохода.	10	13		1-6	Доклад
4.	Корректировки и методы их осуществления.	10	13		1-6	Доклад
5.	Основные статистические характеристики многомерного регрессионного анализа в моделировании массовой оценки недвижимости.	10	13		1-6	Реферат
6.	Определение износа объекта недвижимости.	10	13		1-6	Доклад
7.	Специфика земельного участка как объекта оценки.	11	13		1-6	Реферат
8.	Расчет величины физического износа.	11	13		1-6	Доклад
9.	Международные стандарты оценки.	11	14		1-6	Реферат
ИТОГО по дисциплине		93	118			

5. Образовательные технологии

В рамках курса «Оценка недвижимости» уделяется особое внимание установлению межпредметных связей, демонстрации возможности применения полученных знаний в практической деятельности.

В лекционных занятиях используются следующие инновационные методы:

- **групповая форма обучения** - форма обучения, позволяющая обучающимся эффективно взаимодействовать в микрогруппах при формировании и закреплении знаний;
- **компетентностный подход к оценке знаний** - это подход, акцентирующий внимание на результатах образования, причем в качестве результата рассматривается не сумма усвоенной информации, а способность человека действовать в различных проблемных ситуациях;
- **личностно-ориентированное обучение**- это такое обучение, где во главу угла ставится личность обучаемого, ее самобытность, самооценку, субъективный опыт каждого сначала раскрывается, а затем согласовывается с содержанием образования;
- **междисциплинарный подход**- подход к обучению, позволяющий научить студентов самостоятельно «добывать» знания из разных областей, группировать их и концентрировать в контексте конкретной решаемой задачи;
- **развивающее обучение**- ориентация учебного процесса на потенциальные возможности человека и их реализацию. В концепции развивающего обучения учащийся рассматривается не как объект обучающих воздействий учителя, а как самоизменяющийся субъект учения.

В процессе выполнения практических занятий используются следующие методы:

- **исследовательский метод обучения** – метод обучения, обеспечивающий возможность организации поисковой деятельности обучаемых по решению новых для них проблем, процессе которой осуществляется овладение обучаемыми методами научными познания и развитие творческой деятельности;
- **метод рейтинга** - определение оценки деятельности личности или события. В последние годы начинает использоваться как метод контроля и оценки в учебно-воспитательном процессе;
- **проблемно-ориентированный подход**- подход, к обучению позволяющий сфокусировать внимание студентов на анализе и разрешении, какой-либо конкретной проблемной ситуации, что становится отправной точкой в процессе обучения.

Удельный вес занятий, проводимых в интерактивной форме, составляет не менее 40% аудиторных занятий (20,4 ч.).

6. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины и учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

Фонд оценочных средств является обязательным разделом РПД (разрабатывается как приложение А к рабочей программе дисциплины).

7. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины
Рекомендуемая литература и источники информации (основная и дополнительная)

Зав. библиотекой _____ (Алиева Ж.А.)

подпись

ФИО

№ п/п	Виды заня- тий	Необходимая учебная, учебно-методическая (основная и дополнительная) литература, программное обеспечение и Интернет ресурсы	Количество изданий	
			В библиотеке	На кафедре
1	2	3	4	5
ОСНОВНАЯ				
1.	ЛК, ПЗ, СРС	Экономика недвижимости : учебное пособие / О. П. Кузнецова, Д. Ю. Смирнов, С. В. Кузнецова [и др.]. — Омск : ОмГТУ, 2020. — 256 с. — ISBN 978-5-8149-3070-5. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система.	URL: https://e.lanbook.com/book/186949	
2.	ЛК, ПЗ, СРС	Оценка недвижимости : учебное пособие / составитель Г. С. Ермолаева. — Кемерово : КузГТУ имени Т.Ф. Горбачева, 2017. — 102 с. — ISBN 978-5-906969-09-5. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система	URL: https://e.lanbook.com/book/105458	
3.	ЛК, ПЗ, СРС	Рогова, Т. А. Оценка объектов недвижимости : методические рекомендации / Т. А. Рогова, М. В. Катаева, А. А. Пех. — Владикавказ : Горский ГАУ, 2019. — 44 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система.	URL: https://e.lanbook.com/book/134569	
ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ				
4.	ЛК, ПЗ, СРС	Угляница, А. В. Операции с недвижимостью и страхование : учебное пособие / А. В. Угляница, Н. В. Гилязидинова, Т. Н. Санталова. — Кемерово : КузГТУ имени Т.Ф. Горбачева, 2017. — 127 с. — ISBN 978-5-906969-08-8. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система.	URL: https://e.lanbook.com/book/105463	
5.	ЛК, ПЗ, СРС	Ершова, М. Л. Оценка недвижимости : учебно-методическое пособие / М. Л. Ершова. — Кострома : КГУ им. Н.А. Некрасова, 2020. — 20 с. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система.	URL: https://e.lanbook.com/book/160113	
6.	ЛК, ПЗ, СРС	Оценка недвижимости : учебное пособие / А. Ю. Бочаров, О. А. Мамаева, М. В. Ильина, Е. А. Башкирова. — Самара : Самарский государственный технический университет, ЭБС АСВ, 2020. — 280 с. — Текст : электронный // IPR SMART	URL: https://www.iprbook-shop.ru/105046.html	

8. Материально-техническое обеспечение дисциплины (модуля)

Материально-техническое обеспечение включает в себя:

библиотечный фонд (учебная, учебно-методическая, справочная экономическая литература, экономическая научная и деловая периодика);
компьютеризированные рабочие места для обучаемых с доступом в сеть Интернет;
аудитории, оборудованные проекционной техникой.

В ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный технический университет» имеются аудитории, оборудованные интерактивными, мультимедийными досками, проекторами, что позволяет читать лекции в формате презентаций, разработанных с помощью пакета прикладных программ MS PowerPoint, использовать наглядные, иллюстрированные материалы, обширную информацию в табличной и графической формах, а также электронные ресурсы сети Интернет.

На факультете магистерской подготовки функционируют 2 компьютерных класса, предназначенных для проведения практических и лабораторных занятий. Компьютерные классы оснащены всем необходимым для проведения занятий оборудованием.

Специальные условия инвалидам и лицам с ограниченными возможностями здоровья (ОВЗ)

Специальные условия обучения и направления работы с инвалидами и лицами с ОВЗ определены на основании:

- Федерального закона от 29.12.2012 №273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации»;
- Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;
- приказа Минобрнауки России от 05.04.2017 № 301 «Об утверждении Порядка организации и осуществления образовательной деятельности по образовательным программам высшего образования – программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры»;
- методических рекомендаций по организации образовательного процесса для обучения инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья в образовательных организациях высшего образования, в том числе оснащенности образовательного процесса, утвержденных Минобрнауки России 08.04.2014 № АК-44/05вн).

Под специальными условиями для получения образования обучающихся с ОВЗ понимаются условия обучения, воспитания и развития, включающие в себя использование при необходимости адаптированных образовательных программ и методов обучения и воспитания, специальных учебников, учебных пособий и дидактических материалов, специальных технических средств обучения коллективного и индивидуального пользования, предоставление услуг ассистента (помощника), оказывающего необходимую помощь, проведение групповых и индивидуальных коррекционных занятий, обеспечение доступа в здания ДГТУ и другие условия, без которых невозможно или затруднено освоение ОПОП обучающихся с ОВЗ.

Обучение в рамках учебной дисциплины обучающихся с ОВЗ осуществляется ДГТУ с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся.

Обучение по учебной дисциплине обучающихся с ОВЗ может быть организовано как совместно с другими обучающимися, так и в отдельных группах.

В целях доступности обучения по дисциплине обеспечивается:

- 1) для лиц с ограниченными возможностями здоровья по зрению:

- наличие альтернативной версии официального сайта ДГТУ в сети «Интернет» для слабовидящих;

- весь необходимый для изучения материал, согласно учебному плану (в том числе, для обучающихся по индивидуальным учебным планам) предоставляется в электронном виде на диске.

- индивидуальное равномерное освещение не менее 300 люкс;
- присутствие ассистента, оказывающего обучающемуся необходимую помощь;
- обеспечение возможности выпуска альтернативных форматов печатных материалов (крупный шрифт или аудиофайлы);
- обеспечение доступа обучающегося, являющегося слепым и использующего собаку-проводника, к зданию ДГТУ.

2) для лиц с ОВЗ по слуху:

- наличие микрофонов и звукоусиливающей аппаратуры коллективного пользования (аудиоколонки);

3) для лиц с ОВЗ, имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата, материально-технические условия должны обеспечивать возможность беспрепятственного доступа обучающихся в учебные помещения, столовые, туалетные и другие помещения организации, а также пребывания в указанных помещениях (наличие пандусов, поручней, расширенных дверных проемов и других приспособлений).

Перед началом обучения могут проводиться консультативные занятия, позволяющие студентам с ОВЗ адаптироваться к учебному процессу.

В процессе ведения учебной дисциплины научно-педагогическим работникам рекомендуется использование социально-активных и рефлексивных методов обучения, технологий социокультурной реабилитации с целью оказания помощи обучающимся с ОВЗ в установлении полноценных межличностных отношений с другими обучающимися, создании комфортного психологического климата в учебной группе.

Особенности проведения текущей и промежуточной аттестации по дисциплине для обучающихся с ОВЗ устанавливаются с учетом индивидуальных психофизических особенностей (устно, письменно на бумаге, письменно на компьютере, в форме тестирования и др.). При необходимости предоставляется дополнительное время для подготовки ответа на зачете или экзамене

9. Лист изменений и дополнений к рабочей программе

Дополнения и изменения в рабочей программе на 20___/20___ учебный год.

В рабочую программу вносятся следующие изменения:

1.;
2.;
3.;
4.;
5.

или делается отметка о нецелесообразности внесения каких-либо изменений или дополнений на данный учебный год.

Рабочая программа пересмотрена и одобрена на заседании кафедры ЭиУнаП от «___» _____ 20___ года, протокол № _____.

Заведующая кафедрой ЭиУнаП _____ Ж.Н. Казиева, д.э.н., профессор
(подпись, дата) (ФИО, уч. степень, уч. звание)

Согласовано:

Декан

(подпись, дата)

(ФИО, уч. степень, уч. звание)

Председатель МС факультета

(подпись, дата)

(ФИО, уч. степень, уч. звание)