ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

«Петербургский государственный университет путей сообщения

Императора Александра I»

(ФГБОУ ВО ПГУПС)

Кафедра «Экономика и менеджмент в строительстве»

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

*дисциплины*

«ОЦЕНКА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ» (Б1.В.ОД.16)

для направления

38.03.01 «Экономика»

по профилю

«Экономика предприятий и организаций (строительство)»

Форма обучения – очная, заочная

Санкт-Петербург

2019



**1. Цели и задачи дисциплины**

Рабочая программа составлена в соответствии с ФГОС ВО, утвержденным «12» ноября 2015 г., приказ № 1327 по направлению 38.03.01 «Экономика», по дисциплине «Оценка и управление недвижимостью».

Целью изучения дисциплины «Оценка и управление недвижимостью» является формирование знаний о недвижимости как экономическом активе и связанных с этим навыков расчетов, а также особенностях объектов недвижимости железнодорожного транспорта.

Для достижения поставленной цели решаются следующие задачи:

* комплексный анализ юридических, технических, экологических и финансово-экономических аспектов рынка недвижимости, совокупности прав и интересов, обращающихся на рынке недвижимости;
* знакомство с нормативной базой в области экономики недвижимости;
* получение представления о влиянии основных тенденций развития экономики на рынок недвижимости и анализе наиболее эффективного использования объектов;
* получение знаний о видах стоимости недвижимости, принципах и методах их оценки;
* знакомство с методами оценки сметной стоимости объекта, стоимости земельных участков, величины риска, всех видов износа;
* изучение видов дохода от недвижимости;
* изучение видов расходов, связанных с недвижимостью;
* получение навыков применения финансовой математики для расчетов стоимости недвижимости;
* знакомство с принятием решений по совершению сделок с недвижимостью.

**2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения основной профессиональной образовательной программы**

Планируемыми результатами обучения по дисциплине являются: приобретение знаний, умений, навыков.

В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

**ЗНАТЬ:**

- источники информации, необходимые для проведения конкретных экономических расчетов;

- инструментальные средства для обработки экономических данных;

- типовые методики и действующую нормативно-правовую базу в области оценки и управления недвижимостью.

**УМЕТЬ:**

- выполнять необходимые для оценки и управления недвижимостью расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами;

- анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений;

- использовать для решения аналитических и исследовательских задач современные технические средства и информационные технологии;

- организовать работу малого коллектива, рабочей группы.

**ВЛАДЕТЬ:**

- современными методиками расчета и интерпретации полученных результатов;

- навыками самостоятельной работы, самоорганизации и организации выполнения поручений.

Приобретенные знания, умения, навыки, характеризующие формирование компетенций, осваиваемые в данной дисциплине, позволяют решать профессиональные задачи, приведенные в соответствующем перечне по видам профессиональной деятельности в п. 2.4 общей характеристики основной профессиональной образовательной программы (ОПОП).

Изучение дисциплины направлено на формирование следующих **общепрофессиональных компетенций (ОПК)**:

* способность выбрать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, проанализировать результаты расчетов и обосновать полученные выводы (ОПК-3);

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих **профессиональных компетенций (ПК)**:

* способность собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов (ПК-1);
* способность на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов (ПК-2).

Область профессиональной деятельности обучающихся, освоивших данную дисциплину, приведена в п. 2.1 общей характеристики ОПОП.

Объекты профессиональной деятельности обучающихся, освоивших данную дисциплину, приведены в п. 2.2 общей характеристики ОПОП.

**3. Место дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы**

Дисциплина «Оценка и управление недвижимостью» (Б1.В.ОД.16) относится к вариативной части и является обязательной дисциплиной.

**4. Объем дисциплины и виды учебной работы**

Для очной формы обучения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид учебной работы** | **Всего часов** | **Семестр** |
| **7** |
| Контактная работа (по видам учебных занятий)В том числе:* лекции (Л)
* практические занятия (ПЗ)
* лабораторные работы (ЛР)
 | 64321616 | 64321616 |
| Самостоятельная работа (СРС) (всего) | 62 | 62 |
| Контроль | 54 | 54 |
| Форма контроля знаний | Э, КР | Э, КР |
| Общая трудоемкость: час / з.е. | 180/5 | 180/5 |

Для заочной формы обучения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид учебной работы** | **Всего часов** | **Курс** |
| **4** |
| Контактная работа (по видам учебных занятий)В том числе:* лекции (Л)
* практические занятия (ПЗ)
* лабораторные работы (ЛР)
 | 20866 | 20866 |
| Самостоятельная работа (СРС) (всего) | 151 | 151 |
| Контроль | 9 | 9 |
| Форма контроля знаний | Э, КР | Э, КР |
| Общая трудоемкость: час / з.е. | 180/5 | 180/5 |

*Примечания: «Форма контроля знаний» – экзамен (Э), курсовая работа (КР).*

**5. Содержание и структура дисциплины**

5.1 Содержание дисциплины

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование раздела дисциплины** | **Содержание раздела** |
| 1. | Тема 1. Недвижимость как экономическая категория. | Цель и задачи изучения дисциплины. Понятие недвижимости. Законодательные основы экономики недвижимости. Классификация объектов недвижимости. Виды оцениваемой стоимости: балансовая стоимость, рыночная стоимость и иные виды стоимости, являющиеся предметом оценочной деятельности - [инвестиционная стоимость](#sub_8), [ликвидационная стоимость](#sub_9) и [кадастровая стоимост](#sub_10)и, сметная стоимость и ее модификации – стоимость восстановления и стоимость замещения, инвентаризационная стоимость, стоимость в целях налогообложения, потребительская стоимость, утилизационная стоимость, альтернативная стоимость имущества, залоговая стоимость, таможенная стоимость, страховая стоимость, инвестиционная стоимость, стоимость объекта оценки при существующем использовании, специальная стоимость объекта оценки. Источники информации. Влияние основных тенденций развития экономики на рынок недвижимости. |
| 2. | Тема 2. Виды доходов и затрат от недвижимости. | Классификация доходов, приносимых недвижимостью. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД). Понятие реверсии. Классификация затрат, связанных с недвижимостью. Методы расчета затрат по объекту. Понятие резерва на замещение. Сметная стоимость ремонтных работ. Налогообложение недвижимости. |
| 3. | Тема 3. Принципы и процедура оценки рыночной стоимости недвижимости. | Классификация принципов оценки недвижимости. Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости. Определение цели оценки. Применение финансовой математики для оценки недвижимости. Анализ наиболее эффективного использования объекта. |
| 4. | Тема 4. Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости. | 4. Классификация подходов к оценке рыночной стоимости недвижимости.**4.1. Доходный подход в оценке**: сущность, область применения, достоинства и недостатки, метод прямой капитализации, методы корректировки ЧОД, метод дисконтирования денежного потока, метод ипотечно-инвестиционного анализа, метод остатка. Коэффициент капитализации и методы его оценки.**4.2. Затратный подход в оценке**: сущность, область применения, достоинства и недостатки, метод бухгалтерской (балансовой) оценки, метод сметного ценообразования, затратный метод, метод дисконтирования сметной стоимости, метод вычитания. Методы оценки сметной стоимости недвижимости: с помощью имеющейся сметной документации (форм КС-2) и по укрупненным расценкам. Оценка косвенных издержек инвестора. Оценка стоимости земельных участков, виды и оценка износа, оценка предпринимательской прибыли.**4.3. Сравнительный подход в оценке**: сущность, область применения, достоинства и недостатки. Метод рыночных сравнений и его модификации (метод общий группировки, метод индивидуального сравнения, метод парных сравнений), метод квалиметрии, метод аналогий. Процедура и классификация корректировок, подходы и методы их расчета. Согласование результата оценки. |
| 5. | Тема 5. Управление недвижимостью. | Общие и специальные функции управления объектами недвижимости. Участники рынка недвижимости. Государственное регулирование рынка недвижимости. Доверительное управление объектами недвижимости. Предпродажная подготовка объектов. Вендинг. Девелопмент. Брокеридж. Кетеринг. Понятие и виды эффективности сделок с недвижимостью. Показатели и критерии эффективности. Учет риска и неопределенности принятия решений. Виды сделок с объектами недвижимости. Участники рынка недвижимости. |

5.2 Разделы дисциплины и виды занятий

Для очной формы обучения:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование раздела дисциплины** | **Л** | **ПЗ** | **ЛР** | **СРС** |
| 1. | Тема 1. Недвижимость как экономическая категория. | 4 | - | - | 5 |
| 2. | Тема 2. Виды доходов и затрат от недвижимости. | 4 | - | 4 | 5 |
| 3. | Тема 3. Принципы и процедура оценки рыночной стоимости недвижимости. | 4 | - | 4 | 10 |
| 4. | Тема 4. Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости. | 16 | 12 | 8 | 32 |
| 5. | Тема 5. Управление недвижимостью. | 4 | 4 | - | 10 |
|  | Итого: | 32 | 16 | 16 | 62 |

Для заочной формы обучения:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование раздела дисциплины** | **Л** | **ПЗ** | **ЛР** | **СРС** |
| 1. | Тема 1. Недвижимость как экономическая категория. | 1 | - | - | 16 |
| 2. | Тема 2. Виды доходов и затрат от недвижимости. | 1 | 2 | 2 | 14 |
| 3. | Тема 3. Принципы и процедура оценки рыночной стоимости недвижимости. | 1 | - | - | 12 |
| 4. | Тема 4. Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости. | 4 | 2 | 4 | 93 |
| 5. | Тема 5. Управление недвижимостью. | 1 | 2 | - | 16 |
|  | Итого: | 8 | 6 | 6 | 151 |

**6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование раздела** | **Перечень учебно-методического обеспечения** |
| 1. | Тема 1. Недвижимость как экономическая категория. | 8.1 [1]. [2]8.2. [1], [2]8.3. [1]-[7]8.4. [1]-[5] |
| 2. | Тема 2. Виды доходов и затрат от недвижимости. |
| 3. | Тема 3. Принципы и процедура оценки рыночной стоимости недвижимости. |
| 4. | Тема 4. Подходы и методы оценки рыночной стоимости недвижимости. |
| 5. | Тема 5. Управление недвижимостью. |

**7. Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине**

Фонд оценочных средств по дисциплине является неотъемлемой частью рабочей программы и представлен отдельным документом, рассмотренным на заседании кафедры и утвержденным заведующим кафедрой.

**8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, нормативно-правовой документации и других изданий, необходимых для освоения дисциплины**

8.1 Перечень основной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

1. Коланьков С.В. Оценка и управление недвижимостью: учеб. пособие. − М.: ФГБУ ДПО «Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном транспорте», 2018. − 746 с.
2. Коланьков С.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие. – 2-е изд., испр. и доп. - М.: ФГБОУ «Учебно-методический центр по образованию на железнодорожном транспорте», 2013. – 478 с.

8.2 Перечень дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины

1. Горемыкин В. А. Экономика недвижимости: учебник. - 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Проспект, 2006. - 835 с.
2. Асаул А. Н.. Экономика недвижимости: учеб. - 2-е изд. - М. ; СПб.; Нижний Новгород: Питер, 2008. - 621 с.

8.3 Перечень нормативно-правовой документации, необходимой для освоения дисциплины

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Налоговый Кодекс Российской Федерации;
3. Закон РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”;
4. Постановление Правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582
"Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации";
5. Приказы Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 254, 255, 256 "Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО № 3; № 2; № 1)”; приказ Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. N 508 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)"; приказ Минэкономразвития РФ от 4 июня 2011 г. № 328 “Об утверждении федерального стандарта оценки “Виды экспертизы порядок её проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)”; приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611 “Об утверждении федерального стандарта оценки “Оценка недвижимости (ФСО № 7)”.
6. Постановление Министерства имущественных отношений РФ от 07.03.2002 г. № 568-р “Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков”;
7. Постановление Госстроя России от 5 марта 2007 г. № 15/1. МДС 81-35.2004. Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации.

8.4 Другие издания, необходимые для освоения дисциплины

1. Экономика и управление недвижимостью: лабораторные работы по дисциплине и метод. указания/С.В. Коланьков. – Петербургский гос. ун-т путей сообщения, 2013. – 30 с.
2. Оценка и управление недвижимостью: метод. указания для практического занятия «Определение расходов за проживание»/Сост. С.В. Коланьков, А.С. Красичкова. – СПб.: ФГБОУ ВПО ПГУПС, 2015. – 34 с.
3. Журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве»;
4. Укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС).
5. С.В. Коланьков. Множители функций сложных процентов. - СПб.: ФГБОУ ВПО ПГУПС, 2010. – 68 с.

**9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины**

1. Земельный портал Санкт-Петербурга (Геоинформационная система Санкт-Петербурга). Код доступа: www.rzr.spb.ru;
2. Укрупненные показатели восстановительной стоимости-1969. Код доступа: <http://upvs.kwinto.ru>.
3. Система Консультант Плюс [Электронный ресурс]– Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
4. Гарант Информационно-правовой портал [Электронный ресурс]– Режим доступа: <http://www.garant.ru>.
5. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU/ Российский информационно-аналитический портал [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://eLibrary.ru/>, свободный;
6. Научно-техническая библиотека ПГУПС [Электронный ресурс] -Режим доступа: <http://library.pgups.ru/>, свободный;
7. Электронно-библиотечная система ibooks.ru [Электронный ресурс] - Режим доступа: http://ibooks.ru/ - Загл. с экрана;
8. Электронно-библиотечная система ЛАНЬ [Электронный ресурс] - Режим доступа: https://e.lanbook.com/books - Загл. с экрана.

 **10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины**

Порядок изучения дисциплины следующий:

1. Освоение разделов дисциплины производится в порядке, приведенном в разделе 5 «Содержание и структура дисциплины». Обучающийся должен освоить все разделы дисциплины с помощью учебно-методического обеспечения, приведенного в разделах 6, 8 и 9 рабочей программы.
2. Для формирования компетенций обучающийся должен представить выполненные типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, предусмотренные текущим контролем (см. фонд оценочных средств по дисциплине).
3. По итогам текущего контроля по дисциплине, обучающийся должен пройти промежуточную аттестацию (см. фонд оценочных средств по дисциплине).

**11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем**

Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине:

* технические средства (компьютерная техника (персональные компьютеры, проектор, интерактивная доска);
* методы обучения с использованием информационных технологий(демонстрация мультимедийныхматериалов);
* электронная информационно-образовательная среда Петербургского государственного университета путей сообщения Императора Александра I [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://sdo.pgups.

Кафедра обеспечена необходимым комплектом лицензионного программного обеспечения: операционная система Windows, MS Office.

**12. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине**

Материально-техническая база обеспечивает проведение всех видов учебных занятий, предусмотренных учебным планом по направлению 38.04.01 «Экономика» и соответствует действующим санитарным и противопожарным нормам и правилам.

Она содержит:

* помещения для проведения лабораторных работ, укомплектованных специальной учебно-лабораторной мебелью, вычислительной техникой в соответствии с перечнем лабораторных работ.
* помещения для проведения лекционных и практических занятий, укомплектованных специализированной учебной мебелью и техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории (настенным экраном с дистанционным управлением, подвижной маркерной доской, считывающим устройством для передачи информации в компьютер, мультимедийным проектором и другими информационно-демонстрационными средствами),
* помещения для проведения групповых и индивидуальных консультаций,
* помещения для проведения текущего контроля и промежуточной аттестации,
* помещения для самостоятельной работы, оснащенные компьютерной техникой с возможностью подключения к сети «Интернет» с обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду.

