


МИНОБРНАУКИ РОССИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Санкт-Петербургский государственный экономический университет»

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по научной работе

 /Горбашко Е.А./

«26» мая 2021 г.



УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной и
методической работе
Шубаева В.Г./

«26» мая 2021 г.

АНАЛИЗ И ОЦЕНКА ДОХОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рабочая программа дисциплины

| | |
|------------------------------------|--|
| Направление подготовки | 38.06.01 Экономика |
| Направленность (профиль) программы | Экономика и управление народным хозяйством. Управление промышленными предприятиями и комплексами в ЕАЭС |
| Уровень высшего образования | подготовка кадров высшей квалификации |
| Форма обучения | очная |

Составитель(и):

_____ к.э.н., доцент, Буданов С.А.

Санкт-Петербург
2021

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|----|
| 1. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ | 3 |
| 2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ | 3 |
| 3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ | 3 |
| 4. ОБЪЕМ И СТРУКТУРА ДИСЦИПЛИНЫ | 4 |
| 5. СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ И ТЕМ ДИСЦИПЛИНЫ | 4 |
| 6. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕМ ЗАНЯТИЙ СЕМИНАРСКОГО ТИПА | 5 |
| 7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ | 6 |
| 7.1. Методические указания для обучающегося по освоению дисциплины | 6 |
| 7.2. Организация самостоятельной работы | 6 |
| 8. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ | 7 |
| 9. РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ | 7 |
| 9.1. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины | 7 |
| 9.2. Материально-техническое обеспечение учебного процесса | 9 |
| 10. ОСОБЕННОСТИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ | 9 |
| 11. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕЙ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ | 10 |

1. ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ДИСЦИПЛИНЫ

Цель дисциплины:

- изучение аспирантами законодательной базы, регламентирующей оценочную деятельность,
- развитие навыков и умений оценки объектов недвижимости и бизнеса промышленных предприятий и комплексов.

Задачи:

- овладение теоретическими и специальными знаниями, содержанием законодательных актов по вопросам оценочной деятельности;
- освоение механизма применения оценки в регистрации реорганизации объектов таможенной инфраструктуры;
- изучение порядка проведения оценочной деятельности объектов, акций и других ценных бумаг;
- формирование практических навыков применения законодательных актов, нормативных документов, используемых в практике оценочной деятельности предприятий и учреждений;
- расширить на базе полученных знаний кругозор и компетентность студентов в области проведения оценочной деятельности предприятий и учреждений.

2. МЕСТО ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Дисциплина Б1.В.ДВ «Анализ и оценка доходной недвижимости» относится к выборным дисциплинам Блока 1, и является обязательной для освоения обучающимися после их выбора.

3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы, представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Планируемые результаты обучения по дисциплине, соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

| Код и наименование компетенции выпускника | Этапы формирования компетенции | Планируемые результаты обучения/индикаторы достижения компетенции (показатели освоения компетенции) |
|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| ПК-4 - способностью ставить и решать прикладные задачи по анализу и управлению, применительно к основным функциональным областям, а также направлениям деятельности промышленных | Второй уровень (углубленный) (ПК-4) – 2 | Знать: особенности интеграции бизнеса и факторы, обеспечивающие развитие компаний, работающих в ЕАЭС, результаты современных исследований по вопросам оценки и анализа доходной недвижимости на корпоративном уровне и в региональных экономических союзах 32(ПК-4) Уметь: планировать и осуществлять действия по сбору и систематизации информации по управлению международными компаниями в ЕАЭС, применять методические решения по |

| | | |
|---|--|--|
| предприятий и производственных комплексов, в том числе, в условиях международной экономической интеграции | | реализации результатов современных исследований по вопросам оценки и анализа доходной недвижимости на корпоративном уровне и в региональных экономических союзах У2(ПК-4) Владеть: навыками оценки объектов недвижимости и бизнеса промышленных предприятий и комплексов В2(1)(ПК-4) |
|---|--|--|

4. ОБЪЕМ И СТРУКТУРА ДИСЦИПЛИНЫ

Трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы, 108 часов.

Форма промежуточной аттестации: зачет – 3 год обучения.

Распределение фонда времени по темам дисциплины по очной форме обучения представлено в таблице 4.1.

Таблица 4.1 – Распределение фонда времени по темам дисциплины (очная форма обучения)

| Номер и наименование тем | Объем дисциплины (ак. часы) | | | |
|---|--------------------------------|-----------|----------|-----------|
| | Контактная работа | | | СРО |
| | ЗЛТ | ПЗ | ЛР | |
| <i>1</i> | <i>2</i> | <i>3</i> | <i>4</i> | <i>5</i> |
| Тема 1.1 Теоретические и методологические понятия оценки недвижимости | 4 | 2 | | 14 |
| Тема 1.2 Подходы и методы оценки недвижимости | 6 | 4 | | 24 |
| Тема 2.1 Особенности процесса оценки недвижимости в условиях российского рынка и в перспективе международной экономической интеграции | 6 | 4 | | 24 |
| Тема 2.2 Методы оценки земли | 2 | 2 | | 16 |
| Всего по дисциплине: | 18 | 12 | | 78 |

*ЗЛТ – занятия лекционного типа, ПЗ – все виды занятий семинарского типа, кроме лабораторных работ, ЛР – лабораторные работы, СРО – самостоятельная работа обучающегося

5. СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛОВ И ТЕМ ДИСЦИПЛИНЫ

РАЗДЕЛ 1.

Тема 1.1 Теоретические и методологические понятия оценки недвижимости

Понятие недвижимости как объекта оценки в определении ГК РФ. Различные виды стоимости недвижимости как товара: потребительская и меновая. Стоимость недвижимости в стандартах оценочной деятельности: рыночная, ликвидационная, инвестиционная и другие.

Закон РФ об оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности РФ. Международные стандарты оценки, особенности стандартов оценки США и европейских стран.

Тема 1.2 Подходы и методы оценки недвижимости.

Сущность метода дисконтированных денежных потоков. Основные оценки потоков. Основные этапы оценки этим методом. Выбор модели денежного потока. Определение ставки дисконта.

Эффективность использования заемного капитала. Ипотечный кредит. Виды кредитов. Кредиты с переменными платежами и процентными ставками. Первая ипотека, принятая ипотека, завершающая (младшая) ипотека.

Особенности применения сравнительного подхода. Основные этапы. Критерии выбора сопоставимых объектов. Классификация и суть поправок. Методы внесения поправок: денежные поправки, процентные поправки, метод парных продаж. Статистические методы расчета поправок. Оценка на основе соотношения дохода и продажи.

Общая характеристика затратного подхода. Методы расчета восстановительной стоимости. Определение износа. Устранимый и неустрашимый износ. Виды износа. Эффективный возраст объекта недвижимости.

РАЗДЕЛ 2.

Тема 2.1 Особенности процесса оценки недвижимости в условиях российского рынка и в перспективе международной экономической интеграции.

Период окупаемости вложений в недвижимость. Схема расчета срока окупаемости. Зависимость этого показателя от периода пользования заемными средствами. Недостатки показателя.

Чистая текущая стоимость активов. Недостатки показателя. Ставка доходности проекта. Внутренняя ставка доходности. Сравнительный анализ проектов. Недостатки показателя. Текущая доходность. Взаимосвязь различных ставок.

Схема расчета ставки доходности финансового менеджмента. Оценка денежного потока и внедрение результата работы в другие инвестиционные проекты.

Тема 2.2 Методы оценки земли.

Специфика земельного участка как объекта оценки. Оценка стоимости земли методом остатка. Применение традиционных подходов в оценке недвижимости к оценке стоимости земли.

6. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕМ ЗАНЯТИЙ СЕМИНАРСКОГО ТИПА

Таблица 6.1 – Практические занятия/ Семинарские занятия / Лабораторные работы

| № темы | Тема занятия | Вид занятия / Оценочное средство |
|----------|--|--------------------------------------|
| <i>1</i> | <i>2</i> | <i>3</i> |
| 1.1 | Теоретические и методологические понятия оценки недвижимости | СЗ:Коллоквиум/доклад/дискуссия и др. |
| 1.2 | Подходы и методы оценки недвижимости | СЗ:Коллоквиум/доклад/ди |

| | | |
|-----|--|---------------------------------------|
| | | скуссия и др. |
| 2.1 | Особенности процесса оценки недвижимости в условиях российского рынка и в перспективе международной экономической интеграции | СЗ:Коллоквиум/докл ад/дискуссия и др. |
| 2.2 | Методы оценки земли | СЗ:Коллоквиум/докл ад/дискуссия и др. |

* ПЗ – практические занятия, СЗ – семинарские занятия, ЛР – лабораторные работы

7. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ

7.1. Методические указания для обучающегося по освоению дисциплины

Для формирования четкого представления об объеме и характере знаний и умений, которыми надо будет овладеть по дисциплине в начале семестра учебного курса обучающийся должен ознакомиться с учебно-методической документацией:

- рабочей программой дисциплины: с целями и задачами дисциплины, ее связями с другими дисциплинами образовательной программы, перечнем знаний и умений, которыми в процессе освоения дисциплины должен владеть обучающийся,
- порядком проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации;
- графиком консультаций преподавателей кафедры.

Систематическое выполнение учебной работы на занятиях лекционных и семинарских типов, а также выполнение самостоятельной работы позволит успешно освоить дисциплину.

В процессе освоения дисциплины обучающимся следует:

- слушать, конспектировать излагаемый преподавателем материал;
- ставить, обсуждать актуальные проблемы курса, быть активным на занятиях;
- задавать преподавателю уточняющие вопросы с целью уяснения теоретических положений;
- выполнять задания практических занятий полностью и установленные сроки.

При затруднениях в восприятии материала следует обратиться к основным литературным источникам. Если разобраться в материале не удалось, то обратиться к лектору (по графику его консультаций) или к преподавателю на занятиях семинарского типа.

Обучающимся, пропустившим занятия (независимо от причин), не имеющим письменного решения задач или не подготовившимся к данному занятию, рекомендуется не позже чем в 2 - недельный срок явиться на консультацию к преподавателю и отчитаться по теме.

7.2. Организация самостоятельной работы

Под самостоятельной работой обучающихся понимается планируемая работа обучающихся, направленная на формирование указанных компетенций, выполняемая во внеаудиторное время по заданию и при методическом руководстве преподавателя, без его непосредственного участия.

Методическое обеспечение самостоятельной работы при наличии обучающихся лиц с ограниченными возможностями представляется в формах, адаптированных к ограничениям их здоровья.

Виды самостоятельной работы по дисциплине представлены в таблице 7.2.1.

Таблица 7.2.1 – Организация самостоятельной работы обучающегося

| № темы | Вид самостоятельной работы |
|--------|--|
| 1 | 2 |
| 1.1 | Подготовка к текущей и аттестации |
| 1.2 | Подготовка к текущей и аттестации |
| 2.1 | Подготовка к текущей и аттестации |
| 2.2 | Подготовка к текущей и аттестации, подготовка к зачету |

Каждый вид СРО, указанный в таблице 7.2.1 обеспечен методическими материалами.

8. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

В рамках дисциплины «Анализ и оценка доходной недвижимости» используются разнообразные образовательные технологии как традиционные, так и с применением активных и интерактивных методов обучения.

Активные и интерактивные методы обучения:

- лекция-дискуссия (темы № 1.1, 1.2, 2.1, 2.2);
- проблемная лекция (темы № 1.1, 1.2, 2.1, 2.2);
- гостевая лекция (темы № 1.1, 1.2, 2.1, 2.2);
- групповая консультация (темы № 1.1, 1.2, 2.1, 2.2).

Лекция-дискуссия: по ходу лекции-дискуссии преподаватель приводит отдельные примеры в виде ситуаций или кратко сформулированных проблем и предлагает студентам коротко обсудить, затем краткий анализ, выводы и лекция продолжается.

Проблемная лекция: знание вводится через проблемность вопроса, задачи или ситуации. При этом процесс познания аспирантами в сотрудничестве и диалоге с преподавателем приближается к исследовательской деятельности. Содержание проблемы раскрывается путем организации поиска ее решения или суммирования и анализа традиционных и современных точек зрения.

Гостевая лекция: приглашенные эксперты обсуждают с аспирантами проблемные аспекты деятельности приглашенного эксперта.

Групповая консультация: предполагает вовлечение всего коллектива учебной группы в творческое обсуждение поставленных вопросов в рамках изучаемой дисциплины.

9. РЕСУРСНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

9.1. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

Таблица 9.1.1 – Учебно-методическое обеспечение дисциплины

| Библиографическое описание издания (автор, заглавие, вид, место и год издания, кол. стр.) | Основная/ дополнительная литература | Книгообеспеченность | |
|--|--|----------------------------|---------------------------|
| | | Кол-во экз. в библ. СПбГЭУ | электронные ресурсы |
| Максимов С.Н. Экономика недвижимости : Учебник и практикум / Максимов С. Н. — 2-е изд., испр. и доп. — Электрон. дан. — Москва : Юрайт, 2019. — 423 с. — (Бакалавр. Академический курс). | Основная | - | ЭБС Юрайт |
| Котляров М.А. Основы девелопмента | Основная | - | ЭБС |

| | | | |
|--|----------------|----|--|
| недвижимости: Учебное пособие / Котляров М. А. — 2-е изд., испр. и доп.— Москва : Издательство Юрайт, 2019 .— 160 с. | | | Юрайт |
| Девелопмент: эволюция функции и интеграция в региональный инвестиционно-строительный комплекс : [монография] / А.А.Алексеев [и др.] ; М-во образования и науки Рос. Федерации, С.-Петерб. гос. экон. ун-т .— Санкт-Петербург : Изд-во СПбГЭУ, 2013 .— 104 с. — Сведения доступны также по Интернету: opac.unesp.ru . | Основная | 5 | ЭБ OPAC.UNE CON.RU |
| Баронин С.А. Управление в развитии недвижимости: Учебное пособие .— Москва : ООО "Научно-издательский центр ИНФРА-М", 2014 .— 182 с. | Дополнительная | - | ЭБС ZNANIUM |
| Кузнецов Д.В. Инвестиционный менеджмент: Учебник и практикум / по ред.Кузнецова Д.В. — Москва : Издательство Юрайт, 2019 .— 276 с. | Дополнительная | - | ЭБС Юрайт |
| Реализация потенциала государственной собственности в инновационной экономике: [монография]/ С.Н. Максимов [и др.]; под ред. С.Н.Максимова; Санкт-Петербургский гос. экономический ун-т, Кафедра менеджмента недвижимости.— Санкт-Петербург : Изд-во СПбГЭУ, 2015 .— 127 с.: ил. — Авт. указаны на с. 6 .— Среди авт. также: И.А.Бачуринская, Н.В.Васильева, Л.А.Герман, А.О.Смирнов .— Сведения доступны также по Интернету: opac.unesp.ru | Дополнительная | 5 | ЭБ OPAC.UNE CON.RU |
| Котляров М.А. Девелопмент недвижимости: [монография] / под науч. ред. М.А.Котлярова.— Екатеринбург : [б. и.], 2017 .— 124 с. — Сведения доступны также по Интернету: opac.unesp.ru | Дополнительная | 1 | ЭБ OPAC.UNE CON.RU |
| Бачуринская И. А. Оценка стоимости земли: учебное пособие / И.А.Бачуринская, Н.В.Васильева ; М-во образованияи науки Рос. Федерации, С.-Петерб. гос. экон. ун-т, Каф. экономики и менеджмента недвижимости.— Санкт-Петербург: Изд-во СПбГЭУ, 2013 .— 163 с.: табл. — Сведения доступны также по Интернету: opac.unesp.ru . | Дополнительная | 28 | ЭБ OPAC.UNE CON.RU |

Таблица 9.1.2 – Перечень современных профессиональных баз данных (СПБД)

| № | Наименование СПБД |
|---|---|
| 1 | Электронная библиотека Grebennikon.ru – www.grebennikon.ru |
| 2 | Научная электронная библиотека eLIBRARY – www.elibrary.ru |
| 3 | Научная электронная библиотека КиберЛеника – www.cyberleninka.ru |

| | |
|---|---|
| 4 | База данных ПОЛПРЕД Справочники – www.polpred.com |
| 5 | Международная реферативная база данных научных изданий Scopus – https://www.scopus.com |
| 6 | Международная реферативная база данных научных изданий Web of Science – http://webofscience.com |
| 7 | База данных OECD Books, Papers & Statistics на платформе OECD iLibrary – www.oecd-ilibrary.org |

Таблица 9.1.3 – Перечень информационных справочных систем (ИСС)

| № | Наименование ИСС |
|---|--|
| 1 | Справочная правовая система КонсультантПлюс (инсталлированный ресурс СПбГЭУ или www.consultant.ru) |
| 2 | Справочная правовая система «ГАРАНТ» (инсталлированный ресурс СПбГЭУ или www.garant.ru) |
| 3 | Информационно-справочная система «Кодекс» (инсталлированный ресурс СПбГЭУ или www.kodeks.ru) |
| 4 | Электронная библиотечная система BOOK.ru - www.book.ru |
| 5 | Электронная библиотечная система ЭБС ЮРАЙТ – www.urait.ru |
| 6 | Электронная библиотечная система ЗНАНИУМ (ZNANIUM) - www.znanium.com |
| 7 | Электронная библиотека СПбГЭУ – opac.unicon.ru |

9.2. Материально-техническое обеспечение учебного процесса

Для реализации данной дисциплины имеются специальные помещения для проведения занятий лекционного типа, занятий семинарского типа, групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации, а также помещения для самостоятельной работы.

Таблица 9.2.1 – Перечень программного обеспечения (ПО)

| № п/п | Наименование ПО |
|-------|--------------------------------|
| 1 | Microsoft Windows Professional |
| 2 | Microsoft Office Professional |
| 3 | 7-Zip (freeware) |

10. ОСОБЕННОСТИ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ ДЛЯ ИНВАЛИДОВ И ЛИЦ С ОГРАНИЧЕННЫМИ ВОЗМОЖНОСТЯМИ ЗДОРОВЬЯ

Обучение обучающихся с ограниченными возможностями здоровья при необходимости осуществляется на основе адаптированной рабочей программы с использованием специальных методов обучения и дидактических материалов, составленных с учетом особенностей психофизического развития, индивидуальных возможностей и состояния здоровья таких обучающихся (обучающегося).

В целях освоения учебной программы дисциплины инвалидами и лицами с ограниченными возможностями здоровья Университет обеспечивает:

– для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по зрению: размещение в доступных для обучающихся, являющихся слепыми или слабовидящими, местах и в адаптированной форме справочной информации о расписании учебных занятий; присутствие ассистента, оказывающего обучающемуся необходимую помощь; выпуск альтернативных форматов методических материалов (крупный шрифт или аудиофайлы);

– для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья по слуху: надлежащими звуковыми средствами воспроизведение информации;

– для инвалидов и лиц с ограниченными возможностями здоровья, имеющих нарушения опорно-двигательного аппарата: возможность беспрепятственного доступа обучающихся в учебные помещения, туалетные комнаты и другие помещения кафедры, а также пребывание в указанных помещениях.

Образование обучающихся с ограниченными возможностями здоровья может быть организовано как совместно с другими обучающимися, так и в отдельных группах или в отдельных организациях.

11. ФОНД ОЦЕНОЧНЫХ СРЕДСТВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕЙ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ

Фонд оценочных средств для проведения аттестации уровня сформированности компетенций обучающихся по дисциплине оформляется отдельным документом и является приложением к рабочей программе дисциплины (модуля).