



Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования

**Пермский национальный исследовательский
политехнический университет**

Строительный факультет

Кафедра «Строительный инженеринг и материаловедение»



УТВЕРЖДАЮ

Директор по учебной работе

техн. наук, проф.

Н. В. Лобов

2015 г.

УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС ДИСЦИПЛИНЫ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Основная профессиональная образовательная программа подготовки бакалавров

Направление 08.03.01 (270800.62) «Строительство»

Профиль подготовки бакалавра 01 Промышленное и гражданское строительство

Квалификация (степень) выпускника: Бакалавр

Выпускающие кафедры: Архитектура и урбанистика;
Строительное производство и геотехника;
Строительные конструкции и вычислительная
механика

Форма обучения: Очная

Курс: 3. **Семестр:** 5.

Трудоёмкость:

Кредитов по рабочему учебному плану: 3 ЗЕ
Часов по рабочему учебному плану: 108 ч

Виды контроля:

Экзамен: **нет** Зачёт: **5 семестр** Курсовой проект: **нет** Курсовая работа: **нет**

Пермь 2015

Учебно-методический комплекс дисциплины «Оценка недвижимости» разработан на основании:

- федерального государственного образовательного стандарта высшего профессионального образования по направлению подготовки 270800 Строительство (квалификация (степень) «бакалавр»), утверждённого приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от «18» января 2010 г. № 54;

- компетентностной модели выпускника ООП подготовки бакалавров по направлению 08.03.01 (270800.62) «Строительство», профиль «*Промышленное и гражданское строительство*» утверждённой «24» июня 2013 г.;

- базового учебного плана очной формы обучения по направлению 08.03.01 (270800.62) «Строительство», профиль подготовки бакалавров «*Промышленное и гражданское строительство*», утверждённого «29» августа 2011 г.;

Рабочая программа согласована с рабочей программой дисциплины «Сметное дело», «Сметное дело в строительстве» и др.

Разработчики: канд. экон. наук
(учёная степень, звание)

ассистент
(должность)

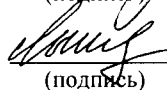
Рецензент канд. экон. наук
(учёная степень, звание)


(подпись)

А. О. Алексеев
(инициалы, фамилия)


(подпись)

И. Е. Алексеева
(инициалы, фамилия)


(подпись)

М. В. Лыков
(инициалы, фамилия)

Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры «Строительный инжиниринг и материаловедение» «26» октября 2015 г., протокол № 4.

Заведующий кафедрой «Строительный инжиниринг и материаловедение», ведущей дисциплину, д-р техн. наук, проф.
(учёная степень, звание)


(подпись)

В. А. Харитонов
(инициалы, фамилия)

Рабочая программа одобрена учебно-методической комиссией строительного факультета «26» октября 2015 г., протокол № 2 / 16.

Председатель учебно-методической комиссии строительного факультета, канд. техн. наук, доц.
(учёная степень, звание)


(подпись)

И. И. Зуева
(инициалы, фамилия)

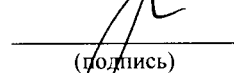
СОГЛАСОВАНО

Заведующий кафедрой «Архитектура и урбанистика», д-р техн. наук, проф.
(учёная степень, звание)


(подпись)

С. В. Максимова
(инициалы, фамилия)

Заведующий кафедрой «Строительное производство и геотехника», д-р техн. наук, проф.
(учёная степень, звание)


(подпись)

А. Б. Понамарев
(инициалы, фамилия)

Заведующий кафедрой «Строительные конструкции и вычислительная механика», д-р техн. наук, проф.
(учёная степень, звание)


(подпись)

Г. Г. Кашеварова
(инициалы, фамилия)

Начальник управления образовательных программ, канд. техн. наук, доц.
(учёная степень, звание)


(подпись)

Д. С. Репецкий
(инициалы, фамилия)

1 Общие положения

1.1 Цель учебной дисциплины – ознакомление студентов с основами ценообразования в строительстве и оценке объектов капитального строительства и сооружений.

В процессе изучения данной дисциплины студент осваивает профессиональные компетенции:

- способность проводить предварительное технико-экономическое обоснование проектных решений, разрабатывать проектную и рабочую техническую документацию, оформлять законченные проектно-конструкторские работы, контролировать соответствие разрабатываемых проектов и технической документации заданию, стандартам, техническим условиям и другим нормативным документам (ПК-11);

- способность разрабатывать оперативные планы работы первичных производственных подразделений, вести анализ затрат и результатов производственной деятельности, составление технической документации, а также установленной отчетности по утверждённым формам (ПК-16).

1.2 Задачи учебной дисциплины:

Изучение основных понятий оценки недвижимого имущества, принципа анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, влияния прав собственности на оценку объектов недвижимости, влияния состояния рынка недвижимости на результат оценки;

Формирование умения проводить анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости;

Формирование умения определять рыночную или иную стоимость объекта недвижимости, используя методы затратного, сравнительного и доходного подходов, применяющиеся к оценке недвижимости, а так же согласовывать результаты оценки;

Формирование навыков оценки объекта недвижимости стандартными методами.

1.3 Предметом освоения учебной дисциплины являются следующие объекты:

объекты недвижимого имущества (земельные участки, здания, сооружения), в отношении которых возможно установление прав собственности, и передача прав которых может осуществляться в рамках гражданско-правового поля; рыночная и иная стоимости объектов недвижимости; методы оценки объектов недвижимости и согласования результатов оценки, полученных разными методами и подходами.

1.4 Место учебной дисциплины в структуре профессиональной подготовки выпускников.

Дисциплина БЗ.ДВ.02.2 «Оценка недвижимости» относится к вариативной части профессионального цикла дисциплин и является дисциплиной по выбору

по выбору при освоении ОПОП подготовки бакалавра по профилю «01 Промышленное и гражданское строительство»

После изучения дисциплины обучающийся должен освоить части указанных в пункте 1.1 компетенций и демонстрировать следующие результаты:

• **знать:**

- нормативно-правовую базу оценочной деятельности;
- права и обязанности оценщика;
- виды собственности;
- виды объектов оценки;
- экономическое понятие недвижимости;
- классификацию объектов недвижимости;
- разницу между понятиями стоимость и цена;
- виды стоимости;
- существующие цели оценки;
- особенности недвижимости как объекта оценки;
- критерии анализа наиболее эффективного использования недвижимости;
- преимущества и недостатки существующих методов затратного подхода;
- условия применения затратного подхода;
- преимущества и недостатки существующих методов сравнительного подхода;
- условия применения сравнительного подхода;
- преимущества и недостатки существующих методов доходного подхода;
- условия применения доходного подхода;
- принципы согласования результатов оценки;

• **уметь:**

- определять цель оценки и подходящий целям оценки вид стоимости;
- обосновывать выбор или отказ от использования какого-либо подхода или метода оценки;
- определять наиболее эффективный способ использования объекта недвижимости;
- осуществлять сбор и анализ информации об объекте недвижимости и рынке недвижимости для определения рыночной или иной стоимости недвижимости, в зависимости от условий и целей оценки;
- определять стоимость незастроенного земельного участка;
- определять стоимость улучшений, используя в качестве сравнительной единицы объекты аналоги;
- определять стоимость улучшений, используя унифицированные показатели потребительской полезности оцениваемого здания;
- определять стоимость улучшений, используя укрупненные расценки на строительство зданий и сооружений;
- определять стоимость улучшений, используя единичные расценки на строительство зданий и сооружений;
- определять износы и устаревание объекта недвижимости;
- определять стоимость объекта недвижимости с учетом износа и устаревания;
- определять стандартными методами рыночную или иную стоимость объекта оценки, в зависимости от условий и целей оценки

- определять эксплуатационные расходы на обслуживание и управление объекта недвижимости;
- определять потенциальный, реальный и чистый операционный доходы объекта недвижимости;
- определять ставки дисконтирования и капитализации, необходимые для применения методов доходного подхода;
- согласовывать результаты оценки, полученные разными методами;

• **Владеть:**

- методами затратного подхода применительно к объектам недвижимости, в том числе методами сметного ценообразования: ресурсным, ресурсно-индексным и базисно-индексным методами;
- базисно-компенсационным методом сметного ценообразования (методом скользящей цены);
- методом, основанном на укрупненных сметных нормативах, в т. ч. банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов;
- методами определения накопленного износа, в том числе методом сравнения продаж, эффективного возраста и методом разбиения;
- методами сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости, в том числе методом сравнения продаж, методом выделения и методом распределения;
- методами доходного подхода применительно к объектам недвижимости, в том числе методом капитализации чистой земельной ренты; методом остатка и методом предполагаемого использования земельного участка, методом прямой капитализации и методом дисконтированных денежных потоков;
- методами согласования результатов оценки применительно к объектам недвижимости;

В таблице 1.1 приведены предшествующие и последующие дисциплины, направленные на формирование компетенций, заявленных в пункте 1.1.

Таблица 1.1 – Дисциплины, направленные на формирование компетенций

Индекс	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины	Последующие дисциплины (группы дисциплин)
Профессиональные компетенции			
ПК-11	способность проводить предварительное технико-экономическое обоснование проектных расчетов, разрабатывать проектную и рабочую техническую документацию, оформлять законченные проектно-конструкторские работы, контролировать соответствие разрабатываемых проектов и технической документации зданию, стандартам, техническим условиям и другим нормативным документам.		

ПК-16	способность разрабатывать оперативные планы работы первичных производственных подразделений, вести анализ затрат и результатов деятельности производственных подразделений, составление технической документации, а также установленной отчетности по утвержденным формам		
-------	---	--	--

2 Требования к результатам освоения учебной дисциплины

Учебная дисциплина обеспечивает формирование части компетенций ПК-11 и ПК-16.

2.1 Дисциплинарная карта компетенции ПК-11

Индекс ПК-11	Формулировка компетенции: Способность проводить предварительное технико-экономическое обоснование проектных расчетов, разрабатывать проектную и рабочую техническую документацию, оформлять законченные проектно-конструкторские работы, контролировать соответствие разрабатываемых проектов и технической документации зданию, стандартам, техническим условиям и другим нормативным документам.
Индекс ПК-11 БЗ.ДВ.02.2	Формулировка дисциплинарной части компетенции: Способность проводить предварительное экономическое обоснование прямых и косвенных затрат, а так же прибыли предпринимателя при оценке недвижимости методами затратного подхода

2.2 Требования к компонентному составу части компетенции

Перечень компонентов	Виды учебной работы	Средства оценки
В результате изучения дисциплины выпускник Знает: – нормативно-правовую базу оценочной деятельности; – права и обязанности оценщика; – виды собственности; – виды объектов оценки; – экономическое понятие недвижимости; – классификацию объектов недвижимости; – разницу между понятиями стоимость и цена; – виды стоимости; – существующие цели оценки;	Лекции. Самостоятельная работа студентов по изучению теоретического материала.	Тестовые вопросы для текущего и рубежного контроля.
Умеет: – осуществлять сбор и анализ информации об объекте недвижимости и рынке недвижимости для определения рыночной или иной стоимости недвижимости, в зависимости от условий и целей оценки; – определять стоимость незастроенного земельного участка; – определять стоимость улучшений, используя в качестве сравнительной единицы объекты аналоги; – определять стоимость улучшений, используя унифицированные показатели потребительской полезности оцениваемого здания; – определять стоимость улучшений, используя укрупненные расценки на строительство зда-	Практические занятия. Самостоятельная работа студентов по решению практических задач.	Практические задания к контрольным работам.

ний и сооружений; – определять стоимость улучшений, используя единичные расценки на строительство зданий и сооружений; – определять износы и устаревание объекта недвижимости; – определять стоимость объекта недвижимости с учетом износа и устаревания;		
Владеет: – методами затратного подхода применительно к объектам недвижимости, в том числе методами сметного ценообразования: ресурсным, ресурсно-индексным и базисно-индексным методами; – базисно-компенсационным методом сметного ценообразования (методом скользящей цены); – методом, основанном на укрупненных сметных нормативах, в т. ч. банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов; – методами определения накопленного износа, в том числе методом сравнения продаж, эффективного возраста и методом разбиения.	Практические занятия. Самостоятельная работа по подготовке к практическим занятиям и зачёту.	Отчёт. Вопросы к зачёту.

2.3 Дисциплинарная карта компетенции ПК-16

Индекс ПК-16	Формулировка компетенции: Способность разрабатывать оперативные планы работы первичных производственных подразделений, вести анализ затрат и результатов деятельности производственных подразделений, составление технической документации, а также установленной отчетности по утвержденным формам.
-------------------------	--

Индекс ПК-16 БЗ.ДВ.02.2	Формулировка дисциплинарной части компетенции: Способность вести анализ прямых и косвенных затрат при оценке недвижимости методами затратного подхода; согласовывать результат затратного подхода с результатами оценки недвижимости, полученными с помощью методов сравнительного и доходного подходов
--	---

2.4 Требования к компонентному составу части компетенции

Перечень компонентов	Виды учебной работы	Средства оценки
В результате изучения дисциплины выпускник Знает: – особенности недвижимости как объекта оценки; – критерии анализа наиболее эффективного использования недвижимости; – преимущества и недостатки существующих методов затратного подхода; – условия применения затратного подхода; – преимущества и недостатки существующих методов сравнительного подхода; – условия применения сравнительного подхода; – преимущества и недостатки существующих методов доходного подхода; – условия применения доходного подхода; – принципы согласования результатов оценки;	Лекции. Самостоятельная работа студентов по изучению теоретического материала.	Тестовые вопросы для текущего и рубежного контроля.
Умеет: – определять цель оценки и подходящий целям оценки вид стоимости; – обосновывать выбор или отказ от использования какого-либо подхода или метода оценки; – определять наиболее эффективный способ использования объекта недвижимости; – определять стандартными методами рыночную или иную стоимость объекта оценки, в зависимости от условий и целей оценки – определять эксплуатационные расходы на обслуживание и управление объекта недвижимости; – определять потенциальный, реальный и чистый операционный доходы объекта недвижимости; – определять ставки дисконтирования и капитализации, необходимые для применения мето-	Практические занятия. Самостоятельная работа студентов по решению практических задач.	Практические задания к контрольным работам.

дов доходного подхода; – согласовывать результаты оценки, полученные разными методами;		
Владеет: – методами сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости, в том числе методом сравнения продаж, методом выделения и методом распределения; – методами доходного подхода применительно к объектам недвижимости, в том числе методом капитализации чистой земельной ренты; методом остатка и методом предполагаемого использования земельного участка, методом прямой капитализации и методом дисконтированных денежных потоков; – методами согласования результатов оценки применительно к объектам недвижимости;	Практические занятия. Самостоятельная работа по подготовке к практическим занятиям и зачёту.	Отчёт. Вопросы к зачёту.

3 Структура учебной дисциплины по видам и формам учебной работы

Таблица 3.1 – Объём и виды учебной работы

№ п.п.	Виды учебной работы	Трудоёмкость		
		по семестрам		всего
1	2	3	4	5
1	Аудиторная работа	54	–	54
	- в том числе в интерактивной форме	17	–	17
	Лекции (Л)	16	–	16
	- в том числе в интерактивной форме	9	–	9
	Практические занятия (ПЗ)	36	–	36
	- в том числе в интерактивной форме	8	–	8
	Лабораторные работы (ЛР)	–	–	–
	- в том числе в интерактивной форме	–	–	–
	Контроль самостоятельной работы (КСР)	2	–	2
2	Самостоятельная работа студентов (СРС)	54	–	54
	- изучение теоретического материала	54	–	54
3	Итоговая аттестация по дисциплине: зачёт	–	–	–
4	Трудоёмкость дисциплины, всего:			
	в часах (ч)	108	–	108
	в зачётных единицах (ЗЕ)	3		3

4 Содержание учебной дисциплины

4.1 Модульный тематический план

Таблица 4.1 – Тематический план по модулям учебной дисциплины

Номер учеб- ного мо- дуля	Номер раз- дела дисци- пли- ны	Номер темы дисцип- лины	Количество часов (очная форма обучения)							Трудо- ёмкость, ч / 3Е
			аудиторная работа					атте- ста- ция	само- стоя- тель- ная ра- бота	
			всего	Л	ПЗ	ЛР	КСР			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	1	1	2	2	–	–	–		2	4
		2	2	2	–	–	–		2	4
		3	2	–	2	–	–		2	4
	2	4	2	–	–	–	2		10	12
	3	5	1	1	–	–	–		2	3
		6	1	1	–	–	–		2	3
	4	7	2	2	–	–	–		4	6
	Всего по модулю:		12	8	2	–	2		24	36 / 1
2	5	8	2	–	2	–	–		8	10
		9	2	–	2	–	–		8	10
		10	2	–	2	–	–		8	10
		11	2	–	2	–	–		4	6
	Всего по модулю:		8	–	8	–	–		28	36 / 1
3	6	12	6	–	6	–	–		–	6
		13	6	–	6	–	–		2	8
		14	6	–	6	–	–		–	6
	7	15	4	–	4	–	–		–	4
		16	4	–	4	–	–		–	4
	8	17	4	–	4	–	–		–	4
		18	4	–	4	–	–		–	4
	Всего по модулю:		34	–	34	–	–		2	36 / 1
Итоговая аттестация			-					зачет		зачет
Итого:			54	16	36		2		54	108 / 3

4.2 Содержание разделов и тем учебной дисциплины

Модуль 1. Основы оценки недвижимого имущества

Раздел 1. Основные понятия оценочной деятельности Л – 4 ч., ПЗ – 2 ч., СРС – 6 ч.

Тема 1. Виды собственности и виды объектов оценки. Л – 2 ч., СРС – 2 ч.
Понятие собственности и имущества, право собственности; правомочия прав собственности; объективное и субъективное право собственности; основные виды собственности, их отличия при оценке; основные виды объектов оценки: недвижимое имущество, в том числе земельные участки; инженерные сооружения, машины и оборудование, нематериальные активы, бизнес, отличия при их оценке;

Тема 2. Виды стоимости, условия их применения. Л – 2 ч., СРС – 2 ч.
Понятия цена, затраты, рынок и стоимость, концепция рыночной стоимости, рыночная стоимость и условия её применения, инвестиционная стоимость и условия её применения, кадастровая стоимость и условия её применения, ликвидационная стоимость и условия её применения;

Тема 3. Определение цели оценки и вида стоимости, подходящего целям оценки. ПЗ – 2 ч., СРС – 2 ч.
Возможные цели оценки; влияние цели оценки на выбор вида стоимости, подходящего целям оценки; практика определения цели оценки и вида стоимости, подходящего целям оценки.

Раздел 2. Нормативно-правовая база оценочной деятельности КСР – 2 ч., СРС – 10 ч.

Тема 4. Нормативно-правовая база оценочной деятельности. КСР – 2 ч., СРС – 10 ч.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности», Федеральный закон «о саморегулируемых организациях». Федеральные стандарты оценки: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»; ФСО №4 «Определение кадастровой стоимости»; ФСО №7 «Оценка недвижимости».

Раздел 3. Недвижимость как объект оценки Л – 2 ч., СРС – 4 ч.

Тема 5. Экономическое понятие недвижимости. Л – 1 ч., СРС – 2 ч.
Экономическое понятие недвижимости; сегментация рынка недвижимости; классификация объектов жилой недвижимости; классификация объектов коммерческой недвижимости; критерии классификации объектов недвижимости;

Тема 6. Особенности недвижимости как объекта оценки. Л – 1 ч., СРС – 2 ч.

Особенности недвижимости как объекта оценки; влияние прав собственности на оценку объектов недвижимости; кадастровая стоимость недвижимости и условия её применения;

Раздел 4. Наиболее эффективное использование недвижимости Л – 2 ч., СРС – 4 ч.

Тема 7. Наиболее эффективное использование недвижимости. Л – 2 ч., СРС – 4 ч.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного способа использования земли в оценке недвижимости; критерии анализа наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости; стоимость пустующего земельного участка с учётом наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости;

Модуль 2. Существующие подходы к оценке

Раздел 5. Существующие подходы к оценке и согласование различных подходов Л – 8 ч., СРС – 28 ч.

Тема 8. Затратный подход. Л – 2 ч., СРС – 8 ч.

Преимущества и недостатки существующих методов затратного подхода; Условия применения затратного подхода;

Тема 9. Сравнительный подход. Л – 2 ч., СРС – 8 ч.

Преимущества и недостатки существующих методов сравнительного подхода; Условия применения затратного подхода;

Тема 10. Доходный подход. Л – 2 ч., СРС – 8 ч.

Преимущества и недостатки существующих методов доходного подхода; Условия применения затратного подхода;

Тема 11. Согласование результатов оценки применительно к объектам недвижимости; Л – 2 ч., СРС – 4 ч.

Сущность согласования результатов оценки; методы согласования результатов оценки применительно к объектам недвижимости; критерии, по которым сравниваются подходы и методы, применяемые для оценки недвижимости: полнота и достоверность используемой информации, соответствие используемого метода (подхода) целям оценки и др.;

Модуль 3. Методы оценки недвижимого имущества

Раздел 6. Оценка недвижимого имущества методами затратного подхода ПЗ – 2 ч., СРС – 14 ч.

Тема 12. Определение стоимости улучшений и нового строительства; ПЗ – 6 ч.

Восстановительная стоимость, стоимость замещения, стоимость улучшений, стоимость нового строительства, прямые и косвенные затраты, а также

прибыль предпринимателя в составе стоимости нового строительства, унифицированные показатели потребительской полезности оцениваемого здания, корректирующие коэффициенты.

Тема 13. Износы и устаревания объектов недвижимости. ПЗ – 6 ч., СРС – 2 ч.

Понятие износов и устареваний; виды износов и устареваний: физический износ, функциональный (моральный) износ, внешний (экономический) износ, совокупный или накопленный износ, методы определения накопленного износа: метод сравнения продаж, метод эффективного возраста и метод разбиения.

Тема 14. Стоимость объекта недвижимости с учётом износа и устаревания ПЗ – 6 ч.

Стоимость объекта недвижимости с учётом износа и устаревания;

Раздел 7. Оценка недвижимого имущества методами сравнительного подхода ПЗ – 8 ч.,

Тема 15. Корректировка стоимости объектов аналогов. ПЗ – 4 ч.
Понятие поправок расчётов объекта недвижимости и последовательность внесения поправок в расчёт;

Тема 16. Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости. ПЗ – 4 ч.

Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости: метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения;

Раздел 8. Оценка недвижимого имущества методами доходного подхода ПЗ – 8 ч.

Тема 17. Методы доходного подхода. ПЗ – 4 ч.

Методы доходного подхода применительно к объектам недвижимости, метод капитализации чистой земельной ренты; метод прямой капитализации; потенциальный валовой доход; потери от недоиспользования объекта недвижимости; действительный валовой доход; чистый операционный доход; эксплуатационные расходы на обслуживание и управление объекта недвижимости; метод дисконтированных денежных потоков; дисконтирование денежных потоков.

Тема 18. Методы определения ставки дисконтирования и капитализации; ПЗ – 8 ч.

Ставки дисконтирования и капитализации, необходимые для применения методов доходного подхода; кумулятивный метод определения ставок дисконтирования применительно к объектам недвижимости; база для определения безрисковой ставки; индекс доходности недвижимости; база для определения компенсации за риск вложения в рынок недвижимости; база для определения компенсации за риск ликвидности; срок экспозиции объекта недвижимости на

рынке продажи; компенсация за риск неэффективного управления; срок экспозиции объекта недвижимости на рынке аренды; ставки страхования недвижимости как база для определения компенсации за техногенные риски; методы определения нормы возврата капитала: метод Ринга, метод Хоскольда и метод Инвуда.

4.3 Перечень тем практических занятий

Таблица 4.3 – Темы практических занятий

№ п.п.	Номер темы дисциплины	Наименование темы практического занятия
1	3	Определение цели оценки и вида стоимости, подходящего целям оценки
2	12	Определение прямых и косвенных затрат на новое строительство
3	13	Определение износов и устареваний объектов недвижимости
4	14	Определение стоимости недвижимости с учетом износа и устареваний
5	15	Определение стоимости недвижимости методами сравнительного подхода
6	16	Корректировка стоимости объектов аналогов
7	17	Определение стоимости недвижимости методами доходного подхода
8	18	Определение ставки дисконтирования и капитализации

4.4 Перечень тем лабораторных работ

Учебным планом лабораторные работы не предусмотрены.

4.5 Виды самостоятельной работы студентов

Таблица 4.5 – Виды самостоятельной работы студентов (СРС)

Номер темы (раздела) дисциплины	Вид самостоятельной работы студентов	Трудоёмкость, часов
1	2	3
1	Изучение теоретического материала	2
2	Изучение теоретического материала	2
3	Изучение теоретического материала	2
4	Изучение теоретического материала	10
5	Изучение теоретического материала	2
6	Изучение теоретического материала	2
7	Изучение теоретического материала	4
8	Изучение теоретического материала	8
9	Изучение теоретического материала	8
10	Изучение теоретического материала	8
11	Изучение теоретического материала	4
13	Изучение теоретического материала	2
	Итого: в ч/в 3Е	54 / ≈1,5

4.5.1. Изучение теоретического материала

Тематика вопросов, изучаемых самостоятельно

Тема 1 – Изучение понятия собственности;

Тема 2 – Изучение отличий применения различных видов стоимостей;

Тема 3 – Изучение связи цели оценки и видов используемых стоимостей;

Тема 4 – Изучение основных положений Федерального закона «Об оценочной деятельности» и серии Федеральных стандартов оценки;

Тема 5 – Изучение экономической составляющей недвижимости; изучение критериев классификации объектов недвижимости; изучение классификации объектов жилой недвижимости; изучение классификации объектов коммерческой недвижимости;

Тема 6 – Изучение особенностей оценки недвижимости, в том числе влияния прав собственности на оценку объектов недвижимости;

Тема 7 – Изучение критериев наиболее эффективного использования;

Тема 8 – Изучение методов оценки рыночной стоимости пустующего земельного участка;

Тема 8 – Изучение конструктивных систем зданий, используемых в справочниках укрупненных показателей стоимости строительства и правил корректировки унифицированных показателей потребительской полезности оцениваемого здания;

Тема 9 – Изучение применяемых поправок при расчете рыночной стоимости объекта недвижимости, используя метод сравнения прямых продаж;

Тема 10 – Изучение методов доходного подхода применительно к рынку недвижимости;

Тема 10 – Изучение семи функций сложного процента и условий дисконтирования денежных потоков;

Тема 11 – Изучение принципов согласования результатов оценки, полученных различными подходами;

Тема 13 – Изучение методических рекомендаций по определению физического износа;

4.5.2. Курсовой проект (курсовая работа)

Курсовой проект (курсовая работа) не предусмотрен

4.5.3. Реферат

Реферат не предусмотрен

4.5.4. Расчетно-графические работы

Расчетно-графические работы не предусмотрены

4.5.5. Подготовка к аудиторным занятиям (практическим)

Под подготовкой к аудиторным занятиям (лекционным и практическим) понимается повторение конспекта лекций по ранее пройденному материалу.

4.5.6. Индивидуальные задания

Индивидуальные задания не предусмотрены.

5. Образовательные технологии, используемые для формирования компетенций

Проведение лекционных занятий по дисциплине основывается на активном методе обучения, при которой учащиеся не пассивные слушатели, а активные участники занятия. Для активизации участия студентов в образовательном процессе часть лекций ведётся в интерактивной форме, где со студентами обсуждаются проблемы, возникающие в ходе практической деятельности.

К интерактивным лекциям относятся лекции по следующим темам:

Тема 2 – К обсуждаемым проблемам и вопросам относятся следующие: В чем разница между стоимостью и ценой? В чем разница между стоимостью и затратами? В каком случае затраты могут применяться для определения рыночной стоимости? Почему, если кадастровая стоимость недвижимости определяется рыночными методами, не использовать понятие рыночной стоимости? Почему кадастровая стоимость может отличаться от рыночной стоимости? В чем разница справедливой стоимости, используемой в западных странах для определения налогооблагаемой базы и кадастровой стоимости?

Тема 6 – К обсуждаемым проблемам и вопросам относятся следующие – В чем могут проявляться отличия при оценке недвижимого имущества, в том числе земельных участков, инженерных сооружений, машин и оборудования, нематериальных активов и бизнеса?

Тема 7 – К исследуемым проблемам и вопросам по данной теме относится следующая – Почему для определения оптимальной этажности здания не используется критерий максимальной остаточной стоимости земельного участка при анализе наиболее эффективного способа использования земли в оценке недвижимости?

Тема 8 – К обсуждаемым проблемам и вопросам относятся следующие: Почему на рынке жилой недвижимости при проявлении износов и устареваний цены на объекты недвижимости увеличиваются, в то время как появление износов и устареваний должно приводить к уменьшению стоимости? Как дефицит строящегося жилья на рынке недвижимости влияет на стоимость объектов недвижимости и как это проявляется в результатах оценки? Как профицит построенного жилья на рынке недвижимости влияет на стоимость объектов недвижимости и как это проявляется в результатах оценки?

Тема 11 – К обсуждаемым проблемам и вопросам относятся следующие – Какие критерии согласования результатов оценки оказывают наибольшее влияние на результат оценки?

Практические занятия проводятся на основе реализации метода обучения действием: определяются проблемные области – формулируется учебно-исследовательская задача; для решения учебно-исследовательской задачи студенты разделяются на группы; каждая группа использует определённый метод, после чего результаты студентов проверяются на правильность, сравниваются с известными результатами, прошедшими экспертное заключение в саморегулируемой организации оценщиков. На основе сравнения полученных студентами результатов с известными делается вывод о методах, дающих наиболее точные и объективные результаты.

Практические занятия в интерактивной форме проводятся по следующим темам:

Тема 15 – К исследуемым проблемам и вопросам по данной теме относится следующая учебно-исследовательская задача – К какой погрешности результатов оценки объекта недвижимости в методе сравнения прямых продаж может привести внесение поправок в расчёт в абсолютных значениях и относительных?

Тема 17 – К исследуемым проблемам и вопросам по данной теме относится следующая учебно-исследовательская задача – Какой метод доходного подхода (метод прямой капитализации или метод дисконтированных денежных потоков) даёт более точный результат применительно к объектам коммерческой недвижимости?

6 Управление и контроль освоения компетенций

6.1 Текущий контроль освоения заданных дисциплинарных частей компетенций

Текущий контроль освоения дисциплинарных компетенций проводится в следующих формах:

- опрос, текущая контрольная работа для анализа усвоения материала предыдущей лекции;
- контроль самостоятельной работы – проверка знания нормативно-правовых документов, регламентирующих оценочную деятельность (тема 4)

6.2 Рубежный и промежуточный контроль освоения заданных дисциплинарных компетенций

Рубежный контроль освоения дисциплинарных компетенций проводится по окончании модулей дисциплины в следующих формах:

- тестирование (модуль 1);
- контрольная работа (модуль 2);
- контрольная работа (модуль 3).

6.3 Итоговый контроль освоения заданных дисциплинарных компетенций

1) Зачёт

Условия проставления зачёта по дисциплине:

- Зачёт по дисциплине выставляется по итогам проведённого промежуточного контроля и при выполнении заданий всех практических занятий и самостоятельной работы студента.

2) Экзамен

Не предусмотрен.

6.4 Виды текущего, рубежного и итогового контроля освоения элементов и частей компетенций

Таблица 6.1 - Виды контроля освоения элементов и частей компетенций

Контролируемые результаты освоения дисциплины (ЗУВы)	Вид контроля					
	ТТ	РТ	КР	ГР (КР)	Трен. (ЛР)	Зачёт
Знает:						
нормативно-правовую базу оценочной деятельности	+	+				+
права и обязанности оценщика	+	+				+
виды собственности	+	+				+

виды объектов оценки	+	+				+
экономическое понятие недвижимости	+	+				+
классификацию объектов недвижимости	+	+				+
разницу между понятиями стоимость и цена	+	+				+
виды стоимости	+	+				+
существующие цели оценки	+	+				+
особенности недвижимости как объекта оценки	+	+				+
критерии анализа наиболее эффективного использования недвижимости	+	+				+
преимущества и недостатки существующих методов затратного подхода	+	+				+
условия применения затратного подхода	+	+				+
преимущества и недостатки существующих методов сравнительного подхода	+	+				+
условия применения сравнительного подхода	+	+				+
преимущества и недостатки существующих методов доходного подхода	+	+				+
условия применения доходного подхода	+	+				+
принципы согласования результатов оценки	+	+				+
Умеет:						
определять цель оценки и подходящий целям оценки вид стоимости			+			+
обосновывать выбор или отказ от использования какого-либо подхода или метода оценки			+			+
определять наиболее эффективный способ использования объек-			+			+

та недвижимости						
осуществлять сбор и анализ информации об объекте недвижимости и рынке недвижимости для определения рыночной или иной стоимости недвижимости, в зависимости от условий и целей оценки			+			+
определять стоимость незастроенного земельного участка			+			+
определять стоимость улучшений, используя в качестве сравнительной единицы объекты аналогии			+			+
определять стоимость улучшений, используя унифицированные показатели потребительской полезности оцениваемого здания			+			+
определять стоимость улучшений, используя укрупнённые расценки на строительство зданий и сооружений			+			+
определять стоимость улучшений, используя единичные расценки на строительство зданий и сооружений			+			+
определять износы и устаревание объекта недвижимости			+			+
определять стоимость объекта недвижимости с учётом износа и устаревания			+			+
определять стандартными методами рыночную или иную стоимость объекта оценки, в зависимости от условий и целей оценки			+			+
определять эксплуатационные расходы			+			+

на обслуживание и управление объекта недвижимости;						
определять потенциальный, реальный и чистый операционный доходы объекта недвижимости;			+			+
определять ставки дисконтирования и капитализации, необходимые для применения методов доходного подхода;			+			+
согласовывать результаты оценки, полученные разными методами			+			+
Владеет:						
методами затратного подхода применительно к объектам недвижимости, в том числе методами сметного ценообразования: ресурсным, ресурсно-индексным и базисно-индексным методами;			+			+
базисно-компенсационным методом сметного ценообразования (методом скользящей цены);			+			+
методом, основанном на укрупнённых сметных нормативах, в т. ч. банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов;			+			+
методами определения накопленного износа, в том числе методом сравнения продаж, эффективного возраста и методом разбиения;			+			+
методами сравнительного подхода			+			+

применительно к объектам недвижимости, в том числе методом сравнения продаж, методом выделения и методом распределения;						
методами доходного подхода применительно к объектам недвижимости, в том числе методом капитализации чистой земельной ренты; методом остатка и методом предполагаемого использования земельного участка, методом прямой капитализации и методом дисконтированных денежных потоков;			+			+
методами согласования результатов оценки применительно к объектам недвижимости;			+			+

ТТ – текущее тестирование (контроль знаний по теме);

РТ – рубежное тестирование по модулю (автоматизированная система контроля знаний);

КР – рубежная контрольная работа по модулю (оценка умений и владений);

ГР (КР) – индивидуальные графические или курсовые работы (оценка умений и владений);

Трен. (ЛР) – выполнение тренажей и лабораторных работ с подготовкой отчёта (оценка владения).

7. График учебного процесса по дисциплине

Таблица 7.1 – График учебного процесса по дисциплине

Таблица 7.1 – График учебного процесса по дисциплине																					Ито- го
Вид рабо- ты	Распределение по учебным неделям																				
	1	2	3	4	5	6	7	8	9*	10	11	12	13	14	15	16	17	18			
Модуль:	1						2					3									
Раздел:	1			2	3	4	5					6				7		8			
Тема:	1	2	3	4	5,6	7	8	9	10	11	12		13		14		15	16	17	18	
Лекции	2	2	-	-	2	2	2	2	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16
Практиче- ские заня- тия	-	-	2	-	-	-	-	-	-	2	2	4	4	2	2	4	4	4	4	4	36
КСР	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	2
Самостоя- тельная ра- бота сту- дента:	2	2	2	10	4	4	8	8	8	4	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	54
Изучение теоретиче- ского мате- риала	2	2	2	10	4	4	8	8	8	4	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	54
Модуль:	М1						М2					М 3									
Тестирова- ние;							+														
Контроль- ная работа;										+											
Дисциплин. Контроль																				+	Зачёт

* после 9-й недели смена расписания

8 Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

8.1 Карта обеспеченности дисциплины учебно-методической литературой

«Оценка недвижимости»	Профессиональный цикл
	☐ обязательная ☒ по выбору студента ☐ базовая часть ☒ вариативная часть

08.03.01 (270800.62) / 01	Строительство / Промышленное и гражданское строительство
--------------------------------------	---

СТ / ПГС	Уровень подготовки ☐ специалист ☒ бакалавр ☐ магистр	Форма обучения ☒ Очная ☐ Заочная ☐ Очно-заочная
-----------------	---	--

2015
(год утверждения)
учебного плана ОПОП)

Семестр 5

Количество групп 1
Количество студентов 25

Алексеева И.Е.
(фамилия, инициалы преподавателя)
Строительный факультет
(факультет)
кафедра Строительный инжиниринг
и материаловедение
(кафедра)

ассистент
(должность)

alekseeva@cems.pstu.ru
тел. 219-84-09
(контактная информация)

СПИСОК ИЗДАНИЙ

№	Библиографическое описание (автор, заглавие, вид издания, место, издательство, год издания, количество страниц)	Количество экземпляров в библиотеке
1	2	3
1 Основная литература		
1	Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Т. Г. Касьяненко [и др.] .— 2-е изд., стер. — Москва : КНОРУС, 2011 .— 752 с.	2 + ЭБС «Лань»
2	С.П. Коростелев Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью: учебник – М.: Изд-во Маросейка, 2009. – 406 с.	15
3	Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Л. Н. Тепман, В. А. Артамонов .— 3-е изд., перераб. и доп. — Москва : ЮНИТИ, 2015 .— 591 с.	4
4	Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Л.Н. Тепман ; Под ред. В.А. Швандара .— 2-е изд., перераб. и доп. — М. : ЮНИТИ, 2007	2

Карта книго-
обеспеченности
в библиотеку сдана

	.— 463 с.	
5	Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Л.Н. Тепман ; Под ред. В.А. Швандара .— 2-е изд., перераб. и доп .— М. : ЮНИТИ, 2006 .— 463 с.	12
6	Оценка недвижимости : учебник для вузов / А.Г. Грязнова [и др.] ; Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации; Институт профессиональной оценки; Под ред. А.Г. Грязновой .— М. : Финансы и статистика, 2007 .— 494 с.	5
7	Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие / Е.Н. Иванова ; Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации ; Под ред. М.А. Федотовой .— М. : КНОРУС, 2007 .— 344 с.	5
2 Дополнительная литература		
2.1 Учебные и научные издания		
8	Кадастр и оценка земельной собственности : учебное пособие / И. Х. Назашвили, В. А. Литовченко. — М. : Архитектура-С, 2007. — 87 с.	6
9	Кадастровая оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / С. П. Коростелев ; ООО "Центр независимой экспертизы собственности"; НП СОО "Сибирь" .— Москва : Маросейка, 2010 .— 356 с.	3
10	Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов : пер. с англ. / А. Дамодаран. — 3-е изд. — М.: Альпина Бизнес Букс, 2006. — 1323 с.	4
2.2 Периодические издания		
2.3 Нормативно-технические издания		
2.4 Официальные издания		
11	Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;	консультант плюс
12	Федеральный закон от 01.12.2007 N 315-ФЗ (ред. от 24.11.2014) «О саморегулируемых организациях»	консультант плюс
13	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;	консультант плюс
14	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;	консультант плюс
15	Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;	консультант плюс
16	Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508 (ред. от 22.06.2015) об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)»;	консультант плюс
17	Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611 об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)»;	консультант плюс
2.5 Электронные информационно-образовательные ресурсы		
18	Электронная библиотека Научной библиотеки Пермского национального исследовательского политехнического университета [Электронный ресурс : полнотекстовая база данных электрон. документов изданных в Изд-ве ПНИПУ]. — Электрон. дан. (1 912 записей). — Пермь, 2014- . — Режим доступа: http://elib.pstu.ru/ . — Загл. с экрана.	
19	Электронная библиотека Лань [Электронный ресурс : электрон.-библ. система : полнотекстовая база данных электрон. документов по гуманит.,	

	естеств., и техн. наукам] / Изд-во «Лань». – Санкт-Петербург : Лань, 2010-2015. – Режим доступа: http://e.lanbook.com/	
20	Консультант Плюс [Электронный ресурс : справочная правовая система : документы и комментарии : универсал. информ. ресурс]. – Версия Проф, сетевая. – Москва, 1992– 2015. – Режим доступа: Компьютер. сеть Науч. б-ки Перм. нац. исслед. политехн. ун-та, свободный	
21	Научная Электронная Библиотека eLibrary [Электронный ресурс : полнотекстовая база данных : электрон. журн. на рус., англ., нем. яз. : реф. и наукометр. база данных] / Науч. электрон. б-ка. – Москва, 1869-. – Режим доступа: http://elibrary.ru/ . – Загл. с экрана.	
22	Электронная библиотека диссертаций РГБ [Электронный ресурс : полнотекстовая база данных : электрон. база данных : диссертации и авторефераты диссертаций по всем отраслям знания] / Рос. гос. б-ка. – Москва, 2003-. – Режим доступа: http://diss.rsl.ru/ . – Загл. с экрана.	

Основные данные об обеспеченности на 26.10.2015 г.

основная литература ☒ обеспечена ☐ не обеспечена

дополнительная литература ☒ обеспечена ☐ не обеспечена

Зав. отделом комплектования
научной библиотеки



Н.В. Тюрикова

Данные об обеспеченности на « » _____ 20__ г.

основная литература ☐ обеспечена ☐ не обеспечена

дополнительная литература ☐ обеспечена ☐ не обеспечена

Зав. отделом комплектования
научной библиотеки

Н.В. Тюрикова

8.2 Компьютерные обучающие и контролирующие программы

Таблица 8.2 – Программы, используемые для обучения и контроля

№ п.п.	Вид учебного занятия	Наименование программного продукта	Рег. номер	Назначение
1	2	3	4	5
1	ПЗ	MS Excel		Применение электронных таблиц для автоматизации расчетов показателей, необходимых для определения стоимости объекта недвижимости

8.3 Аудио- и видео-пособия

Таблица 8.3 – Используемые аудио- и видео-пособия

Вид аудио-, видео-пособия				Наименование учебного пособия
теле-фильм	кино-фильм	слайды	аудио-пособие	
1	2	3	4	5
		+		Презентация лекции по теме №1
		+		Презентация лекции по теме №2
		+		Презентация лекции по теме №5
		+		Презентация лекции по теме №6
		+		Презентация лекции по теме №7

9 Материально-техническое обеспечение дисциплины

9.1 Специализированные лаборатории и классы

Таблица 9.1 – Специализированные лаборатории и классы

№ п.п.	Помещения			Площадь, м ²	Количество посадочных мест
	Название	Принадлежность (кафедра)	Номер аудитории		
1	2	3	4	5	6
1					

9.2 Основное учебное оборудование

Таблица 9.2 – Учебное оборудование

№ п.п.	Наименование и марка оборудования (стенда, макета, плаката)	Кол-во, ед.	Форма приобретения / владения (собственность, оперативное управление, аренда и т.п.)	Номер аудитории
1	2	3	4	5
1				

Лист регистрации изменений

№ п.п.	Содержание изменения	Дата, номер протокола заседания кафедры. Подпись заведующего кафедрой
1	2	3
1		
2		
3		
4		



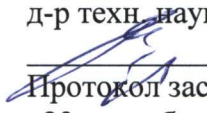
Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

**Пермский национальный исследовательский
политехнический университет**

Строительный факультет
Кафедра «Строительный инжиниринг и материаловедение»

УТВЕРЖДАЮ

И.о. заведующего кафедрой
Строительный инжиниринг
и материаловедение
д-р техн. наук, проф.

 В.А. Харитонов
Протокол заседания кафедры № 4
«23» октября 2016 г.

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС ДИСЦИПЛИНЫ
«ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Программы академического и прикладного бакалавриата

Направление подготовки: 08.03.01 Строительство

Профиль программы бакалавриата Промышленное и гражданское строительство

Квалификация выпускника: бакалавр

Выпускающие кафедры: Архитектура и урбанистика;
Строительное производство и геотехника;
Строительные конструкции и вычислительная
механика

Форма обучения: очная

Курс: 3. Семестр: 5

Трудоёмкость:

Кредитов по рабочему учебному плану: 3 ЗЕ

Часов по рабочему учебному плану: 108 ч

Виды контроля:

Экзамен: - **нет** Зачёт: - **3** Курсовой проект: - **нет** Курсовая работа: - **нет**

Пермь 2016

Учебно-методический комплекс дисциплины Б1.ДВ.05.2 «Оценка недвижимости» разработан на основании:

- федерального государственного образовательного стандарта высшего образования по направлению подготовки 08.03.01 Строительство (уровень бакалавриата), утверждённого приказом Министерства образования и науки Российской Федерации от «12» марта 2015 г. № 201;

- компетентностной модели выпускника ОПОП подготовки бакалавров по направлению подготовки 08.03.01 «Строительство», профилю «Промышленное и гражданское строительство», утверждённой «24» июня 2013 г. (с изменениями в связи с переходом на ФГОС ВО);

- базового учебного плана очной формы обучения по направлению подготовки 08.03.01 «Строительство», профилю «Промышленное и гражданское строительство», утверждённого «28» апреля 2016 г.;

Рабочая программа согласована с рабочими программами дисциплин: Б1.ДВ.05.1 «Сметное дело»; Б1.Б.04 «Правоведение»; Б1.ДВ.08.1 «Технология разработки проектной документации»; Б1.ДВ.08.2 «Сметное дело в строительстве»; Б1.Б.19 «Основы метрологии, стандартизации, сертификации и контроля качества»; Б1.В.05 «Основы организации и управления в строительстве»; Б1.ДВ.09.3 «Технология устройства отделочных и защитных покрытий»; Б1.ДВ.10.1 «Организация и планирование в строительстве»; Б1.ДВ.10.2 «Планирование строительного производства», участвующих в формировании компетенций совместно с данной дисциплиной.

Лист регистрации изменений

№ п.п.	Содержание изменения	Дата, номер протокола заседания кафедры. Подпись заведующего кафедрой
1	2	3
1	содержание стр. 1, кроме абзацев 6-9, изложить в редакции, приведенной на стр. 1а.	Протокол заседания кафедры № 4 от «23» октября 2016 г И.о. зав. кафедрой «Строительный инжиниринг и материаловедение» д-р техн. наук, проф. В.А. Харитонов 
	содержание стр. 2 (абзацы 1-5) изложить в редакции, приведенной на стр. 2а.	
	содержание стр. 3 (абзацы 1-4) изложить в редакции, приведенной на стр. 3а.	
	наименование раздела 1.4 «Место учебной дисциплины в структуре профессиональной подготовки выпускников» изложить в следующей редакции: «Место учебной дисциплины в структуре образовательной программы».	
	содержание раздела 1.4 «Место учебной дисциплины в структуре профессиональной подготовки выпускников» изложить в следующей редакции: «Дисциплина Б1.ДВ.05.2 «Оценка недвижимости» относится к вариативной части Блока 1 (Б1). «Дисциплины (модули)» и является дисциплиной по выбору при освоении ОПОП по профилю «Промышленное и гражданское строительство»»	
	содержание стр. 4 в разделе «умеет» дополнить строку со словами «использовать нормативные правовые документы при оценке рыночной или иной стоимости объекта недвижимости»	
	содержание табл. 1.1 изложить в редакции, приведённой на стр. 5а.	
	содержание раздела 2 «Требования к результатам освоения учебной дисциплины» изложить в редакции, приведённой на стр. 7а-10а.	
	раздел 3 «Структура учебной дисциплины по видам и формам учебной работы» дополнить новым абзацем следующего содержания: «Объем дисциплины в зачетных единицах составляет 3 ЗЕ. Количество часов, выделенных на контактную работу обучающихся с преподавателем (по видам учебных занятий) и на самостоятельную работу обучающихся указано в таблице 3.1.».	
	в табл.3.1.: а) строку п.1 «Аудиторная работа» дополнить словами «(контактная работа)»; б) строку п.4 «Итоговая аттестация по дисциплине» изложить в следующей редакции: «Итоговый контроль (промежуточная аттестация обучающихся) по дисциплине:».	
	в табл.4.1.: а) в строке п.1 «Количество часов (очная форма обучения)» дополнить словами «и виды занятий»; б) в столбце 9 заменить слово «аттестация» на «контроль»; в) в строке 4 заменить слово «Итоговая» на «Промежуточная».	

п. 4.5 «Виды самостоятельной работы студентов» считать п.5 с наименованием «Методические указания для обучающихся по изучению дисциплины»	
После п.5 дополнить словами: «При изучении дисциплины обучающимся целесообразно выполнять следующие рекомендации: 1. Изучение учебной дисциплины должно вестись систематически. 2. После изучения какого-либо раздела по учебнику или конспектным материалам рекомендуется по памяти воспроизвести основные термины, определения, понятия раздела. 3. Особое внимание следует уделить выполнению отчетов по практическим занятиям, лабораторным работам и индивидуальным комплексным заданиям на самостоятельную работу. 4. Изучение дисциплины осуществляется в течение одного семестра, график изучения дисциплины приводится п.7. 5. Вся тематика вопросов, изучаемых самостоятельно, задается на лекциях преподавателем. Им же даются источники (в первую очередь вновь изданные в периодической научной литературе) для более детального понимания вопросов, озвученных на лекции.»	
табл.4.3 «Виды самостоятельной работы студентов» считать табл.5.1	
п.4.5.1 «Изучение теоретического материала» считать п.5.1; п.4.5.2 «Курсовой проект (курсовая работа)» считать п.5.2; п.4.5.3 «Реферат» считать п.5.3; п.4.5.4 «Расчётно-графические работы» считать п.5.4; п.5 «Образовательные технологии, используемые для формирования компетенций» считать п.5.5;	
наименование раздела 6 «Управление и контроль освоения компетенций» изложить в следующей редакции: «Фонд оценочных средств дисциплины».	
последний абзац п.6.3 дополнить абзацем «Фонды оценочных средств, включающие типовые задания, контрольные работы, тесты и методы оценки, критерии оценивания, перечень контрольных точек и таблица планирования результатов обучения, контрольные задания к экзамену, позволяющие оценить результаты освоения данной дисциплины, входят в состав РПД в виде приложения».	
В таблице 6.1 «Виды контроля освоения элементов и частей компетенций» в разделе «умеет» дополнить строку со словами «использовать нормативные правовые документы при оценке рыночной или иной стоимости объекта недвижимости»	
наименование раздела 8 «Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины» изложить в следующей редакции: «Перечень учебно-методического и информационного обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине».	
заменить в тексте раздела 8.: - слова «Профессиональный цикл» на «Блок 1 (Б1). Дисциплины (модули)»; - код направления «08.03.01 (270800.62) / 01» на «08.04.01»;	

	изменить название раздела «Список изданий» на «8.2. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины». наименование п.2.5 «Электронные информационно-образовательные ресурсы» изменить на (или внести в таблицу пункт 2.5 с наименованием) «Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины». дополнить п.2.5 таблицы строками: Электронная библиотека Научной библиотеки Пермского национального исследовательского политехнического университета [Электронный ресурс : полнотекстовая база данных электрон. документов изданных в Изд-ве ПНИПУ]. – Электрон. дан. (1 912 записей). – Пермь, 2014- . – Режим доступа: http://elib.pstu.ru/. – Загл. с экрана. Лань [Электронный ресурс : электрон.-библ. система : полнотекстовая база данных электрон. документов по гуманит., естеств., и техн. наукам] / Изд-во «Лань». – Санкт-Петербург : Лань, 2010- . – Режим доступа: http://e.lanbook.com/. – Загл. с экрана. Консультант Плюс [Электронный ресурс : справочная правовая система : документы и комментарии : универсал. информ. ресурс]. – Версия Проф, сетевая. – Москва, 1992- . – Режим доступа: Компьютер. сеть Науч. б-ки Перм. нац. исслед. политехн. ун-та, свободный. раздел 8.2 «Компьютерные обучающие и контролирующие программы» считать раздел 8.3 и наименование изложить в следующей редакции: «Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине». после раздела 8.3 «Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине» включить подраздел 8.3.1 «Перечень программного обеспечения, в том числе компьютерные обучающие и контролирующие программы» наименование раздела 9 изложить в следующей редакции: «Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине».	
2		
3		
4		

1 Общие положения

1.1 Цель учебной дисциплины – ознакомление студентов с основами ценообразования в строительстве и оценке объектов капитального строительства и сооружений.

В процессе изучения данной дисциплины студент осваивает профессиональные компетенции:

- умение использовать нормативные правовые документы в профессиональной деятельности (ОПК-8);

- способностью проводить анализ технической и экономической эффективности работы производственного подразделения и разрабатывать меры по её повышению (ПК-7);

- способность разрабатывать оперативные планы работы первичных производственных подразделений, вести анализ затрат и результатов производственной деятельности, составление технической документации, а также установленной отчётности по утверждённым формам (ПК-12).

Таблица 1.1 – Дисциплины, направленные на формирование компетенций

Индекс	Наименование компетенции	Предшествующие дисциплины (группы дисциплин)	Последующие дисциплины (группы дисциплин)
Общепрофессиональные компетенции			
ОПК-8	умение использовать нормативные правовые документы в профессиональной деятельности	Б1.ДВ.05.1 «Сметное дело» (альтернативная дисциплина);	Б1.Б.04 «Правоведение» Б1.ДВ.08.1 «Технология разработки проектной документации» Б1.ДВ.08.2 «Сметное дело в строительстве»
Профессиональные компетенции			
ПК-7	способностью проводить анализ технической и экономической эффективности работы производственного подразделения и разрабатывать меры по её повышению	Б1.Б.19 «Основы метрологии, стандартизации, сертификации и контроля качества»; Б1.ДВ.05.1 «Сметное дело» (альтернативная дисциплина);	
ПК-12	способность разрабатывать оперативные планы работы первичных производственных подразделений, вести анализ затрат и результатов деятельности производственных подразделений, составление технической документации, а также установленной отчётности по утверждённым формам	Б1.ДВ.05.1 «Сметное дело» (альтернативная дисциплина);	Б1.В.05 «Основы организации и управления в строительстве»; Б1.ДВ.09.3 «Технология устройства отделочных и защитных покрытий»; Б1.ДВ.10.1 «Организация и планирование в строительстве»; Б1.ДВ.10.2 «Планирование строительного производства»

2 Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесённых с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Учебная дисциплина обеспечивает формирование частей компетенций ОПК-8, ПК-7 и ПК-12.

2.1 Дисциплинарная карта компетенции ОПК-8

Индекс ОПК-8	Формулировка компетенции: умение использовать нормативные правовые документы в профессиональной деятельности.
-------------------------	---

Индекс ОПК-8 Б1.ДВ.05.2	Формулировка дисциплинарной части компетенции: умение использовать нормативные правовые документы при оценке рыночной или иной стоимости объекта недвижимости
--	---

2.2 Требования к компонентному составу части компетенции

Перечень компонентов	Виды учебной работы	Средства оценки
В результате изучения дисциплины выпускник Знает: – нормативно-правовую базу оценочной деятельности; – права и обязанности оценщика;	Лекции. Самостоятельная работа студентов по изучению теоретического материала.	Тестовые вопросы для текущего и рубежного контроля.
Умеет: – использовать нормативные правовые документы при оценке рыночной или иной стоимости объекта недвижимости	Лекции. Самостоятельная работа студентов по решению практических задач.	Практические задания к контрольным работам.

2.3 Дисциплинарная карта компетенции ПК-7

Индекс ПК-7	Формулировка компетенции: способностью проводить анализ технической и экономической эффективности работы производственного подразделения и разрабатывать меры по её повышению.
------------------------	--

Индекс ПК-7 Б1.ДВ.05.2	Формулировка дисциплинарной части компетенции: способность проводить предварительное экономическое обоснование прямых и косвенных затрат, а так же прибыли предпринимателя при оценке недвижимости методами затратного подхода
---------------------------------------	--

2.4 Требования к компонентному составу части компетенции

Перечень компонентов	Виды учебной работы	Средства оценки
В результате изучения дисциплины выпускник Знает: – нормативно-правовую базу оценочной	Лекции. Самостоятельная работа студентов по изучению	Тестовые вопросы для текущего и рубежного контроля.

деятельности; – права и обязанности оценщика; – виды собственности; – виды объектов оценки; – экономическое понятие недвижимости; – классификацию объектов недвижимости; – разницу между понятиями стоимость и цена; – виды стоимости; – существующие цели оценки;	теоретического материала.	
Умеет: – осуществлять сбор и анализ информации об объекте недвижимости и рынке недвижимости для определения рыночной или иной стоимости недвижимости, в зависимости от условий и целей оценки; – определять стоимость незастроенного земельного участка; – определять стоимость улучшений, используя в качестве сравнительной единицы объекты аналоги; – определять стоимость улучшений, используя унифицированные показатели потребительской полезности оцениваемого здания; – определять стоимость улучшений, используя укрупненные расценки на строительство зданий и сооружений; – определять стоимость улучшений, используя единичные расценки на строительство зданий и сооружений; – определять износы и устаревание объекта недвижимости; – определять стоимость объекта недвижимости с учетом износа и устаревания;	Практические занятия. Самостоятельная работа студентов по решению практических задач.	Практические задания к контрольным работам.
Владеет: – методами затратного подхода применительно к объектам недвижимости, в том числе методами сметного ценообразования: ресурсным, ресурсно-индексным и базисно-индексным методами; – базисно-компенсационным методом сметного ценообразования (методом скользящей цены); – методом, основанном на укрупненных сметных нормативах, в т. ч. банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов; – методами определения накопленного износа, в том числе методом сравнения продаж, эффективного возраста и методом разбиения.	Практические занятия. Самостоятельная работа по подготовке к практическим занятиям и зачёту.	Отчёт. Практические задания к зачёту.

2.5 Дисциплинарная карта компетенции ПК-12

Индекс ПК-12	Формулировка компетенции: способность разрабатывать оперативные планы работы первичных производственных подразделений, вести анализ затрат и результатов
---------------------	---

	деятельности производственных подразделений, составление технической документации, а также установленной отчётности по утверждённым формам.
--	---

Индекс ПК-12 Б1.ДВ.05.2	Формулировка дисциплинарной части компетенции: способность вести анализ прямых и косвенных затрат при оценке недвижимости методами затратного подхода; согласовывать результат затратного подхода с результатами оценки недвижимости, полученными с помощью методов сравнительного и доходного подходов
--	---

2.6 Требования к компонентному составу части компетенции

Перечень компонентов	Виды учебной работы	Средства оценки
В результате изучения дисциплины выпускник Знает: – особенности недвижимости как объекта оценки; – критерии анализа наиболее эффективного использования недвижимости; – преимущества и недостатки существующих методов затратного подхода; – условия применения затратного подхода; преимущества и недостатки существующих методов сравнительного подхода; – условия применения сравнительного подхода; преимущества и недостатки существующих методов доходного подхода; – условия применения доходного подхода; – принципы согласования результатов оценки;	Лекции. Самостоятельная работа студентов по изучению теоретического материала.	Тестовые вопросы для текущего и рубежного контроля.
Умеет: – определять цель оценки и подходящий целям оценки вид стоимости; – обосновывать выбор или отказ от использования какого-либо подхода или метода оценки; – определять наиболее эффективный способ использования объекта недвижимости; – определять стандартными методами рыночную или иную стоимость объекта оценки, в зависимости от условий и целей оценки – определять эксплуатационные расходы на обслуживание и управление объекта недвижимости; – определять потенциальный, реальный и чистый операционный доходы объекта недвижимости; – определять ставки дисконтирования и капитализации, необходимые для применения методов доходного подхода; – согласовывать результаты оценки, полученные разными методами;	Практические занятия. Самостоятельная работа студентов по решению практических задач.	Практические задания к контрольным работам.

Владеет: – методами сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости, в том числе методом сравнения продаж, методом выделения и методом распределения; – методами доходного подхода применительно к объектам недвижимости, в том числе методом капитализации чистой земельной ренты; методом остатка и методом предполагаемого использования земельного участка, методом прямой капитализации и методом дисконтированных денежных потоков; – методами согласования результатов оценки применительно к объектам недвижимости;	Практические занятия. Самостоятельная работа по подготовке к практическим занятиям и зачёту.	Отчёт. Практические задания к зачёту.
--	---	--