

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



**Пермский национальный исследовательский
политехнический университет**

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе


_____ Н.В.Лобов

« 09 » декабря 20 19 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина: _____ Оценка недвижимого имущества
(наименование)

Форма обучения: _____ очная
(очная/очно-заочная/заочная)

Уровень высшего образования: _____ магистратура
(бакалавриат/специалитет/магистратура)

Общая трудоёмкость: _____ 108 (3)
(часы (ЗЕ))

Направление подготовки: _____ 08.04.01 Строительство
(код и наименование направления)

Направленность: _____ Технологии системного анализа проблем инновационного
развития городов
(наименование образовательной программы)

1. Общие положения

1.1. Цели и задачи дисциплины

Целью учебной дисциплины является развитие у обучающихся навыков анализа и оптимизации финансово-хозяйственной деятельности организаций в строительстве, строительной индустрии, жилищно-коммунальном хозяйстве и/или смежной отрасли за счет приобретения навыков оценки рыночной или иной стоимости объектов недвижимости, являющихся частью имущественного комплекса предприятий, а также развитие дисциплинарных частей общепрофессиональной компетенции ОПК-6 и профессиональных компетенций ПК-4.4 и 5.6:

- способность осуществлять исследования объектов и процессов в области строительства и жилищно-коммунального хозяйства (ОПК-6)

- способность организовать финансово-хозяйственную деятельность организации в строительстве, строительной индустрии, жилищно-коммунальном хозяйстве и/или смежной отрасли (ПК-4.4)

Задачами учебной дисциплины является формирование дополнительных знаний и умений, способствующих выполнению трудовых функций, указанных в профессиональных стандартах:

- 16.038 Руководитель строительной организацией, утвержденного приказом Минтруда России от 26.12.2015 №1182н (в частности трудовых функций А/03.7 «Организация финансово-хозяйственной деятельности строительной организации» и А/04.7 «Оптимизация производственной и финансово-хозяйственной деятельности строительной организации»)

1.2. Изучаемые объекты дисциплины

Объекты капитального строительства и жилищно-коммунального хозяйства; земельные участки, городские и пригородные территории;

1.3. Входные требования

Не предусмотрены

2. Планируемые результаты обучения по дисциплине

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
ОПК-6	ИД-1ОПК-6	Знает понятие поправок расчетов объекта недвижимости и последовательность внесения поправок в расчет; особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества; классификацию объектов недвижимости; юридическое и экономическое понятие недвижимости; особенности недвижимости как объекта оценки;	Знает порядок выполнения исследования объекта профессиональной деятельности, обработки результатов и контроля выполнения исследований, требования охраны труда при выполнении исследований;	Зачет

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
ОПК-6	ИД-2ОПК-6	Умеет идентифицировать категории сложности недвижимого имущества, обосновывать выбор методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества; осуществлять подбор объектов-аналогов недвижимого имущества; пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы недвижимого имущества и его аналогов; согласовывать результаты оценки, полученные разными методами; определять итоговые величины стоимостей недвижимого имущества; обосновывать ограничения и пределы применения полученных величин стоимостей; использовать установленную форму при составлении итогового документа об определении стоимостей в виде отчета, сметы, заключения;	Умеет формулировать цели, ставить задачи исследований, выбирать способы и методики выполнения исследований, составлять программы для проведения исследований, определять потребности в ресурсах;	Расчетно-графическая работа
ОПК-6	ИД-3ОПК-6	Владеет навыками навыком составления итогового документа об определении стоимостей недвижимого имущества в виде отчёта, сметы, заключения	Владеет навыками документирования результатов исследований, оформление отчётной документации, формулирования выводов, представления и защиты результатов проведённых исследований.	Расчетно-графическая работа
ПК-5.9	ИД-1ПК-5.9	Знает основные методики проведения оценки объектов градостроительной деятельности;	Знает основные методики проведения экспертизы объектов градостроительной деятельности;	Собеседование
ПК-5.9	ИД-2ПК-5.9	Умеет исследовать информацию об объекте градостроительной	Умеет исследовать информацию об объекте градостроительной	Расчетно-графическая работа

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
		деятельности в соответствии с выбранной методикой его оценки;	деятельности в соответствии с выбранной методикой;	
ПК-5.9	ИД-3ПК-5.9	Владеет навыками инициирования дополнительных действий по сбору и уточнению сведений об объекте градостроительной деятельности в случае необходимости; навыками оформления результатов работ по проведению оценки объектов градостроительной деятельности в соответствии с установленными требованиями.	Владеет навыками инициирования дополнительных действий по сбору и уточнению сведений об объекте градостроительной деятельности в случае необходимости; навыками оформления результатов работ по проведению экспертизы объектов градостроительной деятельности в соответствии с установленными требованиями.	Расчетно-графическая работа

3. Объем и виды учебной работы

Вид учебной работы	Всего часов	Распределение по семестрам в часах	
		Номер семестра	
		3	
1. Проведение учебных занятий (включая проведение текущего контроля успеваемости) в форме:	36	36	
1.1. Контактная аудиторная работа, из них:			
- лекции (Л)	14	14	
- лабораторные работы (ЛР)			
- практические занятия, семинары и (или) другие виды занятий семинарского типа (ПЗ)	20	20	
- контроль самостоятельной работы (КСР)	2	2	
- контрольная работа			
1.2. Самостоятельная работа студентов (СРС)	72	72	
2. Промежуточная аттестация			
Экзамен			
Дифференцированный зачет			
Зачет	9	9	
Курсовой проект (КП)			
Курсовая работа (КР)			
Общая трудоемкость дисциплины	108	108	

4. Содержание дисциплины

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
3-й семестр				
Раздел 1. Основы оценки недвижимого имущества	4	0	6	26
<p>Тема 1. Юридическое и экономическое понятие недвижимости.</p> <p>Юридическое и экономическое понятие недвижимости; сегментация рынка недвижимости; классификация объектов жилой недвижимости; классификация объектов коммерческой недвижимости; критерии классификации объектов недвижимости;</p> <p>Тема 2. Особенности недвижимости как объекта оценки.</p> <p>Особенности недвижимости как объекта оценки; влияние прав собственности на оценку объектов недвижимости; кадастровая стоимость недвижимости и условия её применения;</p> <p>Тема 3. Наиболее эффективное использование недвижимости.</p> <p>Принцип наиболее эффективного способа использования земли в оценке недвижимости; критерии анализа наиболее эффективного использования недвижимости; стоимость условно свободного (незастроенного) земельного участка с учетом наиболее эффективного использования недвижимости;</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
Раздел 2. Методы оценки недвижимого имущества	6	0	8	22
<p>Тема 4. Методы затратного подхода Преимущества и недостатки существующих методов затратного подхода применительно к объектам недвижимости; Условия применения затратного подхода при оценке недвижимости; Понятия восстановительной стоимости и стоимости замещения; Стоимость объекта недвижимости с учетом износа и устаревания;</p> <p>Тема 5. Определение стоимости земельных участков; Рыночная и кадастровая стоимость земельных участков; Публичная кадастровая карта; Целевое назначение земель; Определение рыночной стоимости земельных участков; Определение кадастровой стоимости</p> <p>Тема 6. Определение стоимости улучшений и нового строительства; 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.</p> <p>Тема 7. Износы и устаревания объектов недвижимости. 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.</p> <p>Тема 8. Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости. Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости: метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения;</p> <p>Тема 9. Корректировка стоимости объектов аналогов. Понятие поправок расчета стоимости объекта недвижимости; последовательность внесения поправок в расчёт; технические, правовые и иные аспекты, влияющие на стоимость объекта недвижимости;</p> <p>Тема 10. Основы инвестирования в недвижимость. Объект недвижимости как инвестиционный актив, рынок недвижимости как составная часть рынка инвестиций; способы инвестирования в рынок недвижимости; способы возмещения</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
<p>инвестиционного капитала на рынке недвижимости; способность объекта недвижимости приносить денежный и неденежный доход;</p> <p>Тема 11. Методы доходного подхода. 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, определение горизонта прогнозирования, определение стоимости объекта оценки на прогнозируемом периоде, определение стоимости объекта оценки на постпрогнозном периоде; модель Гордона;</p> <p>Тема 12. Методы определения ставки дисконтирования и капитализации; 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;</p>				
Раздел 3. Оценка объекта недвижимого имущества и составление отчёта об оценке	4	0	6	24
<p>Тема 13. Особенности ценообразования на рынке недвижимого имущества; Сбор и анализ информации об объекте недвижимости и рынке недвижимости для определения рыночной или иной стоимости недвижимости, в зависимости от условий и целей оценки; влияние состояния рынка недвижимости на результат оценки;</p> <p>Тема 14. Согласование результатов оценки применительно к объектам недвижимости; Сущность согласования результатов оценки;</p>				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
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. ; Тема 15. Составление отчёта об оценке недвижимого имущества; Принципы составления отчета: принцип существенности; принцип обоснованности; принцип однозначности; принцип проверяемости; принцип достаточности; требования к содержанию и структуре отчета, требования к описанию процедуры оценки				
ИТОГО по 3-му семестру	14	0	20	72
ИТОГО по дисциплине	14	0	20	72

Тематика примерных практических занятий

№ п.п.	Наименование темы практического (семинарского) занятия
1	Анализ наиболее эффективного способа использования недвижимости
2	Определение стоимости земельного участка
3	Определение износов и устареваний объекта недвижимости
4	Корректировка стоимости объектов аналогов методами сравнительного подхода
5	Получение итоговой стоимости объекта недвижимости путём согласования результатов оценки, полученных разными методами

5. Организационно-педагогические условия

5.1. 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, отвечающие на вопросы преподавателя. Вопросы преподавателя нацелены на активизацию процессов усвоения материала, а также на развитие логического мышления. Преподаватель заранее намечает список вопросов, стимулирующих ассоциативное мышление и установления связей с ранее освоенным материалом.

Практические занятия проводятся на основе реализации метода обучения действием: определяются проблемные области, формируются группы. При проведении практических занятий преследуются следующие цели: применение знаний отдельных дисциплин и креативных методов для решения проблем и принятия решений; отработка у обучающихся навыков командной работы, межличностных коммуникаций и развитие лидерских качеств; закрепление основ теоретических знаний.

При проведении учебных занятий используются интерактивные лекции, групповые дискуссии, ролевые игры, тренинги и анализ ситуаций и имитационных моделей.

5.2. Методические указания для обучающихся по изучению дисциплины

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. 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.

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

6.1. Печатная учебно-методическая литература

№ п/п	Библиографическое описание (автор, заглавие, вид издания, место, издательство, год издания, количество страниц)	Количество экземпляров в библиотеке
1. Основная литература		
1	Коростелев С. П. Кадастровая оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / С. П. Коростелев. - Москва: Маросейка, 2010.	3
2	Коростелев С. П. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью / С. П. Коростелев. - М.: Маросейка, 2009.	15
3	Наназашвили И. Х. Кадастр и оценка земельной собственности : учебное пособие / И. Х. Наназашвили, В. А. Литовченко. - М.: Архитектура-С, 2007.	6
4	Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Т. Г. Касьяненко [и др.]. - Москва: КНОРУС, 2011.	2

5	Тепман Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Л. Н. Тепман, В. А. Артамонов. - Москва: ЮНИТИ, 2015.	4
6	Тепман Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Л. Н. Тепман. - Москва: ЮНИТИ, 2007.	1
2. Дополнительная литература		
2.1. Учебные и научные издания		
1	Ардзинов В. Д. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости / В. Д. Ардзинов, В. Т. Александров. - Санкт-Петербург[и др.]: Питер, 2013.	5
2	Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие / Е.Н. Иванова. - М.: КНОРУС, 2007.	5
2.2. Периодические издания		
	Не используется	
2.3. Нормативно-технические издания		
1	Градостроительный кодекс Российской Федерации : по состоянию на 25 января 2013 г. : с учётом изменений, внесённых Федеральными законами от 30 декабря 2012 г. N 294-ФЗ, N 318-ФЗ. - Москва: КНОРУС, Проспект, 2013.	4
2	НСИ для строителей (Госстрой, МДС, РДС). - Екатеринбург: КОАП, 2003.	1
3. Методические указания для студентов по освоению дисциплины		
	Не используется	
4. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студента		
	Не используется	

6.2. Электронная учебно-методическая литература

Вид литературы	Наименование разработки	Ссылка на информационный ресурс	Доступность (сеть Интернет / локальная сеть; авторизованный / свободный доступ)
Дополнительная литература	Е. Б. Денисенко Экономика недвижимости : Учебное пособие / Е. Б. Денисенко. - Новосибирск: Новосибирский государственный архитектурно-строительный университет (Сибстрин), ЭБС АСВ, 2016.	http://www.iprbookshop.ru/68862.html	локальная сеть; авторизованный доступ
Дополнительная литература	Оценка объектов недвижимости : Учебное пособие к выполнению курсового проекта / сост.: В. М. Круглякова, В. Я. Мищенко, И. А. Косовцева. - Воронеж: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2016.	http://www.iprbookshop.ru/72931.html	локальная сеть; авторизованный доступ

6.3. Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, используемое при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Вид ПО	Наименование ПО
Операционные системы	Windows 10 (подп. Azure Dev Tools for Teaching)
Офисные приложения.	Adobe Acrobat Reader DC. бесплатное ПО просмотра PDF
Офисные приложения.	МойОфис Стандартный. , реестр отечественного ПО, необходима покупка лицензий.
Прикладное программное обеспечение общего назначения	Dr.Web Enterprise Security Suite, 3000 лиц, ПНИПУ ОЦНИТ 2017

6.4. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы, используемые при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

Наименование	Ссылка на информационный ресурс
База данных научной электронной библиотеки (eLIBRARY.RU)	https://elibrary.ru/
Научная библиотека Пермского национального исследовательского политехнического университета	http://lib.pstu.ru/
Электронно-библиотечная система Лань	https://e.lanbook.com/
Электронно-библиотечная система IPRbooks	http://www.iprbookshop.ru/
Электронно-библиотечная система ЮРАЙТ	https://biblio-online.ru/
Информационные ресурсы Сети КонсультантПлюс	http://www.consultant.ru/
Информационно-справочная система нормативно-технической документации "Техэксперт: нормы, правила, стандарты и законодательства России"	https://техэксперт.сайт/

7. Материально-техническое обеспечение образовательного процесса по дисциплине

Вид занятий	Наименование необходимого основного оборудования и технических средств обучения	Количество единиц
Лекция	Мультимедийный комплекс, включающий в себя: - Автоматизированные рабочие места Студентов АРМ-С, 12 компл. - Автоматизированное рабочее место Преподавателя АРМ-П, - Автоматизированное рабочее место Лектора АРМ-Л - интерактивная доска Triumph board 96" Dual Touch wireless - мультимедиа проектор для интерактивной доски NEC Projector U310WG - магнитно-маркерная доска Magnetoplan 12 406 CC - Акустическая система ElectroVoice Evid 3.2 - микрофон SHURE MX395B/O - видеостена из 9 шт. ЖК панелей Delta LW-5588 в комплекте с настенными креплениями - камеры видеонаблюдения стационарная Etrovision EV8581FA-C	1

Вид занятий	Наименование необходимого основного оборудования и технических средств обучения	Количество единиц
Лекция	Ноутбук	1
Лекция	Проектор	1
Практическое занятие	Мультимедийный комплекс, включающий в себя: - Автоматизированные рабочие места Студентов АРМ-С, 12 компл. - Автоматизированное рабочее место Преподавателя АРМ-П, - Автоматизированное рабочее место Лектора АРМ-Л - интерактивная доска Triumph board 96" Dual Touch wireless - мультимедиа проектор для интерактивной доски NEC Projector U310WG - магнитно-маркерная доска Magnetoplan 12 406 CC - Акустическая система ElectroVoice Evid 3.2 - микрофон SHURE MX395B/O - видеостена из 9 шт. ЖК панелей Delta LW-5588 в комплекте с настенными креплениями - камеры видеонаблюдения стационарная Etrovision EV8581FA-C	1
Практическое занятие	Персональный компьютер	12

8. Фонд оценочных средств дисциплины

Описан в отдельном документе