

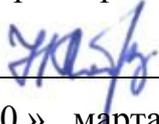
Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования



**Пермский национальный исследовательский
политехнический университет**

УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной работе


_____ Н.В.Лобов

« 10 » марта 20__ г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Дисциплина: _____ Основы оценки объектов недвижимости
(наименование)

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

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

Общая трудоёмкость: _____ 144 (4)
(часы (ЗЕ))

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

Направленность: _____ Техническая и строительно-техническая судебная экспертизы

(наименование образовательной программы)

1. Общие положения

1.1. Цели и задачи дисциплины

Целью учебной дисциплины является формирование у обучающихся базовых навыков оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, а также развитие дисциплинарных частей профессиональной компетенции ПК-1.7 и профессиональных компетенций ПК-5.11:

- способность проводить исследовательские работы по обработке и анализу исходной технической информации и результатов досудебной и судебной строительно-технической экспертизы (ПК-1.7)
- способность к проведению документальных и натурных исследований объектов градостроительной деятельности (ПК-5.11)

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

- 10.004 «Специалист в области оценки качества и экспертизы для градостроительной деятельности», утвержденного приказом Минтруда и социальной защиты РФ от 28.12.2015 №1167н (в частности трудовой функции А/01.6 «Проведение прикладных документальных исследований в отношении объекта градостроительной деятельности для использования в процессе инженерно-технического проектирования»)
- 40.011 «Специалист по научно-исследовательским и опытно-конструкторским разработкам», утвержденного приказом Минтруда и социальной защиты РФ от 04.03.2014 № 121н (в частности трудовой функции В/02.6 «Проведение работ по обработке и анализу научно-технической информации и результатов исследований»)

1.2. Изучаемые объекты дисциплины

объекты градостроительной деятельности: объекты капитального и некапитального строительства и жилищно-коммунального хозяйства (здания, сооружения и инженерные системы); 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
-------------	-------------------	---	--	-----------------

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
ПК-1.7	ИД-1ПК-1.7	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 актуальную нормативную и техническую документацию и научные проблемы в области строительно-технической экспертизы зданий, сооружений и инженерных систем; методы проведения, внедрения, контроля результатов экспертных исследований и анализа научных данных; методы и средства планирования и организации экспертных исследований и разработок.	Дифференцированный зачет
ПК-1.7	ИД-2ПК-1.7	Умеет идентифицировать категории сложности недвижимого имущества, обосновывать выбор методов и подходов для определения стоимостей недвижимого имущества; использовать формулы для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей недвижимого имущества; 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 применять актуальную нормативную и техническую документацию, оформлять результаты научно-исследовательских, опытно-конструкторских и экспертно-аналитических работ в области строительно-технической экспертизы зданий, сооружений и инженерных систем.	Расчетно-графическая работа
ПК-1.7	ИД-3ПК-1.7	Владеет навыками организации сбора и изучения нормативной	Владеет навыками организации сбора и изучения нормативной и	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
		информации в области оценки недвижимости	научно-технической информации по теме экспертного исследования; осуществления разработки планов и методических программ проведения технической и строительно-технической судебной экспертизы зданий, сооружений и инженерных систем; проведения анализа и теоретического обобщения научных данных в соответствии с задачами исследования.	
ПК-5.11	ИД-1ПК-5.11	Знает правовые параметры, влияющие на стоимость недвижимого имущества; методы и подходы определения стоимостей недвижимого имущества; формулы для расчета стоимостей в соответствии со стандартами, правилами и методологией определения стоимостей недвижимого имущества;	Знает нормативные правовые акты Российской Федерации, руководящие материалы, относящиеся к сфере регулирования оценки качества и экспертизы для градостроительной деятельности; состав, содержание и требования к документации по созданию (ре-конструкции, ремонту, функционированию) объектов градостроительной деятельности; методы, приемы и средства исследований в сфере градостроительной деятельности; систему факторов природной и техногенной опасности территории и внешних воздействий в сфере градостроительной деятельности; содержание системы уязвимости объектов градостроительной деятельности от внешних воздействий и связанных с этим рисков; методы и средства оценки информационных моделей и численного анализа	Дифференцированный зачет

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
			<p>при-менительно к сфере градостроительной деятельности; методы и приемы анализа и оценки рисков в градостроительной деятельности; современные средства автоматизации и технологии выполнения работ (оказания услуг) по оценке качества и экспертизе для градостроительной деятельности, включая автоматизированные информационные и телекоммуникационные системы; нормативно-технические, руководящие материалы и методики по разработке, оформлению и хранению документации сферы градостроительной деятельности.</p>	
ПК-5.11	ИД-2ПК-5.11	<p>Умеет осуществлять анализ информации о недвижимом имуществе и совокупности прав на него; осуществлять подбор объектов-аналогов недвижимого имущества; пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы недвижимого имущества и его аналогов; выполнять расчеты при определении стоимости; определять технические и правовые параметры, влияющие на стоимость недвижимого имущества; определять наиболее эффективный способ использования объекта недвижимости;</p>	<p>Умеет находить, анализировать и исследовать информацию, необходимую для оценки свойств и качеств объектов градостроительной деятельности в ходе их экспертизы; анализировать и оценивать факторы, оказывающие влияние на качество и безопасность объектов градостроительной деятельности и связанных с этими факторами рисков; оценивать свойства и качества объектов градостроительной деятельности в соответствии с установленными требованиями; использовать информационно-коммуникационные технологии в профессиональной</p>	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
			<p>деятельности в рамках работ по оценке качества и безопасности создаваемых (реконструируемых, ремонтируемых) объектов градостроительной деятельности; получать и предоставлять необходимые сведения в ходе коммуникаций в контексте профессиональной деятельности в рамках работ по оценке качества и экспертизе для градостроительной деятельности; оформлять документацию по результатам работ по оценке качества и экспертизе применительно к создаваемым (реконструируемым, ремонтируемым, эксплуатируемым) объектам градостроительной деятельности в соответствии с установленными требованиями.</p>	
ПК-5.11	ИД-ЗПК-5.11	<p>Владеет навыками составления итогового документа об определении стоимостей недвижимого имущества в виде отчёта, заключения.</p>	<p>Владеет навыками систематизации информации по результатам работ по оценке качества и безопасности создаваемых (реконструируемых, ремонтируемых) объектов градостроительной деятельности для формирования итоговой экспертной оценки; определения системы критериев оценки свойств и качеств исследуемого объекта градостроительной деятельности; исследования на основании системы критериев информации об объекте экспертизы</p>	<p>Расчетно-графическая работа</p>

Компетенция	Индекс индикатора	Планируемые результаты обучения по дисциплине (знать, уметь, владеть)	Индикатор достижения компетенции, с которым соотнесены планируемые результаты обучения	Средства оценки
			<p>(объекте градостроительной деятельности) для принятия решений по оценке свойств и качеств объекта исследования; оценки свойств и качеств объекта исследования (объекта градостроительной деятельности), включая анализ рисков, с учетом собранной информации, выбранных методов оценки и результатов анализа; фиксации результатов оценки качества и безопасности создаваемых (ре-конструируемых, ремонтируемых) объектов градостроительной деятельности в установленной форме и формирования экспертного заключения, отражающего результаты анализа и оценки объекта градостроительной деятельности.</p>	

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:	54	54	
1.1. Контактная аудиторная работа, из них:			
- лекции (Л)	12	12	
- лабораторные работы (ЛР)			
- практические занятия, семинары и (или) другие виды занятий семинарского типа (ПЗ)	40	40	
- контроль самостоятельной работы (КСР)	2	2	
- контрольная работа			
1.2. Самостоятельная работа студентов (СРС)	90	90	
2. Промежуточная аттестация			
Экзамен			
Дифференцированный зачет	9	9	
Зачет			
Курсовой проект (КП)			
Курсовая работа (КР)			
Общая трудоемкость дисциплины	144	144	

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	
3-й семестр				

Наименование разделов дисциплины с кратким содержанием	Объем аудиторных занятий по видам в часах			Объем внеаудиторных занятий по видам в часах
	Л	ЛР	ПЗ	СРС
Основы оценки недвижимого имущества	4	0	4	28
<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>				
Методы оценки недвижимого имущества	4	0	18	32
<p>Тема 4. Методы затратного подхода</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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</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>недвижимости.</p> <p>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.</p> <p>Методы сравнительного подхода применительно к объектам недвижимости: метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения;</p> <p>Тема 9. Корректировка стоимости объектов аналогов.</p> <p>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.</p> <p>Объект недвижимости как инвестиционный актив, рынок недвижимости как составная часть рынка инвестиций; способы инвестирования в рынок недвижимости; способы возмещения инвестиционного капитала на рынке недвижимости; способность объекта недвижимости приносить денежный и неденежный доход;</p> <p>Тема 11. Методы доходного подхода.</p> <p>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</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
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;				
Оценка объекта недвижимого имущества и составление отчёта об оценке	4	0	18	30
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; Тема 14. Согласование результатов оценки применительно к объектам недвижимости; 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.; 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	12	0	40	90
ИТОГО по дисциплине	12	0	40	90

Тематика примерных практических занятий

№ п.п.	Наименование темы практического (семинарского) занятия
1	Анализ наиболее эффективного способа использования недвижимости
2	Корректировка стоимости объектов аналогов методами сравнительного подхода

№ п.п.	Наименование темы практического (семинарского) занятия
3	Определение стоимости земельного участка
4	Определение износов и устареваний объекта недвижимости
5	Определение прямых затрат на новое строительство по укрупненным показателям стоимости строительства
6	Определение косвенных затрат и определение прибыли предпринимателя при определении стоимости улучшений и нового строительства
7	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости методом дисконтированных денежных доходов при заданных ставках дисконтирования
8	Определение рыночной стоимости объекта недвижимости методом прямой капитализации при заданных ставках капитализации
9	Определение ставки дисконтирования кумулятивным методом и методом средневзвешенной стоимости капитала;
10	Определение ставки капитализации методами: Ринга, Инвуда, Хоскольда
11	Получение итоговой стоимости объекта недвижимости путём согласования результатов оценки, полученных разными методами
12	Изучение рынка. Сбор данных об объекте оценки, подбор объектов-аналогов
13	Семинар: особенности составления отчёта об оценке недвижимого имущества
14	Описание объекта оценки, его окружения, ценообразующих факторов
15	Анализ правоустанавливающих документов, оценка их влияния на рыночную стоимость
16	Составление первой части отчета
17	Составление второй части отчета
18	Составление итоговой части отчета
19	Семинар: экспертиза отчетов об оценке недвижимого имущества на предмет методических ошибок
20	Семинар: экспертиза отчетов об оценке недвижимого имущества на предмет экономических ошибок

5. Организационно-педагогические условия

5.1. Образовательные технологии, используемые для формирования компетенций

Проведение лекционных занятий по дисциплине основывается на активном методе обучения, при котором 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 установление 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.

Проведение лабораторных занятий не предусмотрено.

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. Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью / С. П. Коростелев. - М.: Маросейка, 2009.	15
2	Тепман Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Л. Н. Тепман, В. А. Артамонов. - Москва: ЮНИТИ, 2015.	4
2. Дополнительная литература		
2.1. Учебные и научные издания		
1	Коростелев С. П. Кадастровая оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / С. П. Коростелев. - Москва: Маросейка, 2010.	3

2	Наназашвили И. Х. Кадастр и оценка земельной собственности : учебное пособие / И. Х. Наназашвили, В. А. Литовченко. - М.: Архитектура-С, 2007.	6
3	Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Т. Г. Касьяненко [и др.]. - Москва: КНОРУС, 2011.	2
4	Тепман Л. Н. Оценка недвижимости : учебное пособие для вузов / Л. Н. Тепман. - Москва: ЮНИТИ, 2007.	1
5	Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости : Учеб. пособие для вузов / Л.Н.Тэпман. - М.: ЮНИТИ, 2002.	2
2.2. Периодические издания		
	Не используется	
2.3. Нормативно-технические издания		
1	Федеральный закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Стандарты оценки. - Москва: Книга-сервис, 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	Кадастр недвижимости и мониторинг земель	http://elib.pstu.ru/Record/lanRU-LAN-BOOK-111209	сеть Интернет; авторизованный доступ
Дополнительная литература	Оценка объектов недвижимости	http://elib.pstu.ru/Record/iprbooks87914	сеть Интернет; авторизованный доступ

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

Вид ПО	Наименование ПО
Операционные системы	MS Windows 8.1 (подп. Azure Dev Tools for Teaching)
Операционные системы	MS Windows XP (подп. Azure Dev Tools for Teaching до 27.02.2022)
Операционные системы	Windows 10 (подп. Azure Dev Tools for Teaching)
Офисные приложения.	Adobe Acrobat Reader DC. бесплатное ПО просмотра PDF
Офисные приложения.	Microsoft Office Professional 2007. лиц. 42661567

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/
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	маркерная или меловая доска	1
Лекция	ноутбук/компьютер	1
Лекция	парты	12
Лекция	проектор	1
Лекция	стол преподавателя	1
Лекция	стулья	25
Лекция	экран	1
Практическое занятие	компьютеры	12
Практическое занятие	маркерная или меловая доска	1
Практическое занятие	ноутбук/компьютер	1
Практическое занятие	парты	12
Практическое занятие	проектор	1
Практическое занятие	стулья	25
Практическое занятие	экран	1

8. Фонд оценочных средств дисциплины

Описан в отдельном документе
