



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

Н. В. Лобов
Заведующий кафедрой, 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.

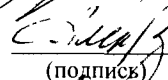
Разработчики:

канд. экон. наук
(учёная степень, звание)


(подпись)

А. О. Алексеев
(инициалы, фамилия)

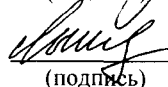
ассистент
(должность)


(подпись)

И. Е. Алексеева
(инициалы, фамилия)

Рецензент

канд. экон. наук
(учёная степень, звание)


(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)

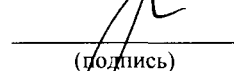
СОГЛАСОВАНО

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


(подпись)

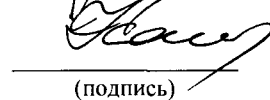
С. В. Максимова
(инициалы, фамилия)

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)

АННОТАЦИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

1 Общие положения

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

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 продемонстрировать 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;

1.5 Содержание дисциплины:

Основы оценки недвижимого имущества. Существующие подходы к оценке. Методы оценки недвижимого имущества.