

**МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»**

Кафедра «Экономика транспортной инфраструктуры и управление
строительным бизнесом»

АННОТАЦИЯ К РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЕ ДИСЦИПЛИНЫ

«Основы оценочной деятельности»

Направление подготовки:	38.03.02 – Менеджмент
Профиль:	Управление проектами
Квалификация выпускника:	Бакалавр
Форма обучения:	очная
Год начала подготовки	2020

1. Цели освоения учебной дисциплины

В процессе формирования рынка прав на объекты недвижимости, экономической оценке недвижимости уделяется большое внимание, так как ее результаты составляют основу принятия инвестиционных и управленческих решений.

Целью курса «Основы оценочной деятельности» является формирование устойчивых знаний и практических навыков по определению стоимостного эквивалента недвижимости на основе определения адекватного вида стоимости в условиях изменяющегося законодательства в области обращения недвижимой собственности.

Задачи дисциплины состоят в следующем:

- формирование понятия недвижимости как объекта экономических отношений;
- изучение основных принципов оценки недвижимости и основных факторов, влияющих на стоимость недвижимости;
- приобретение студентами навыков сбора и обработки информации, используемой в процессе проведения оценки;
- ознакомление с основными законодательными требованиями к процессу определения стоимости недвижимости и содержанию отчета об оценке объекта недвижимости;
- формирование знаний по определению вида стоимости, используемых в составе процедуры оценки подходов и методов расчета стоимости объекта;
- ознакомление со специальной литературой, отражающей как отечественный, так и зарубежный опыт оценки недвижимой собственности.

2. Место учебной дисциплины в структуре ОП ВО

Учебная дисциплина "Основы оценочной деятельности" относится к блоку 1 "Дисциплины (модули)" и входит в его вариативную часть.

3. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю), соотнесенные с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

ПКС-8	Способен выполнять экспертные расчеты и расчеты экономической эффективности проектов.
-------	---

4. Общая трудоемкость дисциплины составляет

4 зачетных единиц (144 ак. ч.).

5. Образовательные технологии

Преподавание дисциплины «Основы оценочной деятельности» осуществляется в форме лекций и практических занятий. Лекции проводятся в традиционной классно-урочной организационной форме, по типу управления познавательной деятельностью являются традиционными классически-лекционными (объяснительно-иллюстративные). Практические занятия организованы с использованием технологий развивающего обучения - с использованием интерактивных (диалоговых) технологий, в том числе разбор и анализ конкретных ситуаций; технологий, основанных на коллективных способах обучения, а так же использованием компьютерной тестирующей системы. Самостоятельная работа студента организована с использованием традиционных видов работы. К традиционным видам работы относятся отработка лекционного материала и отработка отдельных тем по учебным пособиям. Оценка полученных знаний, умений и навыков основана на модульно-рейтинговой технологии.

Весь курс разбит на 5 разделов, представляющих собой логически завершенный объём учебной информации. Фонды оценочных средств освоенных компетенций включают как вопросы теоретического характера для оценки знаний, так и задания практического содержания (решение ситуационных задач, анализ конкретных ситуаций, работа с данными) для оценки умений и навыков. Теоретические знания проверяются путём применения таких организационных форм, как индивидуальные и групповые опросы, решение тестов с использованием компьютеров или на бумажных носителях. .

6. Содержание дисциплины (модуля), структурированное по темам (разделам)

РАЗДЕЛ 1

Тема 1. Общие положения оценочной деятельности.

Понятие и основные цели оценки. Особенности недвижимости как объекта оценки.

Тема 2. Виды стоимости.

Виды стоимости, основные принципы и этапы процесса оценки. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости.

Тема 3. Физические характеристики объекта недвижимости.

Физические характеристики объекта недвижимости, физическое обследование объекта, оценка состояния зданий и сооружений.

Тема 4. Подготовка исходной информации

Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости. Состав информации: внутренняя и внешняя экономическая информация.

Тема 5. Технология проведения оценки

Технология оценки недвижимости. Этапы оценки недвижимости.

Тема 5. Технология проведения оценки

Устный
опрос

Тема 6. Подходы к оценке недвижимости.

Три подхода к оценке недвижимости. Основные методы оценки каждого подхода.

Тема 7. Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки.

Сущность процесса анализа. Обязательные условия для проведения анализа: законодательная разрешённость, физическая осуществимость, достаточность финансовых ресурсов, максимальная продуктивность.

РАЗДЕЛ 8

Раздел 2. Тема 8. Затратный подход.

Экономическое содержание затратного подхода. Преимущества, недостатки подхода, этапы оценки недвижимости затратным подходом. Стоимость воспроизводства и стоимость замещения, структура стоимости строительства. Индексы цен в строительстве.

Тема 9. Износ объектов недвижимости.

Расчет накопительного износа зданий. Виды износа: физический, функциональный, экономический. Понятия и способы устранимого и неустранимого износа. Методы оценки накопленного износа: метод экономического срока жизни, метод сравнения продаж по компонентам.

Тема 10. Основные методы затратного подхода.

Метод сравнительной единицы; метод укрупненных показателей стоимости

строительства; метод укрупненных элементных показателей стоимости строительства; метод единичных расценок.

РАЗДЕЛ 11

Раздел 3. Тема 11. Сравнительный подход.

Экономический смысл подхода, преимущества и недостатки подхода, сфера применения. Информационная база, сегментация рынка по объектам и аналогам

РАЗДЕЛ 11

Раздел 3. Тема 11. Сравнительный подход.

Устный
опрос

Тема 12. Основные методы сравнительного подхода.

Метод прямого сравнительного анализа продаж. Единицы сравнения, элементы сравнения. Процентные относительные и абсолютные денежные поправки. Методы расчета поправок: метод парных продаж, метод прямого сравнения характеристик, экспертный; статистический метод.

РАЗДЕЛ 13

Раздел 4. Тема 13. Доходный подход к оценке недвижимости.

Экономическое содержание, сфера применения, преимущества и недостатки подхода

РАЗДЕЛ 13

Раздел 4. Тема 13. Доходный подход к оценке недвижимости.

Тест по
разделу 2-3

Тема 14. Эксплуатационные расходы

Состав эксплуатационных расходов. Сфера применения, определение длительности прогнозного периода.

Тема 15. Методы определения коэффициента капитализации.

Метод кумулятивного построения, метод связанных инвестиций, метод рыночной экстракции, метод инвестиционной группы. Метод линейного списания капитала (Ринга), метод равномерного аннуитетного списания капитала (Инвуда), метод возврата капитала по безрисковой ставке доходности (Хоскольда).

Тема 16. Риски при оценке недвижимости

Премия за риск, риск ликвидности, управления, вложения в недвижимость. особенности построения коэффициента капитализации при увеличении стоимости недвижимости в конце периода владения.

РАЗДЕЛ 17

Раздел 5. Тема 17. Законодательство в сфере оценки недвижимости.

Закон «Об оценочной деятельности в РФ». Федеральные стандарты оценки.

РАЗДЕЛ 17

Раздел 5. Тема 17. Законодательство в сфере оценки недвижимости.

Устный
опрос

Тема 18. Требования к отчету об оценке недвижимости.

Отчет об оценке. Назначение и составление отчета. Требования к написанию отчета, основные разделы.

Зачет