

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

Кафедра «Геодезия, геоинформатика и навигация»

АННОТАЦИЯ К РАБОЧЕЙ ПРОГРАММЕ ДИСЦИПЛИНЫ

«Оценка недвижимости»

Направление подготовки:	<u>08.03.01 – Строительство</u>
Профиль:	<u>Экспертиза и управление недвижимостью</u>
Квалификация выпускника:	<u>Бакалавр</u>
Форма обучения:	<u>очная</u>
Год начала подготовки	<u>2020</u>

1. Цели освоения учебной дисциплины

С целью овладения указанным видом профессиональной деятельности и соответствующими профессиональными компетенциями обучающийся в результате освоения профессионального модуля должен:

иметь практический опыт:

- оценки недвижимого имущества;

уметь:

оформлять договор с заказчиком и задание на оценку объекта оценки;

собирать необходимую и достаточную информацию об объекте оценки и аналогичных объектах;

производить расчеты на основе приемлемых подходов и методов оценки недвижимого имущества;

обобщать результаты, полученные подходами, и делать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки;

подготавливать отчет об оценке и сдавать его заказчику;

определять стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки;

руководствоваться при оценке недвижимости Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральными стандартами оценки и стандартами оценки;

знать:

механизм регулирования оценочной деятельности;

признаки, классификацию недвижимости, а также виды стоимости применительно к оценке недвижимого имущества;

права собственности на недвижимость;

принципы оценки недвижимости, факторы, влияющие на ее стоимость;

рынки недвижимого имущества, их классификацию, структуру, особенности рынков земли;

подходы и методы, применяемые к оценке недвижимого имущества;

типологию объектов оценки;

проектно-сметное дело;

показатели инвестиционной привлекательности объектов оценки;

права и обязанности оценщика.

2. Место учебной дисциплины в структуре ОП ВО

Учебная дисциплина "Оценка недвижимости" 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-14	Способен осуществлять государственный и муниципальный контроль объектов жилищного фонда и иных объектов недвижимости
--------	--

4. Общая трудоемкость дисциплины составляет

4 зачетные единицы (144 ак. ч.).

5. Образовательные технологии

Преподавание дисциплины «Оценка недвижимости» осуществляется в форме лекций и практических занятий. Лекции проводятся в общепринятой форме. В аудитории, оборудованной техникой для трансляции презентаций. Практические занятия организованы с использованием традиционной формы и технологий развивающего обучения, в том числе разбор и анализ конкретных ситуаций; технологий, основанных на коллективных способах обучения. Практические работы проводятся в компьютерном классе с использованием необходимого оборудования и программного обеспечения. Самостоятельная работа студента организована с использованием традиционных видов работы и интерактивных технологий. К традиционным видам работы относятся отработка отдельных тем по учебным пособиям. К интерактивным (диалоговым) технологиям относится отработка отдельных тем по электронным пособиям. Оценка полученных знаний, умений и навыков проводится в форме контрольных работ при текущем контроле и экзамена по результатам освоения материала. Весь курс разбит на 3 раздела, представляющих собой логически завершенный объем учебной информации..

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

РАЗДЕЛ 1

Экономика недвижимости.

Тема: Регулирование оценочной деятельности в РФ.

Правовое обеспечение и система государственного регулирования оценочной деятельности в РФ.

Цель, основание и случаи проведения оценки.

Субъекты оценочной деятельности.

Недвижимость как объект оценки.

Виды стоимости недвижимости применительно к ее оценке.

Тема: Принципы оценки недвижимости.

Принципы, основанные на представлениях собственника.

Принципы, связанные с эксплуатацией недвижимости.

Принципы, связанные с рыночной средой.

Принцип ЛНЭИ.

Тема: Рынок недвижимости.

Особенности функционирования рынка недвижимости.

Система показателей инвестиционной привлекательности недвижимости.

Оценка эффективности привлечения заемных средств.

РАЗДЕЛ 2

Методология оценки недвижимости.

Тема: Сравнительный подход и его методы.

Сущность подхода. Условия и сфера применения. Используемые принципы оценки в подходе.

Метод сравнительного анализа продаж.

Метод сравнения, основанный на соотношении дохода и цены продажи.

Тема: Затратный подход и его методы.
Сущность подхода. Случаи применения. Этапы. Применяемые принципы.
Методы определения рыночной стоимости земельных участков.
Методы определения восстановительной стоимости улучшений.
Виды износа строений. Методы расчета.

Тема: Временная оценка денежных потоков.
Временная теория денег.
Способы расчета денежных потоков.

Тема: Доходный подход и его методы.
Сущность подхода. Условия и случаи применения. Применяемые принципы.
Виды доходов.
Метод прямой капитализации доходов.
Метод дисконтированных денежных потоков (доходов) – МДДП.

Тема: Методы определения итоговой величины стоимости объектов оценки. Организация и моделирование массовой оценки недвижимости.
Порядк согласования результатов оценки.
Метод ранжирования оценки критериев стоимости.
Метод распределения весовых коэффициентов.
Метод интерполяции на базе Наегли.
Система массовой оценки недвижимости.
Моделирование массовой оценки недвижимости.

РАЗДЕЛ 3

Организация процесса оценки недвижимости.

Тема: Заключение договора, постановка задания на оценку. Информационное обеспечение процесса оценки.
Этапы оценочных работ.
Договор на оценку.
Задание на оценку.
Формирование массива внешней информация для оценки недвижимости.
Внутренняя информация для оценки недвижимости.

Тема: Анализ наиболее эффективного использования недвижимости- ЛНЭИ.
Способы определения ЛНЭИ для незастроенных земельных участков.
Способы определения ЛНЭИ для застроенных земельных участков.

Тема: Расчет оценочной стоимости объекта недвижимости на основе трех подходов.
Определение стоимости недвижимости сравнительным подходом.
Определение стоимости недвижимости затратным подходом.
Оценка недвижимости доходным подходом.
Согласование результатов оценки.

Тема: Составление отчета об оценке.
Требования к составлению отчета, к содержанию, к описанию в нем информации, используемой при проведении оценки, к описанию методологии оценки и расчетов.

Дифференцированный зачет