

МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА (МИИТ)»

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ИПСС

 Т.В. Шепитько

25 апреля 2018 г.

Кафедра «Геодезия, геоинформатика и навигация»
Авторы Смирнов Олег Викторович
 Ниязгулов Урал Давлетшиевич, к.т.н., доцент

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Оценка собственности

Направление подготовки:	08.03.01 – Строительство
Профиль:	Экспертиза и управление недвижимостью
Квалификация выпускника:	Бакалавр
Форма обучения:	очная
Год начала подготовки	2018

Одобрено на заседании Учебно-методической комиссии института Протокол № 2 21 мая 2018 г. Председатель учебно-методической комиссии  М.Ф. Гуськова	Одобрено на заседании кафедры Протокол № 10 15 мая 2018 г. Заведующий кафедрой  И.Н. Розенберг
--	---

Рабочая программа учебной дисциплины (модуля) в виде
электронного документа выгружена из единой
корпоративной информационной системы управления
университетом и соответствует оригиналу

Простая электронная подпись, выданная РУТ (МИИТ)
ID подписи: 72156
Подписал: Заведующий кафедрой Розенберг Игорь Наумович
Дата: 15.05.2018

Москва 2018 г.

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 собственности;

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 собственности;

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 собственности 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 собственности, а также виды стоимости применительно к оценке собственности;

права собственности;

принципы оценки собственности, факторы, влияющие на ее стоимость;

рынки, их классификацию, структуру, особенности;

подходы и методы, применяемые к оценке собственности;

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 собственности" относится к блоку 1 "Дисциплины (модули)" и входит в его вариативную часть.

2.1. Наименования предшествующих дисциплин

Для изучения данной дисциплины необходимы следующие знания, умения и навыки, формируемые предшествующими дисциплинами:

2.1.1. Математика:

Знания: Теоретические основы теории вероятностей; Статистическую оценку параметров распределения; Методы расчета сводных характеристик выборки; Элементы теории корреляции; Статистическую проверку гипотез

Умения: Формулировать цели, способы сбора и группировки статистических сведений; Выбирать и разрабатывать способы анализа статистических данных в зависимости от целей исследований; Планировать эксперимент, определять число необходимых испытаний; принимать решение в условиях информационной неопределённости;

Навыки: методами статистической оценки параметров случайных распределений

2.1.2. Экономика:

Знания: основные экономические категории и законы управления

Умения: применять на практике экономические законы, определять экономическую эффективность в производственной деятельности

Навыки: основными навыками управления процессом производства

2.2. Наименование последующих дисциплин

Результаты освоения дисциплины используются при изучении последующих учебных дисциплин:

2.2.1. Правовые основы управления недвижимостью

**3. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ),
СООТНЕСЕННЫЕ С ПЛАНИРУЕМЫМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ ОСВОЕНИЯ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ**

В результате освоения дисциплины студент должен:

№ п/п	Код и название компетенции	Ожидаемые результаты
1	ПК-22 способностью к разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства и жилищно-коммунального хозяйства	

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ) В ЗАЧЕТНЫХ ЕДИНИЦАХ И АКАДЕМИЧЕСКИХ ЧАСАХ

4.1. Общая трудоемкость дисциплины составляет:

4 зачетных единиц (144 ак. ч.).

4.2. Распределение объема учебной дисциплины на контактную работу с преподавателем и самостоятельную работу обучающихся

Вид учебной работы	Количество часов	
	Всего по учебному плану	Семестр 7
Контактная работа	50	50,15
Аудиторные занятия (всего):	50	50
В том числе:		
лекции (Л)	16	16
практические (ПЗ) и семинарские (С)	34	34
Самостоятельная работа (всего)	58	58
Экзамен (при наличии)	36	36
ОБЩАЯ трудоемкость дисциплины, часы:	144	144
ОБЩАЯ трудоемкость дисциплины, зач.ед.:	4.0	4.0
Текущий контроль успеваемости (количество и вид текущего контроля)	КР (1), ПК1, ПК2	КР (1), ПК1, ПК2
Виды промежуточной аттестации (экзамен, зачет)	ЭК	ЭК

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

№ п/п	Семестр	Тема (раздел) учебной дисциплины	Виды учебной деятельности в часах/ в том числе интерактивной форме						Формы текущего контроля успеваемости и промежу- точной аттестации
			Л	ЛР	ПЗ/ТП	КСР	СР	Всего	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	7	Раздел 1 Экономика.	4		4		19	27	
2	7	Тема 1.1 Регулирование оценочной деятельности в РФ. Правовое обеспечение и система государственного регулирующего оценочной деятельности в РФ. Цель, основание и случаи проведения оценки. Субъекты оценочной деятельности. Собственность как объект оценки. Виды стоимости собственности применительно к ее оценке.	2					2	
3	7	Тема 1.2 Принципы оценки собственности. Принципы, основанные на представлениях собственника. Принципы, связанные с эксплуатацией собственности. Принципы, связанные с рыночной средой. Принцип ЛНЭИ.	2					2	
4	7	Раздел 2 Методология оценки собственности.	8		14		19	41	ПК1
5	7	Тема 2.1 Сравнительный подход и его методы. Сущность подхода. Условия и сфера применения. Используемые принципы оценки в подходе. Метод сравнительного анализа продаж.	2					2	

№ п/п	Семестр	Тема (раздел) учебной дисциплины	Виды учебной деятельности в часах/ в том числе интерактивной форме						Формы текущего контроля успеваемости и промежу- точной аттестации
			Л	ЛР	ПЗ/ТП	КСР	СР	Всего	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Метод сравнения, основанный на соотношении дохода и цены продажи.							
6	7	Тема 2.2 Затратный подход и его методы. Сущность подхода. Случаи применения. Этапы. Применяемые принципы. Методы определения рыночной стоимости. Методы определения восстановительной стоимости улучшений. Виды износа. Методы расчета.	2					2	
7	7	Тема 2.3 Временная оценка денежных потоков. Доходный подход и его методы. Временная теория денег. Способы расчета денежных потоков. Сущность подхода. Условия и случаи применения. Применяемые принципы. Виды доходов. Метод прямой капитализации доходов. Метод дисконтированных денежных потоков (доходов) – МДДП.	2					2	
8	7	Тема 2.4 Методы определения итоговой величины стоимости объектов оценки. Организация и моделирование массовой оценки собственности. Порядк согласования результатов оценки. Метод ранжирования оценки критериев стоимости. Метод распределения	2					2	

№ п/п	Семестр	Тема (раздел) учебной дисциплины	Виды учебной деятельности в часах/ в том числе интерактивной форме						Формы текущего контроля успеваемости и промежу- точной аттестации
			Л	ЛР	ПЗ/ТП	КСР	СР	Всего	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		весовых коэффициентов. Метод интерполяции на базе Наегли. Система массовой оценки собственности. Моделирование массовой оценки собственности.							
9	7	Раздел 3 Организация процесса оценки собственности.	4		16		20	40	ПК2
10	7	Тема 3.1 Заключение договора, постановка задания на оценку. Информационное обеспечение процесса оценки. Анализ наиболее эффективного использования собственности- ЛНЭИ. Этапы оценочных работ. Договор на оценку. Задание на оценку. Формирование массива внешней информация для оценки собственности. Внутренняя информация для оценки собственности. Способы определения ЛНЭИ для незастроенных земельных участков. Способы определения ЛНЭИ для застроенных земельных участков.	2					2	
11	7	Тема 3.2 Расчет оценочной стоимости собственности на основе трех подходов. Составление отчета об оценке. Определение стоимости собственности сравнительным подходом. Определение стоимости собственности затратным подходом. Оценка собственности доходным подходом.	2					2	

№ п/п	Семестр	Тема (раздел) учебной дисциплины	Виды учебной деятельности в часах/ в том числе интерактивной форме						Формы текущего контроля успеваемости и промежу- точной аттестации
			Л	ЛР	ПЗ/ТП	КСР	СР	Всего	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Согласование результатов оценки. Требования к составлению отчета, к содержанию, к описанию в нем информации, используемой при проведении оценки, к описанию методологии оценки и расчетов.							
12	7	Экзамен						36	КР, ЭК
13		Всего:	16		34		58	144	

4.4. Лабораторные работы / практические занятия

Лабораторные работы учебным планом не предусмотрены.

Практические занятия предусмотрены в объеме 34 ак. ч.

№ п/п	№ семестра	Тема (раздел) учебной дисциплины	Наименование занятий	Всего ча- сов/ из них часов в интерак- тивной форме
1	2	3	4	5
1	7	РАЗДЕЛ 1 Экономика.	ПР №1.Задачи на принципы оценки.	2
2	7	РАЗДЕЛ 1 Экономика.	ПР №2. Задание на расчет показателей инвестиционной привлекательности объектов оценки.	2
3	7	РАЗДЕЛ 2 Методология оценки собственности.	ПР №3.Задачи на определение стоимости собственности методами сравнительного подхода.	2
4	7	РАЗДЕЛ 2 Методология оценки собственности.	ПР №4.Задачи на определение рыночной стоимости.Задачи на определение восстановительной стоимости.Задачи на определение величины износа.	4
5	7	РАЗДЕЛ 2 Методология оценки собственности.	ПР №5.Задачи на функции сложного процента.	2
6	7	РАЗДЕЛ 2 Методология оценки собственности.	ПР №6.Задачи на определение стоимости собственности методом прямой капитализации дохода.Задачи на определение стоимости собственности методом дисконтированных денежных потоков.	4
7	7	РАЗДЕЛ 2 Методология оценки собственности.	ПР №7.Задачи на выведение итоговой величины стоимости.	2
8	7	РАЗДЕЛ 3 Организация процесса оценки собственности.	ПР №8.Составление договора на оценку собственности.Составление задания на оценку.	2
9	7	РАЗДЕЛ 3 Организация процесса оценки собственности.	ПР №9.Сбор и обработка массива внешней информации для оценки.Обработка массива внутренней информации.	2
10	7	РАЗДЕЛ 3 Организация процесса оценки собственности.	ПР №10.Задачи на анализ ЛНЭИ незастроенных участков.Задачи на анализ ЛНЭИ застроенных участков.	2

№ п/п	№ семестра	Тема (раздел) учебной дисциплины	Наименование занятий	Всего ча- сов/ из них часов в интерак- тивной форме
1	2	3	4	5
11	7	РАЗДЕЛ 3 Организация процесса оценки собственности.	ПР №11. Задачи на определение стоимости собственности методом сравнительного анализа продаж. Задачи на определение стоимости собственности методом соотнесения цены и дохода. Задачи на определение рыночной стоимости застроенных и незастроенных земельных участков. Задачи на определение восстановительной стоимости. Задачи на определение величины износа объекта оценки и остаточной стоимости улучшений. Задачи на определение стоимости собственности методом прямой капитализации дохода. Задачи на определение стоимости собственности методом дисконтированных денежных потоков. Согласование рассчитанных на предыдущих занятиях стоимостей методом ранжирования оценки критериев стоимости, методом распределения весовых коэффициентов, методом интерполяции на базе Наегли.	8
12	7	РАЗДЕЛ 3 Организация процесса оценки собственности.	ПР №12. Составление отчета об оценке	2
ВСЕГО:				34/0

4.5. Примерная тематика курсовых проектов (работ)

По дисциплине «Оценка собственности» предусмотрен курсовая работа на следующие темы..

Объект собственности: сущность и основные признаки

Характеристика и классификация собственности

Понятия, цели и принципы оценки собственности

Информационное обеспечение оценки собственности

Техническая экспертиза и описание объектов собственности

Правовые аспекты оценки собственности

Регулирование оценочной деятельности

Технология оценки собственности (виды стоимости, факторы на нее влияющие, принципы оценки, этапы и отчет об оценке собственности)

Подходы к оценке собственности

Доходный подход к оценке собственности

Сравнительный подход к оценке собственности

Затратный подход к оценке собственности

Ипотечно-инвестиционный анализ в оценке собственности

Оценка влияния экологических факторов на стоимость собственности

Организация и моделирование массовой оценки

Особенности функционирования рынка

Методы оценки

Оценка инвестиционной привлекательности собственности

Особенности оценки рыночной стоимости объектов недвижимости, не завершенных

строительством

Практика достоверного определения полной восстановительной стоимости

Оценка и страхование собственности

Управление объектами собственности

Методика оценки разных видов собственности

Методика оценки собственности

Методика оценки оборудования, машин и механизмов

5. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Преподавание дисциплины «Оценка собственности» 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 заверченный объем учебной информации.

6. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

№ п/п	№ семестра	Тема (раздел) учебной дисциплины	Вид самостоятельной работы студента. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы	Всего часов
1	2	3	4	5
1	7	РАЗДЕЛ 1 Экономика.	Изучить обязательственные права собственности. Задание на проведение классификации собственности. Работа с основной и дополнительной литературой, интернет – источниками, выполнение курсовой работы Список источников: [1], [2], [3], [4], [5]	19
2	7	РАЗДЕЛ 2 Методология оценки собственности.	Решение задач на определение стоимости объекта оценки разными подходами и на временную теорию денег. Работа с основной и дополнительной литературой, интернет – источниками, выполнение курсовой работы Список источников: [1], [2], [3], [4], [5]	19
3	7	РАЗДЕЛ 3 Организация процесса оценки собственности.	Задание на сбор внешней и прочей информации по конкретному объекту собственности, заданному для оценки преподавателем. Определение стоимости объекта сравнительным подходом на основе собранной информации. Определение стоимости затратным подходом на основе собранной информации. Определение стоимости доходным подходом на основе собранной информации. Согласование результатов оценки, полученных тремя подходами. Работа с основной и дополнительной литературой, интернет – источниками, выполнение курсовой работы Список источников: [1], [2], [3], [4], [5]	20
ВСЕГО:				58

7. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНОЙ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

7.1. Основная литература

№ п/п	Наименование	Автор (ы)	Год и место издания Место доступа	Используется при изучении разделов, номера страниц
1	Оценка недвижимости	Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов [и др.]	КНОРУС, 2011 ИТЬ УЛУПС (Абонемент ЮИ); ИТЬ УЛУПС (ЧЗ1 ЮИ)	Все разделы

7.2. Дополнительная литература

№ п/п	Наименование	Автор (ы)	Год и место издания Место доступа	Используется при изучении разделов, номера страниц
2	Экономика недвижимости	С.В. Перцев	Самара : РИЦ СГСХА, 2013	Все разделы
3	Оценка недвижимости	Т.Г. Касьяненко	2-е изд. - М. : КНОРУС, 2013	Все разделы
4	Оценка объектов недвижимости	Варламов А.А.	М. : ФОРУМ:ИНФРА-М, 2013	Все разделы
5	Экономика недвижимости	Бурханова Н.М.	М.: Инфра-М, 2011	Все разделы
6	Оценка недвижимости	Драпиковского А.И.	М.: Инфра-М, 2010	Все разделы

8. ПЕРЕЧЕНЬ РЕСУРСОВ ИНФОРМАЦИОННО-ТЕЛЕКОММУНИКАЦИОННОЙ СЕТИ "ИНТЕРНЕТ", НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

1. <http://library.mii.ru/> - электронно-библиотечная система Научно-технической библиотеки МИИТ.
2. <http://e.lanbook.com> - электронно-библиотечная система Издательство «Лань»
3. <http://elibrary.ru/> - научно-электронная библиотека.
4. Поисковые системы: Yandex, Google, Mail.

9. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫХ СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

Компьютеры на рабочих местах в компьютерном классе должны быть обеспечены стандартными лицензионными программными продуктами Microsoft Office, AutoCad.

10. ОПИСАНИЕ МАТЕРИАЛЬНО ТЕХНИЧЕСКОЙ БАЗЫ, НЕОБХОДИМОЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

Для проведения аудиторных занятий и самостоятельной работы требуется специализированная лекционная аудитория с мультимедиа аппаратурой и интерактивной

доской.

Для проведения практических занятий: компьютерный класс: кондиционер, компьютер с минимальными требованиями – Core 1 Duo, ОЗУ 2 Гб, HDD 80 Гб, USB 2.0.

11. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)

Обучающимся необходимо помнить, что качество полученного образования в немалой степени зависит от активной роли самого обучающегося в учебном процессе.

Обучающийся должен быть нацелен на максимальное усвоение подаваемого лектором материала, после лекции и во время специально организуемых индивидуальных встреч он может задать лектору интересующие его вопросы.

Лекционные занятия составляют основу теоретического обучения и должны давать систематизированные основы знаний по дисциплине, раскрывать состояние и перспективы развития соответствующей области науки, концентрировать внимание обучающихся на наиболее сложных и узловых вопросах, стимулировать их активную познавательную деятельность и способствовать формированию творческого мышления.

Главная задача лекционного курса – сформировать у обучающихся системное представление об изучаемом предмете, обеспечить усвоение будущими специалистами основополагающего учебного материала, принципов и закономерностей развития соответствующей научно-практической области, а также методов применения полученных знаний, умений и навыков.

Основные функции лекций: 1. Познавательно-обучающая; 2. Развивающая; 3.

Ориентирующе-направляющая; 4. Активизирующая; 5. Воспитательная; 6.

Организирующая; 7. информационная.

Выполнение практических заданий служит важным связующим звеном между теоретическим освоением данной дисциплины и применением ее положений на практике.

Они способствуют развитию самостоятельности обучающихся, более активному освоению учебного материала, являются важной предпосылкой формирования профессиональных качеств будущих специалистов.

Проведение практических занятий не сводится только к органическому дополнению лекционных курсов и самостоятельной работы обучающихся. Их вместе с тем следует рассматривать как важное средство проверки усвоения обучающимися тех или иных положений, даваемых на лекции, а также рекомендуемой для изучения литературы; как форма текущего контроля за отношением обучающихся к учебе, за уровнем их знаний, а следовательно, и как один из важных каналов для своевременного подтягивания отстающих обучающихся.

При подготовке бакалавра важны не только серьезная теоретическая подготовка, но и умение ориентироваться в разнообразных практических ситуациях, ежедневно возникающих в его деятельности. Этому способствует форма обучения в виде практических занятий.

Самостоятельная работа может быть успешной при определенных условиях, которые необходимо организовать. Ее правильная организация, включающая технологии отбора целей, содержания, конструирования заданий и организацию контроля, систематичность самостоятельных учебных занятий, целесообразное планирование рабочего времени позволяет привить студентам умения и навыки в овладении, изучении, усвоении и систематизации приобретаемых знаний в процессе обучения, привить навыки повышения профессионального уровня в течение всей трудовой деятельности.

Каждому студенту следует составлять еженедельный и семестровый планы работы, а также план на каждый рабочий день. С вечера всегда надо распределять работу на завтра. В конце каждого дня целесообразно подводить итог работы: тщательно проверить, все ли выполнено по намеченному плану, не было ли каких-либо отступлений, а если были, по какой причине это произошло. Нужно осуществлять самоконтроль, который является

необходимым условием успешной учебы. Если что-то осталось невыполненным, необходимо изыскать время для завершения этой части работы, не уменьшая объема недельного плана.

Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения учебной дисциплины, рассмотрены через соответствующие знания, умения и владения.

Фонд оценочных средств является составной частью учебно-методического обеспечения процедуры оценки качества освоения образовательной программы и обеспечивает повышение качества образовательного процесса и входит, как приложение, в состав рабочей программы дисциплины.