

Документ подписан простой электронной подписью
Информация о владельце:
ФИО: Клементьев Юрий Сергеевич
Должность: и.о. ректора
Дата подписания: 08.04.2024 10:38:54
Уникальный программный ключ:
4e7c4ea90328ec8e65c5d8058549a2558d7400d1

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ИНДУСТРИАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

УТВЕРЖДАЮ

Заместитель директора по УМР
_____ Е.В. Корешкова
«_____» _____ 2022 г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

дисциплины: **Оценка недвижимости**
направление подготовки: **08.03.01 Строительство**
Направленность(профиль): **Организация инвестиционно-строительной деятельности**
форма обучения: **очная**

Рабочая программа разработана для обучающихся по направлению подготовки 08.03.01 Строительство, направленность (профиль) Организация инвестиционно-строительной деятельности

Рабочая программа рассмотрена на заседании кафедры УС и ЖКХ

Заведующий кафедрой УС и ЖКХ _____ Е.Г. Матыс

Рабочую программу разработал:

Н.В. Меллер, доцент кафедры УС и ЖКХ ТИУ,
к.э. н., доцент _____

1. Цели и задачи освоения дисциплины

Целью освоения дисциплины «Оценка недвижимости» является ознакомление обучающихся с концептуальными основами в области оценочной деятельности, формирование у обучающихся компетенций в процессе освоения, систематизации и расширения теоретических знаний, приобретение практических навыков в области оценки недвижимости.

Задачи дисциплины:

- изучение законодательных и нормативных правовых актов по обеспечению и защите прав собственности на недвижимость;
- освоение подходов и методов оценочной деятельности;
- приобретение необходимых навыков расчета рыночной и иных видов стоимости недвижимости;
- согласование и обоснование результатов оценки стоимости недвижимости.

2. Место дисциплины в структуре ОПОП ВО

Дисциплина «Оценка недвижимости» относится к части Блока 1 учебного плана, формируемой участниками образовательных отношений.

Необходимыми условиями для освоения дисциплины являются:

знания: действующей нормативно-правовой базы в сфере управления недвижимостью, основных категорий экономики недвижимости, методы ценообразования в строительстве;

умения: осуществлять сбор, анализ, обработку данных, необходимых для решения профессиональных задач;

владение: типовыми методами и методиками расчетов социально-экономических показателей.

Содержание дисциплины является логическим продолжением содержания дисциплин «Экономика недвижимости», «Ценообразование и сметное дело в строительстве» и служит основой для выполнения ВКР.

3. Результаты обучения по дисциплине

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих компетенций:

Таблица 3.1

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции (ИДК)	Код и наименование результата обучения по дисциплине
ПКС-1 Способность осуществлять деятельность по прединвестиционной подготовке инвестиционно-строительного проекта	ПКС-1.1 Информационно-аналитическая подготовка инвестиционно-строительного проекта	Знать (З1) алгоритм составления аналитического обзора информации в сфере строительства и эксплуатации объектов недвижимости
		Уметь (У1) составлять аналитический обзор информации в сфере строительства и эксплуатации объектов недвижимости
		Владеть (В1) навыками составления аналитического обзора информации в сфере строительства и эксплуатации объектов недвижимости
	ПКС-1.3 Проведение аналитического этапа экспертизы инвестиционно-строительного проекта	Знать (З2) алгоритм выбора и обоснования лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости на стадии аналитического этапа экспертизы инвестиционно-строительного проекта
		Уметь (У2) определять направления использования недвижимости и обеспечения собственнику максимальной стоимости на стадии аналитического этапа экспертизы инвестиционно-строительного проекта

		Владеть (В2) принципами наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости
	ПКС-1.4 Формирование экспертного заключения о возможности реализации инвестиционно-строительного проекта	Знать (З3) эконометрические методы прогнозирования развития рынка недвижимости
		Уметь (У3) использовать эконометрические методы прогнозирования развития рынка недвижимости на перспективу
		Владеть (В3) навыками прогнозирования развития рынка недвижимости на перспективу

4. Объем дисциплины

Общий объем дисциплины составляет 3 зачетных единицы, 108 часов.

Таблица 4.1.

Форма обучения	Курс/семестр	Аудиторные занятия/контактная работа, час.			Самостоятельная работа, час.	Контроль, час	Форма промежуточной аттестации
		Лекции	Практические занятия	Лабораторные занятия			
очная	4/8	12	22	-	38	36	экзамен

5. Структура и содержание дисциплины

5.1. Структура дисциплины

- очная форма обучения (ОФО)

Таблица 5.1.1

№ п/п	Структура дисциплины		Аудиторные занятия, час.			СРС, час.	Всего, час.	Код ИДК	Оценочные средства
	Номер раздела	Наименование раздела	Л.	Пр.	Лаб.				
1	1	Основные положения оценочной деятельности	4	4	0	12	20	ПКС-1.1 ПКС-1.3	Задание №1, опрос №1
2	2	Подходы и методы оценки недвижимости	8	18	0	26	52	ПКС-1.1 ПКС-1.3 ПКС-1.4	Задание №2, опрос №2
3	Экзамен		0	0	0	36	36	ПКС-1.1 ПКС-1.3 ПКС-1.4	вопросы к экзамену
Итого:			12	22	0	74	108	X	X

- заочная форма обучения (ОФО)

не реализуется.

-очно-заочная форма обучения (ОЗФО)

не реализуется.

5.2. Содержание дисциплины

5.2.1. Содержание разделов дисциплины (дидактические единицы).

Раздел 1. Основные положения оценочной деятельности.

Тема 1. Основные понятия оценочной деятельности.

Законодательное обеспечение оценочной деятельности в РФ.

Свод стандартов оценки Российского Общества оценщиков и Международных стандартов оценки.

Классификация объектов оценки, этапы и алгоритм оценки, принципы оценки основанные на представлениях собственника, связанные с эксплуатацией объекта, обусловленные действием рыночной среды, виды стоимости.

Тема 2. Инструменты оценки стоимости недвижимости.

Технология оценки объекта недвижимости. Определение прав собственности на объект недвижимости. Содержание этапов оценки недвижимости.

Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости. Система необходимой информации. Внешняя и внутренняя информация, ее классификация, требования к составу и структуре. Достоверность и полнота информационной базы оценки.

Основные подходы к оценке объектов недвижимости. Соотношение основных подходов. Система рисков, влияющих на величину рыночной стоимости недвижимости, способы их учета в процессе оценки.

Требования к содержанию отчета о стоимости недвижимости. Структурные элементы отчета. Согласование итоговой стоимости недвижимости.

Раздел 2. Подходы и методы оценки недвижимости.

Тема 3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости.

Виды стоимости и принципы доходного подхода к оценке стоимости недвижимости. Методы доходного подхода. Метод дисконтированных денежных потоков. Метод капитализации доходов. Основные этапы и способы расчета стоимости. Сравнительная характеристика методов доходного подхода.

Тема 4. Затратный подход к оценке недвижимости.

Экономическое содержание методов затратного подхода. Особенности затратного подхода к оценке недвижимости. Методологические закономерности и принципы затратного подхода к оценке стоимости недвижимости. Условия применения методов затратного подхода. Определение затрат, связанных с ликвидацией недвижимости. Расчет ликвидационной стоимости как остаточной стоимости недвижимости.

Тема 5. Сравнительный подход к оценке недвижимости.

Общая характеристика сравнительного подхода. Условия применения и особенности использования при оценке недвижимости. Метод парных продаж или метод сделок. Отличительные характеристики метода, алгоритм расчета рыночной стоимости. Ограничения, сфера применения на современном российском рынке. Метод соотношений. Специфика метода, алгоритм расчета рыночной стоимости.

5.2.2. Содержание дисциплины по видам учебных занятий.

Лекционные занятия

Таблица 5.2.1

№ п/п	Номер раздела дисциплины	Объем, час.			Тема лекции
		ОФО	ЗФО	ОЗФО	
1	2	3	4	5	6
1	1	2	0	0	Основные понятия оценочной деятельности.
		2	0	0	Инструменты оценки стоимости недвижимости.
2	2	2	0	0	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости.
3		2	0	0	Затратный подход к оценке недвижимости.
4		4	0	0	Сравнительный подход к оценке недвижимости.
Итого:		12	0	0	Х

Практические занятия

Таблица 5.2.2

№ п/п	Номер раздела дисциплины	Объем, час.			Тема практического занятия
		ОФО	ЗФО	ОЗФО	
1	2	3	4	5	6

1	1	2	0	0	Учет фактора времени при оценке недвижимости
2		2	0		Анализ лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости.
3	2	6	0	0	Доходный подход: методы к оценке стоимости недвижимости
4		6	0	0	Затратный подход: методы к оценке недвижимости.
5		6	0	0	Сравнительный подход: методы к оценке недвижимости.
Итого:		22	0	0	X

Лабораторные работы

Лабораторные работы учебным планом не предусмотрены.

Самостоятельная работа

Таблица 5.2.3

№ п/п	Номер раздела дисциплины	Объем, час.			Тема	Вид СРС
		ОФО	ЗФО	ОЗФО		
1	2	3	4	5	6	7
1	1	6	0	0	Основные понятия оценочной деятельности	Изучение теоретического материала по разделу
2	1	6	0	0	Инструменты оценки стоимости недвижимости.	Изучение теоретического материала по разделу
3	2	8	0	0	Доходный подход к оценке стоимости недвижимости.	Изучение теоретического материала по разделу
4	2	8	0	0	Затратный подход к оценке недвижимости.	Изучение теоретического материала по разделу
5	2	10	0	0	Сравнительный подход к оценке недвижимости.	Изучение теоретического материала по разделу
6	1,2	36	0	0		Подготовка к экзамену
Итого:		74	0	0	X	X

5.2.3. Преподавание дисциплины ведется с применением следующих видов образовательных технологий:

- визуализация учебного материала в PowerPoint в диалоговом режиме (лекционные занятия);
- работа в малых группах (практические занятия);
- разбор практических ситуаций (практические занятия);

6. Тематика курсовых работ/проектов

Курсовые проекты / работы учебным планом не предусмотрены

7. Контрольные работы

Контрольные работы учебным планом не предусмотрены

8. Оценка результатов освоения дисциплины

8.1. Критерии оценивания степени полноты и качества освоения компетенций в соответствии с планируемыми результатами обучения приведены в Приложении 1.

8.2. Рейтинговая система оценивания степени полноты и качества освоения компетенций обучающихся очной формы обучения представлена в таблице 8.1.

Таблица 8.1

№ п/п	Виды мероприятий в рамках текущего контроля	Количество баллов
1	2	3
1 текущая аттестация		

1	Опрос по разделу: «Основные положения оценочной деятельности»	0...20
2	Решение и защита задач на практических занятиях по темам: Анализ лучшего и наиболее эффективного использования недвижимости, Доходный подход: методы к оценке стоимости недвижимости	0...30
ИТОГО за первую текущую аттестацию		0...50
2 текущая аттестация		
3	Опрос по разделу: «Подходы и методы оценки недвижимости»	0...20
4	Решение и защита задач на практических занятиях по темам: Затратный подход: методы к оценке недвижимости, Сравнительный подход: методы к оценке недвижимости	0...30
ИТОГО за вторую текущую аттестацию		0...50
ВСЕГО		0...100

9. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины

9.1. Перечень рекомендуемой литературы представлен в Приложении 2.

9.2. Современные профессиональные базы данных и информационные справочные системы:

- Электронный каталог/Электронная библиотека ТИУ <http://webirbis.tsogu.ru/>
- Цифровой образовательный ресурс – библиотечная система IPR SMART — <https://www.iprbookshop.ru/>
- Электронно-библиотечная система «Консультант студента» www.studentlibrary.ru
- Электронно-библиотечная система «Лань» <https://e.lanbook.com>
- Образовательная платформа ЮРАЙТ www.urait.ru
- Научная электронная библиотека ELIBRARY.RU <http://www.elibrary.ru>
- Национальная электронная библиотека (НЭБ)
- Библиотеки нефтяных вузов России :
 - Электронная нефтегазовая библиотека РГУ нефти и газа им. Губкина <http://elib.gubkin.ru/>,
 - Электронная библиотека Уфимского государственного нефтяного технического университета <http://bibl.rusoil.net/> ,
 - Библиотечно-информационный комплекс Ухтинского государственного технического университета УГТУ <http://lib.ugtu.net/books>
 - Электронная справочная система нормативно-технической документации «Технорматив»

9.3. Лицензионное и свободно распространяемое программное обеспечение, в т.ч. отечественного производства:

1. Microsoft Office Professional Plus;
2. Windows: word, excel.

10. Материально-техническое обеспечение дисциплины

Помещения для проведения всех видов работы, предусмотренных учебным планом, укомплектованы необходимым оборудованием и техническими средствами обучения.

Таблица 10.1

Обеспеченность материально-технических условий реализации ОПОП ВО

№ п/п	Наименование учебных предметов, курсов, дисциплин (модулей), практики, иных видов учебной деятельности, предусмотренных учебным планом образовательной программы	Наименование помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом, в том числе помещения для самостоятельной работы, с указанием перечня основного оборудования, учебно-наглядных пособий	Адрес (местоположение) помещений для проведения всех видов учебной деятельности, предусмотренной учебным планом (в случае реализации образовательной программы в сетевой форме дополнительно указывается наименование организации, с которой заключен договор)
1	2	3	4

1	Оценка недвижимости	Лекционные занятия: Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа; групповых и индивидуальных консультаций; текущего контроля и промежуточной аттестации. Учебная мебель: столы, стулья, доска аудиторная. Компьютер в комплекте – 1 шт., проектор – 1 шт., проекционный экран – 1 шт., акустическая система (колонки) - 2 шт.	625001, Тюменская область, г.Тюмень, ул. Луначарского, д.2
		Практические занятия: Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа (практические занятия); групповых и индивидуальных консультаций; текущего контроля и промежуточной аттестации. Учебная мебель: столы, стулья, доска аудиторная.	625001, Тюменская область, г.Тюмень, ул. Луначарского, д.2

11. Методические указания по организации СРС

11.1. Методические указания по подготовке к практическим занятиям.

На практических занятиях обучающиеся изучают методику и выполняют типовые расчеты. Для эффективной работы обучающиеся должны иметь инженерные калькуляторы и соответствующие канцелярские принадлежности. В процессе подготовки к практическим занятиям обучающиеся могут прибегать к консультациям преподавателя. Наличие конспекта лекций на практическом занятии **ОБЯЗАТЕЛЬНО!**

Задания на выполнение типовых расчетов на практических занятиях обучающиеся получают индивидуально.

11.2. Методические указания по организации самостоятельной работы.

Самостоятельная работа обучающихся заключается в получении заданий (тем) у преподавателя для индивидуального освоения. Преподаватель на занятии дает рекомендации необходимые для освоения материала. В ходе самостоятельной работы обучающиеся должны выполнить типовые расчеты и изучить теоретический материал по разделам. Обучающиеся должны понимать содержание выполненной работы (знать определения понятий, уметь разъяснить значение и смысл любого термина, используемого в работе и т.п.).

Планируемые результаты обучения для формирования компетенции и критерии их оценивания

Дисциплина: Оценка недвижимости

Код, направление подготовки: 08.03.01 Строительство

Направленность (профиль): Организация инвестиционно-строительной деятельности

Код и наименование компетенции	Код и наименование индикатора достижения компетенции (ИДК)	Код и наименование результата обучения по дисциплине	Критерии оценивания результатов обучения			
			1-2	3	4	5
1	2	3	4	5	6	7
ПКС-1 Способность осуществлять деятельность по прединвестиционной подготовке инвестиционно-строительного проекта	ПКС-1.1 Информационно-аналитическая подготовка инвестиционно-строительного проекта	Знать (З1) алгоритм составления аналитического обзора информации в сфере строительства и эксплуатации объектов недвижимости	Не знает алгоритм составления аналитического обзора информации в сфере строительства и эксплуатации объектов недвижимости	Знает алгоритм составления аналитического обзора информации в сфере строительства и эксплуатации объектов недвижимости, допуская значительные ошибки	Знает алгоритм составления аналитического обзора информации в сфере строительства и эксплуатации объектов недвижимости с незначительными ошибками	Знает алгоритм составления аналитического обзора информации в сфере строительства и эксплуатации объектов недвижимости
		Уметь (У1) составлять аналитический обзор информации в сфере строительства и эксплуатации объектов недвижимости	Не умеет составлять аналитический обзор информации в сфере строительства и эксплуатации объектов недвижимости	Умеет составлять аналитический обзор информации в сфере строительства и эксплуатации объектов недвижимости, допуская значительные ошибки	Умеет составлять аналитический обзор информации в сфере строительства и эксплуатации объектов недвижимости с незначительными ошибками	Умеет составлять аналитический обзор информации в сфере строительства и эксплуатации объектов недвижимости
		Владеть (В1) навыками составления аналитического обзора информации в сфере строительства и эксплуатации объектов недвижимости	Отсутствие навыков составления аналитического обзора информации в сфере строительства и эксплуатации объектов недвижимости	Владеет навыком составления аналитического обзора информации в сфере строительства и эксплуатации объектов недвижимости, допуская ошибки	Хорошо владеет навыками составления аналитического обзора информации в сфере строительства и эксплуатации объектов недвижимости, допуская незначительные ошибки	В совершенстве владеет навыками составления аналитического обзора информации в сфере строительства и эксплуатации объектов недвижимости
	ПКС-1.3 Проведение аналитического этапа экспертизы	Знать (З2) алгоритм выбора и обоснования лучшего и более эффективного	Не знает алгоритм выбора и обоснования лучшего и более эффективного	Слабо знает алгоритм выбора и обоснования лучшего и наиболее	Достаточно полно знает алгоритм выбора и обоснования лучшего	Свободно описывает алгоритм выбора и обоснования лучшего

инвестиционн о- строительного проекта	наиболее эффективного использования недвижимости на стадии аналитического этапа экспертизы инвестиционн о-строительного проекта	тивного использования недвижимости на стадии аналитического этапа экспертизы инвестиционн о-строительного проекта	лее эффективного использования недвижимости на стадии аналитического этапа экспертизы инвестиционн о-строительного проекта	шего и наиболее эффективного использования недвижимости на стадии аналитического этапа экспертизы инвестиционн о-строительного проекта	шего и наиболее эффективного использования недвижимости на стадии аналитического этапа экспертизы инвестиционн о-строительного проекта
	Уметь (У2) определять направления использования недвижимости и обеспечении собственнику максимальной стоимости на стадии аналитического этапа экспертизы инвестиционн о-строительного проекта	Не умеет определять направления использования недвижимости и обеспечении собственнику максимальной стоимости на стадии аналитического этапа экспертизы инвестиционн о-строительного проекта	Слабо ориентируется в определении направления использования недвижимости и обеспечении собственнику максимальной стоимости на стадии аналитического этапа экспертизы инвестиционн о-строительного проекта	Хорошо ориентируется в определении направления использования недвижимости и обеспечении собственнику максимальной стоимости на стадии аналитического этапа экспертизы инвестиционн о-строительного проекта	Умеет определять направления использования недвижимости и обеспечении собственнику максимальной стоимости на стадии аналитического этапа экспертизы инвестиционн о-строительного проекта
	Владеть (В2) принципами наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости	Не владеет принципами наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости	Недостаточно владеет принципами наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости	Хорошо владеет принципами наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости	В совершенстве владеет принципами наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости
ПКС-1.4 Формирование экспертного заключения о возможности реализации инвестиционно-строительного проекта	Знать (З3) эконометрические методы прогнозирования развития рынка недвижимости	Не знает эконометрические методы прогнозирования развития рынка недвижимости	Знает эконометрические методы прогнозирования развития рынка недвижимости, допуская значительные ошибки	Знает эконометрические методы прогнозирования развития рынка недвижимости с незначительными ошибками	Знает эконометрические методы прогнозирования развития рынка недвижимости
	Уметь (У3) использовать эконометрические методы прогнозирования развития рынка недвижимости на перспективу	Не умеет использовать эконометрические методы прогнозирования развития рынка недвижимости на перспективу	Умеет использовать эконометрические методы прогнозирования развития рынка недвижимости на перспективу, допуская значительные ошибки	Умеет использовать эконометрические методы прогнозирования развития рынка недвижимости на перспективу с незначительными ошибками	Умеет использовать эконометрические методы прогнозирования развития рынка недвижимости на перспективу
	Владеть (В3) навыками	Отсутствие навыков	Владеет навыком	Хорошо владеет	В совершенстве

		прогнозировани я развития рынка недвижимости на перспективу	прогнозировани я развития рынка недвижимости на перспективу	прогнозировани я развития рынка недвижимости на перспективу, допуская ошибки	навыками прогнозировани я развития рынка недвижимости на перспективу, допуская незначительн ые ошибки	владеет навыками прогнозира ния развития рынка недвижимост и на перспективу
--	--	--	---	---	--	--

КАРТА

обеспеченности дисциплины учебной и учебно-методической литературой

Дисциплина: Оценка недвижимости

Код, направление подготовки: 08.03.01 Строительство

Направленность (профиль): Организация инвестиционно-строительной деятельности

№ п/п	Название учебного, учебно-методического издания, автор, издательство, вид издания, год издания	Количество экземпляров в БИК	Контингент обучающихся, использующих указанную литературу	Обеспеченность обучающихся литературой, %	Наличие электронного варианта в ЭБС (+/-)
1	2	3	4	5	6
1.	Управление недвижимостью : учебник для вузов / А. В. Талонов [и др.] ; под редакцией А. В. Талонова. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 411 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-15769-7. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/509653	ЭР*	30	100	+
2.	Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости : учебное пособие для вузов / А. В. Пылаева. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 153 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-07549-6. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/492582	ЭР*	30	100	+
3.	Абрамова, П. В. Методика сохранения и актуализации объектов культурного наследия : учебное пособие для вузов / П. В. Абрамова. — 2-е изд. — Москва : Издательство Юрайт, 2022. — 111 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-14425-3. — Текст : электронный // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. — URL: https://urait.ru/bcode/496989	ЭР*	30	100	+

*ЭР – электронный ресурс для автор. пользователей доступен через Электронный каталог/Электронную библиотеку ТИУ <http://webirbis.tsogu.ru/>