

	Министерство образования и науки РФ
	Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Волгоградский государственный архитектурно-строительный университет»
	Рабочая программа учебной дисциплины
	2.2. Проектирование и разработка образовательных программ
ВолгГАСУ-СК-РПУД-6.1 - 07	<i>Б1.В.18 Оценка собственности и объектов недвижимости</i>



УТВЕРЖДАЮ

Проректор по учебной и воспитательной работе

О.В. Бурлаченко

2015 г.

СИСТЕМА КАЧЕСТВА

Рабочая программа учебной дисциплины

Б1.В.18 Оценка собственности объектов недвижимости

Направление подготовки (специальность): 08.03.01 *Строительство*

Профиль (специализация) подготовки или магистерская программа: *Экспертиза и управление недвижимостью*

Уровень: *Бакалавриат*

Программа: *Академический бакалавриат*

Квалификация: *Бакалавр*

Форма обучения: *Очная*

Волгоград, 2015 г.

1. Цели освоения дисциплины

Целями освоения дисциплины являются:

- изучение студентами терминологии оценки, временной оценки денежных потоков, анализа наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости;
- изучение подходов и методов оценки недвижимости в рамках действующего законодательства, стандартов оценки;
- формирование у студентов теоретических, методических и практических подходов при оценке недвижимости и бизнеса.

В процессе освоения данной дисциплины студент формирует и демонстрирует следующие компетенции:

- способностью использовать основы экономических знаний в различных сферах жизнедеятельности (ОК-3);
- способностью использовать основы правовых знаний в различных сферах жизнедеятельности (ОК-4);
- готовностью к работе в коллективе, способностью осуществлять руководство коллективом, подготавливать документацию для создания системы менеджмента качества производственного подразделения (ОПК-7);
- умением использовать нормативные правовые документы в профессиональной деятельности (ОПК-8);
- знанием организационно-правовых основ управленческой и предпринимательской деятельности, планирования работы персонала и фондов оплаты труда (ПК-6);
- способностью разрабатывать оперативные планы работы первичных производственных подразделений, вести анализ затрат и результатов деятельности производственных подразделений, составление технической документации, а также установленной отчетности по утвержденным формам (ПК-8)

2. Место дисциплины в структуре ООП

Дисциплина «Оценка собственности и объектов недвижимости» относится к вариативной (профильной) части учебного цикла дисциплин. Рабочая программа базируется на знаниях студентами дисциплин:

Управление качеством, Планирование и контроллинг, Основы риэлтерской деятельности, Оценка собственности и объектов недвижимости, Ценообразование в строительстве, Операции с недвижимостью и страхование, Правовые основы управления недвижимостью. Стандарты и лицензирование, Экспертиза и инспектирование недвижимости, Сметное дело, Экономика недвижимости.

Дисциплина «Оценка собственности и объектов недвижимости» является необходимой для изучения последующих дисциплин:

выполнение ВКР.

3. Требования к результатам освоения дисциплины

В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

Знать:

- основные понятия оценки бизнеса;
- основные понятия оценки недвижимости;
- методологические положения оценки бизнеса;
- методологические положения оценки недвижимости;
- основы регулирования оценочной деятельности;
- основные подходы к оценке недвижимости
- основные подходы к оценке бизнеса.

Уметь:

- определять временную оценку денежных потоков;
- осуществлять сбор информации для проведения основных подходов к оценке бизнеса;
- осуществлять сбор информации для проведения основных подходов к оценке недвижимости.

Владеть:

- методикой оценки бизнеса.
- основы регулирования оценочной деятельности;
- методикой оценки недвижимости.

4. Общая трудоемкость и виды учебной работы дисциплины

Общая трудоемкость дисциплины составляет 5 зачетных единиц (180 часов).

Таблица 4.1.

Структура и трудоёмкость дисциплины.

Вид учебной работы	Всего (часов)
Аудиторные занятия (всего)	84
В том числе:	
Лекции	48
Практические занятия / Семинары	36
Лабораторные работы	
Самостоятельная работа студентов (всего)	69
Прохождение промежуточной аттестации	27
В том числе*:	
Зачёт (по результатам текущего контроля)	
Рейтинговая оценка (в т.ч. итоговый тест)	
Экзамен по билетам (письменный или устный)	+
Общая трудоёмкость дисциплины:	180

* - при указании вида промежуточной аттестации используется символ «+»

5. Содержание дисциплины

5.1. Содержание разделов дисциплины

Таблица 5.1

№ п.п	Наименование раздела, темы	Всего часов	Виды учебной работы *							Формируемые компетенции
			Аудиторные занятия			Самостоятельная работа				
			лекции	практические /семинарские занятия	лабораторные работы	Курсовая работа / проект / РГР	прочее	Промежуточная аттестация	Самостоятельная работа студента	
1.	Раздел 1. Основные понятия оценочной деятельности	9	4	2				1	2	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
1.1	Тема 1. Понятие и сущность оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценочной деятельности. Цели и виды стоимости.	4	2	1					1	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
1.2	Тема 2. Принципы оценки. Процесс оценки, регулирование оценочной деятельности.	5	2	1				1	1	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
2.	Раздел 2. Временная оценка денежных потоков	16	4	5					7	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
2.1	Тема 1. Функции «сложный процент», «дисконтирование», «текущая стоимость аннуитета».	7	2	2					3	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
2.2	Тема 2. Функции «периодический взнос на погашение кредита», «периодический взнос на накопление фонда», «будущая стоимость аннуитета. Взаимосвязь между различными функциями.	9	2	3					4	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
3	Раздел 3. Оценка объектов недвижимости	37	10	8				6	13	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
3.1	Тема 1. Затратный подход к оценке объектов недвижимости. Виды износа и методы его расчета.	10	3	2				2	3	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
3.2	Тема 2. Доходный подход к оценке объектов недвижимости. Метод капитализации дохода. Метод дис-	10	3	2				2	3	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8

	континированных денежных потоков.									
3.3	Тема 3. Сравнительный подход к оценке объектов недвижимости. Классификация поправок.	8	2	2				1	3	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
3.4	Тема 4. Формирование итоговой величины стоимости объекта недвижимости. Оформление отчета об оценке стоимости объекта недвижимости.	9	2	2				1	4	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
4.	Раздел 4. Оценка земельного участка	24	8	6				5	7	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
4.1	Тема 1. Сравнительный подход к оценке стоимости земельного участка. Метод сравнения продаж. Метод выделения. Метод распределения. Метод, основанный на применении валового рентного мультипликатора	8	3	2				1	2	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
4.2	Тема 2. Затратный подход к оценке стоимости земельного участка.	5	2	1				2	1	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
4.3	Тема 3. Доходный подход к оценке стоимости земельного участка. Метод капитализации дохода. Метод остатка. Метод предполагаемого использования. Метод разбивки на участки.	11	3	3				2	4	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
5	Раздел 5 Оценка машин и оборудования	20	8	4					8	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
5.1	Тема 1. Классификация и идентификация машин и оборудования.	5	2	1					2	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
5.2	Тема 2 Износ машин и оборудования	5	2	1					2	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
5.3	Тема 3. Подходы и методы к оценке машин и оборудования	10	4	2					4	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
6	Раздел 6. Оценка бизнеса (предприятия)	24	8	6					10	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
6.1	Тема 1. Доходный подход к оценке бизнеса (предприятия). Метод капитализации дохода. Метод дисконтирования денежных потоков. Метод избыточного дохода.	8	3	2					3	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
6.2	Тема 2. Затратный подход к оценке бизнеса (предприятия). Метод чистых активов. Метод ликвида-	6	3	1					2	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-

	ционной стоимости. Метод накопления активов.									6, ПК-8
6.3	Тема 3. Сравнительный подход к оценке бизнеса (предприятия). Метод рынка капитала. Метод сделок. Метод отраслевых коэффициентов.	10	2	3					5	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
7	Раздел 7. Оценка интеллектуальной собственности	23	6	5					10	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
7.1	Тема 1. Основные подходы и методы к оценке интеллектуальной собственности	7	4	1					2	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8
7.2	Тема 2. Особенности оценки отдельных видов интеллектуальной собственности.	16	2	4					8	ОК-3, ОК-4, ОПК-7, ОПК-8, ПК-6, ПК-8

*) – в соответствии с п.42 Типового положения о вузе к видам учебной работы отнесены: лекции, консультации, семинары, практические занятия, лабораторные работы, контрольные работы, коллоквиумы, самостоятельные работы, научно-исследовательские работы, практики, курсовое проектирование (курсовая работа). Наименование вида учебной работы указывается в соответствии с РУП профиля, специальности (специализации), направления подготовки.

5.2 Разделы дисциплины и междисциплинарные связи с обеспечивающими (предыдущими) и обеспечиваемыми (последующими) дисциплинами

Таблица 5.2

№ п.п	Наименование обеспечивающих (предыдущих) дисциплин	Номера разделов данной дисциплины, для которых необходимо изучение обеспечивающих (предыдущих) дисциплин*							
		1	2	3	4	5	6	7	
1	Управление качеством	+	+	+	+	+	+	+	
2	Планирование и контроллинг	+	+	+	+	+	+	+	
3	Основы риэлтерской деятельности	+	+	+	+	+	+	+	
4	Ценообразование в строительстве	+	+	+	+	+	+	+	
5	Операции с недвижимостью и страхование	+	+	+	+	+	+	+	
6	Правовые основы управления недвижимостью. Стандарты и лицензирование	+	+	+	+	+	+	+	
7	Экспертиза и инспектирование недвижимости	+	+	+	+	+	+	+	
8	Сметное дело	+	+	+	+	+	+	+	
9	Экономика недвижимости	+	+	+	+	+	+	+	

* - при указании номера раздела используется символ «+»

Таблица 5.3

№ п.п	Наименование обеспечиваемых (последующих) дисциплин	Номера разделов данной дисциплины, которые обеспечивают последующие дисциплины*						
		1	2	3	4	5	6	7
1	Выполнение ВКР	+	+	+	+	+	+	+

* - при указании номера раздела используется символ «+»

Таблица 5.3¹

Содержание курсовых работ и проектов, РГР

№ п.п.	Наименование курсовой работы / проекта, РГР	Цель и краткое содержание работы (проекта)	Всего часов*
1	Оценка объектов недвижимости	Цель: выработка навыков оценки рыночной стоимости объектов недвижимости в соответствии с требованиями действующего законодательства в области оценочной деятельности. Содержание. 1. Исследование сегмента рынка объектов недвижимости, к которому принадлежит объект оценки. 2. Затратный подход. Оценка прав на земельные участки. Оценка стоимости воспроизводства (замещения) улучшений. Оценка накопленного износа – физического, функционального, внешнего. 3. Доходный подход. Определение рыночной арендной	12

¹ Заполняется при наличии курсовых работ, проектов и РГР в табл. 4.1.

ВолгГАСУ-СК-РПУД-6.1 - 07	Рабочая программа учебной дисциплины
	<i>Б1.В.18 Оценка собственности и объектов недвижимости</i>

		<p>ставки, потенциального валового дохода, потерь и вакансий, действительного валового дохода, операционных расходов, расходов на замещение, определение чистого операционного дохода, ставки дисконтирования и/или капитализации, выполнение дисконтирования денежных потоков и/или их прямой капитализации.</p> <p>4. Сравнительный подход. Выбор единицы сравнения, подбор объектов-аналогов, выполнение корректировок.</p> <p>5. Вывод итоговой стоимости</p>	
--	--	---	--

*) – приводится трудоёмкость работы (проекта) в академических часах (включая все виды учебной работы: аудиторные занятия и самостоятельная работа студента в период теоретического обучения) по таблице 5.1.

6. Образовательные технологии

Для успешного освоения дисциплины применяются различные образовательные технологии, которые обеспечивают достижение планируемых результатов обучения согласно ОП ВО с учетом требований к объему занятий в интерактивной форме.

6.1 Технология интерактивного обучения при различных видах учебных занятий

Таблица 6.1

№ п.п	Наименование формы интерактивного обучения ¹	Виды учебных занятий ²						Всего часов
		лекции	практические /семинарские занятия	лабораторные работы	прочее	консультации	курсовое проектирование/курсовая работа	
1.	Деловые и ролевые игры							
2.	Разбор конкретных, практических ситуаций	6	6					12
3.	Тренинг							
Итого:								12
Удельный вес занятий, проводимых в интерактивных формах, составляет:								7,8%

¹ – формы интерактивного обучения приводятся согласно п.4.7. и приложения В Инструкции «Порядок разработки и утверждения элемента образовательной программы «Рабочая программа учебной дисциплины (модуля)»;

² – в соответствии п.42 Типового положения о вузе к видам учебной работы отнесены: лекции, консультации, семинары, практические занятия, лабораторные работы, контрольные работы, коллоквиумы, самостоятельные работы, научно-исследовательские работы, практики, курсовое проектирование (курсовая работа). Наименование вида учебной работы указывается в соответствии с РУП профиля направления подготовки.

ВолГАСУ-СК-РПУД-6.1 - 07	Рабочая программа учебной дисциплины
	<i>Б1.В.18 Оценка собственности и объектов недвижимости</i>

7. Оценочные средства для текущего контроля успеваемости, промежуточной аттестации по итогам освоения дисциплины

7.1 Форма текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации по дисциплине

Таблица 7.1

Текущий контроль успеваемости по дисциплине							
Лекции	Практические занятия	Семинарские занятия	Лабораторные занятия	прочее	Курсовое проектирование	Самостоятельная работа студентов	Форма текущего контроля успеваемости *
	+						Опрос (в форме теста)
	+						Опрос (в устной форме)
Промежуточная аттестация проводится в форме: экзамена							

* - при указании формы текущего контроля по видам учебной работы используется символ «+»;

** - выбрать форму промежуточной аттестации в соответствии с РУП профиля направления и подготовки и табл. 4.1.

Лишние строки в таблице 7.1. можно удалить.

7.2. Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов

- 1.Методические рекомендации студентам по организации самостоятельной учебной работы [Электронный ресурс] – Материалы и официального сайта ВолГАСУ <http://www.vgasu.ru/education/programms/materials>.
- 2.Методические рекомендации студентам по написанию и оформлению итоговой курсовой работы (проекта, работы, контрольной работы) [Электронный ресурс] – Материалы и официального сайта ВолГАСУ <http://www.vgasu.ru/education/programms/materials>.
- 3.Методические рекомендации студентам по подготовке научного доклада[Электронный ресурс] – Материалы и официального сайта ВолГАСУ <http://www.vgasu.ru/education/programms/materials>.
- 4.Учебно-методический комплекс к подготовке и защите выпускной квалификационной работы [Электронный ресурс] – Материалы и официального сайта ВолГАСУ <http://www.vgasu.ru/education/programms/materials>.
- 5.Учебно-методический комплекс по подготовке и проведению итогового междисциплинарного экзамена [Электронный ресурс] – Материалы и официального сайта ВолГАСУ <http://www.vgasu.ru/education/programms/materials>.
- 6.Методические рекомендации по организации и проведению практики студентов [Электронный ресурс] – Материалы и официального сайта ВолГАСУ <http://www.vgasu.ru/education/programms/materials>.

8. Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины (модуля)

8.1. Основная литература

8.1.1. Оценка машин и оборудования [Электронный ресурс] : учеб. для вузов / М. А. Федотова [и др.] ; под ред. М. А. Федотовой ; Фин. Акад. при Правительстве РФ. - 2-е изд., доп.. - М. : Альфа-М, ИНФРА-М, 2011. - 333 с. (ЭБС "Инфра-М")
Гриф: Рек. УМО по образованию в обл. финансов, учета и мировой экономики

8.1.2. Варламов А. А.. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс] : учеб. для вузов / А. А. Варламов, С. И. Комаров. - М.: ФОРУМ, 2010. - 289 с. (ЭБС "Инфра-М")
Гриф: Рек. УМО вузов России по образованию в обл. землеустройства и кадастров

8.1.3. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости : учеб. для вузов по специальности 080502 "Экономика и упр. на предприятии отрасли (операции с недвижимым имуществом)" : посвящ. 180-летию СПбГАСУ / ФГБОУ ВПО "С.-Петерб. гос. архитектур.-строит. ун-т" ; ФГБОУ ВПО "С.-Петерб. гос. инженер.-экон. ун-т" ; Волж. политехн. ин-т (фил. ФГБОУ ВПО ВолГТУ) ; под. ред. А. Н. Асаула. - Санкт-Петербург: АНО "ИПЭВ", 2012. - 471 с.
Гриф: Доп. УМО по образованию в обл. произв. менеджмента

8.2. Дополнительная литература

8.2.1. Заволженский, Артем Валерьевич. Оценка стоимости недвижимости. Теория и практика учеб. пособие [для вузов по специальности 080105 "Финансы и кредит", специализация "Оценка собственности"] / А. В. Заволженский, М. С. Ломовцев, М. П. Придачук ; Федер. гос. бюджет. образоват. учреждение высш. проф. образования Рос. акад. нар. хоз-ва и гос. службы при Президенте Рос. Федерации Волгогр. фил.. - Волгоград: Изд-во Волгогр. фил. РАНХиГС, 2012. - 107 с.

8.2.2. Оценка собственности. Оценка машин, оборудования и транспортных средств Текст: учеб. для вузов по специальности 080502 "Экономика и упр. на предприятии отрасли (операции с недвижимым имуществом)" [по специализации 060821 "Оценка собственности" и направлению подгот. 080200 "Менеджмент", профиль "Произв. менеджмент", отраслевая специализация "Трансп." / С.-Петерб. гос. инженер.-экон. ун-т ; С.-Петерб. гос. архитектур.-строит. ун-т ; Волж. политехн. инт (фил. ВолГТУ) ; под. ред. А. Н. Асаула. - Санкт-Петербург: АНО "ИПЭВ", 2011. - 287 с.
Гриф: Доп. УМО по образованию в обл. произв. менеджмента

8.2.3. Оценка собственности. Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности Текст: учеб. для вузов по специальности 080502 Экономика и упр. на предприятии отрасли (операции с недвижимым имуществом) и магистров по направлению 080500 Менеджмент / С.-Петерб. гос. инженер.-экон. ун-т [и др.] ; под ред. А. Н. Асаула. - Санкт-Петербург: АНО "ИПЭВ", 2011. - 300 с.
Гриф: Доп. УМО по образованию в обл. произв. менеджмента

8.3. Методические указания к изучению учебной дисциплины

Учебно-методический комплекс дисциплины на бумажном и электронном носителе (на кафедре «ЭУН» в ауд. В-309)

8.4. Программное обеспечение и Интернет-ресурсы

ВолгГАСУ-СК-РПУД-6.1 - 07	Рабочая программа учебной дисциплины <i>Б1.В.18 Оценка собственности и объектов недвижимости</i>
---------------------------	--

Информационная система «Единое окно доступа к образовательным ресурсам» — window.edu.ru.

Единая коллекция цифровых образовательных ресурсов — school-collection.edu.ru.

Федеральный центр информационно-образовательных ресурсов — fcior.edu.ru.

Информационная система по строительству - www.know-house.ru

Информационно-справочный портал по строительству, ремонту и недвижимости - www.stromtrading.ru

Кодекс (ГОСТ, СНиП, Законодательство) - www.kodeksoft.ru

Межрегиональный центр по ценообразованию в строительстве - www.mccs.ru

11. Лист регистрации изменений

Номер изменения	Номера листов			Основание для внесения изменений	Подпись	Расшифровка подписи	Дата	Дата введения изменения
	замененных	новых	аннулированных					
<u>1</u>								
<u>2</u>								
<u>3</u>								
<u>4</u>								
<u>5</u>								

<При внесении более 5 изменений, разрабатывается новая РПУД >