Минобрнауки России

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Оренбургский государственный университет»

Кафедра технологии строительного производства

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА

ДИСЦИПЛИНЫ

«Б1.Д.В.14 Оценка объектов капитального строительства»

Уровень высшего образования

БАКАЛАВРИАТ

Направление подготовки
08.03.01 Строительство
(код и наименование направления подготовки)

Экспертиза и управление недвижимостью
(наименование направленности (профиля) образовательной программы)

Квалификация
Бакалавр

Форма обучения
Очная

Год набора 2022

1936773

Рабочая программа дисциплины «*Б1.Д.В.14 Оценка объектов капитального строительства*» рассмотрена и утверждена на заседании кафедры

Кафедра технологии строительного производства
наименование кафедры

протокол № _12_ от "_07_" февраля 2022 г.

Заведующий кафедрой
Кафедра технологии строительного производства В.А. Гурьева
наименование кафедры *подпись* *расшифровка подписи*

Исполнители:
старший преподаватель кафедры
технологии строительного производства К. Н. Зайцева
должность *подпись* *расшифровка подписи*

СОГЛАСОВАНО:
Председатель методической комиссии по направлению подготовки
08.03.01 Строительство А.И. Альбакасов
код наименование *личная подпись* *расшифровка подписи*

Заведующий отделом комплектования научной библиотеки
Н.Н. Бигалиева
личная подпись *расшифровка подписи*

Уполномоченный по качеству факультета
О.Н. Шевченко
личная подпись *расшифровка подписи*

№ регистрации _____

© Зайцева К.Н., 2022
© ОГУ, 2022

1 Цели и задачи освоения дисциплины

Цель (цели) освоения дисциплины:

Приобретение студентами теоретических знаний и практических навыков по оценке объектов капитального строительства (недвижимости).

Задачи:

Задачами курса является формирование у студентов:

- представлений о теоретических основах оценки объектов недвижимости и отдельных ее видах;
- навыков проведения расчетов по определению стоимости объектов недвижимости по методикам, используемым в рамках трех теоретических подходов;
- умений проводить идентификацию ситуации оценки;
- представлений системе мониторинга и управления стоимостью объектов недвижимости;
- навыков подготовки информационно-аналитических отчетов о стоимостных показателях рынка недвижимости.

2 Место дисциплины в структуре образовательной программы

Дисциплина относится к обязательным дисциплинам (модулям) вариативной части блока Д «Дисциплины (модули)»

Пререквизиты дисциплины: *Б1.Д.Б.16 Основы экономики и финансовой грамотности, Б1.Д.В.4 Архитектура зданий и сооружений, Б1.Д.В.5 Железобетонные и каменные конструкции, Б1.Д.В.6 Металлические конструкции, Б1.Д.В.7 Конструкции из дерева и пластмасс, Б1.Д.В.9 Местные строительные материалы, Б1.Д.В.16 Девелопмент недвижимости*

Постреквизиты дисциплины: *Б2.П.В.П.3 Проектная практика*

3 Требования к результатам обучения по дисциплине

Процесс изучения дисциплины направлен на формирование следующих результатов обучения

Код и наименование формируемых компетенций	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций
ПК*-3 Способен выполнять технико-экономическое, организационное и правовое обоснование строительства объектов недвижимости	ПК*-3-В-1 Выбор исходной информации и нормативно-технических документов для технико-экономического, организационного и правового обоснования проекта строительства ПК*-3-В-2 Выбор организационно-технологической схемы возведения здания (сооружения) промышленного и гражданского назначения в составе проекта организации строительств ПК*-3-В-4 Определение стоимости проектируемого здания (сооружения) промышленного и гражданского назначения по укрупненным показателям ПК*-3-В-5 Оценка основных технико-экономических показателей проектных	**<u>Знать:</u>** - законодательные и нормативные правовые акты, регулирующие оценочную деятельность в Российской Федерации; - руководящие и методические материалы, регламентирующие порядок оценки объекта оценки; - стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки;

Код и наименование формируемых компетенций	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций
	решений здания (сооружения) промышленного и гражданского назначения	- методы проведения оценки объектов оценки и установления цены сделки; **<u>Уметь:</u>** оформлять и представлять управленческую документацию и презентационные материалы **<u>Владеть:</u>** методами осуществления проверки комплектности и качества оформления документации
ПК*-4 Способен выполнять работы по архитектурно-строительному проектированию и расчетному обоснованию конструкций зданий и сооружений промышленного и гражданского назначения	ПК*-4-В-4 Определение основных параметров объемно-планировочного решения зданий и сооружений промышленного и гражданского назначения в соответствии с нормативно-техническими документами, техническим заданием и с учетом требований норм для маломобильных групп населения	**<u>Знать:</u>** - способы оценки достоверности выборочных данных разных сегментов рынка недвижимого имущества, используемых для оценки; - методы оценки физического износа, функционального и внешнего устареваний объектов недвижимости и особенности учета в разных подходах к оценке; - критерии выбора подходов и методов определения конкретного вида стоимости объектов недвижимого имущества с учетом принципов оценки и задачи оценки. **<u>Уметь:</u>** - определять необходимые для оценки источники информации; - осуществлять выбор подходов и методов оценки разных видов объектов недвижимого имущества; - определять разные виды стоимости полных и частичных прав на объекты недвижимого

Код и наименование формируемых компетенций	Код и наименование индикатора достижения компетенции	Планируемые результаты обучения по дисциплине, характеризующие этапы формирования компетенций
		имущества для разных задач оценки; - определять итоговое значение рыночной или иной стоимости объектов недвижимости на основе значений стоимости, полученных при использовании разных подходов к оценке. **Владеть:** - традиционными методами оценки недвижимого имущества в рамках трех подходов; - навыками решения инвестиционных задач при выборе наилучшего варианта проекта строительства, реконструкции, управления объектом недвижимостью

4 Структура и содержание дисциплины

4.1 Структура дисциплины

Общая трудоемкость дисциплины составляет 3 зачетные единицы (108 академических часов).

Вид работы	Трудоемкость, академических часов	
	8 семестр	всего
Общая трудоёмкость	**108**	**108**
Контактная работа:	**36,25**	**36,25**
Лекции (Л)	18	18
Практические занятия (ПЗ)	18	18
Промежуточная аттестация (зачет, экзамен)	0,25	0,25
Самостоятельная работа: *- выполнение индивидуального творческого задания (ИТЗ);* *- самостоятельное изучение разделов («Организация массовой оценки объектов недвижимости»);* *- самоподготовка (проработка и повторение лекционного материала и материала учебников и учебных пособий;* *- подготовка к вопросам тестирования;* *- подготовка к выполнению практических заданий на практических занятиях;* *- подготовка к вопросам для сдачи зачета*	**71,75**	**71,75**
Вид итогового контроля (зачет, экзамен, дифференцированный зачет)	**зачет**	

Разделы дисциплины, изучаемые в 8 семестре

№ раздела	Наименование разделов	Количество часов				
		всего	аудиторная работа			внеауд. работа
			Л	ПЗ	ЛР	
1	Недвижимость как специфический объект оценки. Анализ рынка недвижимости для целей оценки	10	2	2		6
2	Правовые основы и формы регулирования оценки объектов недвижимости. Цели и принципы оценки объектов недвижимости Этапы и содержание процедуры оценки стоимости недвижимости.	10	2	2		6
3	Сущность и основные методы затратного подхода	26	4	4		18
4	Сущность и основные методы сравнительного подхода	26	4	4		18
5	Сущность и основные методы доходного подхода	26	4	4		18
6	Согласование результатов оценки. Отчет об оценке стоимости. Организация массовой оценки объектов недвижимости	10	2	2		6
	Итого:	108	18	18		72
	Всего:	108	18	18		72

4.2 Содержание разделов дисциплины

1 Недвижимость как специфический объект оценки. Анализ рынка недвижимости для целей оценки

Понятие недвижимости; особенности недвижимости как объекта оценки; стоимость недвижимости и её основные виды; факторы, влияющие на стоимость недвижимости; проблемы оценки стоимости недвижимости. Общая характеристика рынка и структура рынка недвижимости; закон спроса и предложения; цикличность рынка недвижимости; определение емкости рынка недвижимости; риски на рынке недвижимости.

2 Правовые основы и формы регулирования оценки объектов недвижимости. Цели и принципы оценки объектов недвижимости. Этапы и содержание процедуры оценки стоимости недвижимости.

Нормативно - правовая база оценки объектов недвижимости; государственное регулирование в сфере оценочной деятельности; саморегулируемые организации оценщиков; сертификация и аттестация профессиональной деятельности оценщиков; зарубежный опыт в области регулирования оценочной деятельности. Цели оценки объектов недвижимости; принципы, основанные на представлениях собственника; принципы, вытекающие из процесса эксплуатации недвижимости; принципы, обусловленные действием рыночной среды; принцип наилучшего и наиболее эффективного использования. Формулирование задания на оценку; сбор и анализ информации объекте оценки; анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости; определение стоимости объекта недвижимости с использованием подходов и методов оценки недвижимости; согласование результатов оценки; подготовка отчета об оценке стоимости.

3 Сущность и основные методы затратного подхода

Общая характеристика затратного подхода; полная восстановительная стоимость; методы расчета полной восстановительной стоимости объектов недвижимости; расчет стоимости

строительства; жизненный цикл объекта недвижимости; методы расчета общего накопленного износа объекта недвижимости.

4 Сущность и основные методы сравнительного подхода

Общая характеристика сравнительного подхода; специфика применения сравнительного подхода при оценке объектов недвижимости; виды поправок; методы расчета поправок; методы сравнительного подхода; внесение поправок и анализ полученных результатов о стоимости объекта недвижимости, полученной сравнительным подходом.

5 Сущность и основные методы доходного подхода

Понятие недвижимости; особенности недвижимости как объекта оценки; стоимость Общая характеристика доходного подхода; метод капитализации дохода; метод дисконтированных денежных потоков.

6 Согласование результатов оценки. Отчет об оценке стоимости. Организация массовой оценки объектов недвижимости

Критерии согласования результатов; алгоритм согласования результатов оценки; методы определения разброса результатов оценки; преимущества и недостатки используемых методов согласования; выбор удельного веса используемых подходов оценки; определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости. Нормативные требования к форме отчета об оценке стоимости объекта недвижимости; пример отчетов об оценке рыночной стоимости торгового центра, пример отчетов об оценке рыночной стоимости производственной базы. Система массовой оценки объектов недвижимости; подготовка информационных данных к моделированию стоимости объектов недвижимости.

4.3 Практические занятия (семинары)

№ занятия	№ раздела	Тема	Кол-во часов
1	1	Недвижимость как специфический объект оценки. Анализ рынка недвижимости для целей оценки	2
2	2	Правовые основы и формы регулирования оценки объектов недвижимости. Цели и принципы оценки объектов недвижимости Этапы и содержание процедуры оценки стоимости недвижимости.	2
3, 4	3	Сущность и основные методы затратного подхода	4
5, 6	4	Сущность и основные методы сравнительного подхода	4
7, 8	5	Сущность и основные методы доходного подхода	4
9	6	Согласование результатов оценки. Отчет об оценке стоимости. Организация массовой оценки объектов недвижимости	2
		Итого:	18

5 Учебно-методическое обеспечение дисциплины

5.1 Основная литература

1 Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости [Текст] : учебник для бакалавров: учебник для студентов, обучающихся по экономическим специальностям и напрвлениям / В. А. Горемыкин.- 7-е изд., перераб. и доп. - Москва : Юрайт, 2014. - 926 с. : табл. - (Бакалавр. Базовый курс). - Библиогр.: с. 921-923. - ISBN 978-5-9916-1438-2.

2 Асаул, А. Н., Старинский, В.Н., Старовойтов, М.К., Фалтинский, Р.А. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс]: учебник / Асаул А.Н. и др. –

Санкт-Петербург, 2012. Режим доступа : https://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=434519.

3 Жигалова, В. Н. Экономика недвижимости : учебное пособие / В. Н. Жигалова. - Томск : Томский государственный университет систем управления и радиоэлектроники, 2012. - 163 с. - ISBN 978-5-4332-0037-1; То же [Электронный ресурс]. - URL: http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=208959.

5.2 Дополнительная литература

1 Асаул, А. Н. Экономика недвижимости [Текст] : учеб. для студентов вузов, обучающихся по специальности "Экономика и управление на предприятии (по отраслям)" / А. Н. Асаул. - 2-е изд. - Санкт Петербург : Питер, 2008. - 624 с. : ил. - (Учебник для вузов). - Библиогр. в конце разд. - ISBN 978-5-91180-181-6.

2 Зуев, П. С. Оценка недвижимости [Электронный ресурс] / Зуев, П. С. - Москва, 2009. Режим доступа : http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=97567.

3 Зайцева, К.Н. Особенности оценки объектов капитального строительства [Электронный ресурс] : методические указания для обучающихся по образовательной программе высшего образования по направлению подготовки 08.03.01 Строительство / сост. К. Н. Зайцева; М-во науки и высш. образования Рос. Федерации, Федер. гос. бюджет. образоват. учреждение высш. образования "Оренбург. гос. ун-т", Каф. технологии строит. пр-ва. - Электрон. текстовые дан. (1 файл: 0.33 Мб). - Оренбург : ОГУ, 2021. - 29 с. - Загл. с тит. экрана. - Adobe Acrobat Reader 6.0.

5.3 Периодические издания

1 Промышленное и гражданское строительство : журнал. - М. : Агентство "Роспечать", 2022.

2 Вестник Московского государственного строительного университета (МГСУ) : журнал. - М. : НИУ МГСУ, 2022.

3 Архитектура и строительство России : журнал. - М. : Агентство "Роспечать", 2022.

4 Имущественные отношения в Российской Федерации : журнал. - М. : Агентство "Роспечать", 2022.

5.4 Интернет-ресурсы

1 https://biblioclub.ru/index.php?page=book_view_red&book_id=445996 – Суховольская Н.Б. Теоретические основы экономики недвижимости: тексты лекций.

5.5 Программное обеспечение, профессиональные базы данных и информационные справочные системы современных информационных технологий

1 Консультант Плюс [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / Компания Консультант Плюс. – Электрон. дан. – Москва, [1990–2022]. – Режим доступа : в локальной сети ОГУ \\fileserver1\!CONSULT\cons.exe.

2 Гарант [Электронный ресурс] : справочно-правовая система / НПП Гарант-Сервис. – Электрон. дан. – Москва [1990–2022]. – Режим доступа \\fileserver1\GarantClient\garant.exe в локальной сети ОГУ.

3 Законодательство России [Электронный ресурс] : информационно-правовая система. – Режим доступа : http://pravo.fso.gov.ru/ips/, в локальной сети ОГУ.

6 Материально-техническое обеспечение дисциплины

Учебные аудитории для проведения занятий лекционного типа, семинарского типа, для проведения групповых и индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации.

Аудитории оснащены комплектами ученической мебели, техническими средствами обучения, служащими для представления учебной информации большой аудитории.

Помещение для самостоятельной работы обучающихся оснащены компьютерной техникой, подключенной к сети "Интернет", и обеспечением доступа в электронную информационно-образовательную среду ОГУ.