

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ИНГУШСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»



УТВЕРЖДАЮ
Проректор по учебной работе
Батыгов З.О.
«25» мая 2018г.

РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

Оценка собственности

Основной профессиональной образовательной программы
академического бакалавриата

08.03.01 Строительство

Профиль: «Экспертиза и управление недвижимостью»

Квалификация выпускника

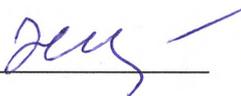
бакалавр

Форма обучения

очная, заочная

МАГАС, 2018 г.

Составитель программы
доцент

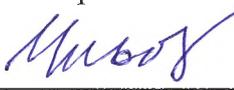


/Эсмурзиев М-Ш.О./

Рабочая программа утверждена на заседании кафедры «Строительные дисциплины»

Протокол заседания № 8 от «02» апреля 2018 г.

Заведующий кафедрой



/Ульбиева И.С. /

Рабочая программа одобрена учебно-методическим советом
Агроинженерного факультета.

Протокол заседания № 8 от «10» апреля 2018 г.

Председатель
учебно-методического совета



/Хашагульгова М.А./

Программа рассмотрена на заседании Учебно-методического совета
университета

протокол № 8 от «25» апреля 2018г.

Председатель
Учебно-методического совета
университета



/Хашегульгов Ш.Б./

1. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Целями освоения учебной дисциплины «Оценка собственности» являются:

- формирование у обучающихся определенного состава компетенций, которые основываются на характеристиках будущей профессиональной деятельности;
- получение теоретического и практического опыта в сфере оценки собственности: зданий и сооружений, земли, бизнеса, оборудования и транспортных средств, нематериальных активов, ценных бумаг и др.

2. МЕСТО УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ В СТРУКТУРЕ ОПОП ВО

Учебная дисциплина «Оценка собственности» относится вариативной части к обязательным дисциплинам.

Таблица 2.1.

Связь дисциплины «Оценка собственности» с предшествующими дисциплинами и сроки их изучения

Код дисциплины	Дисциплины, предшествующие дисциплине «Оценка собственности»	Семестр
Б1.Б.5	Экономика	3
Б1.Б.6	Математика	1,2,3
Б1.Б.7	Информатика	1,2

Таблица 2.2.

Связь дисциплины «Оценка собственности» со смежными дисциплинами

Код дисциплины	Дисциплины, смежные с дисциплиной «Оценка собственности»	Семестр
Б1.В.ОД.6.3.	Операции с недвижимостью и страхование	7
Б1.В.ОД.9	Экономика строительства	7

Таблица 2.3.

Связь дисциплины «Оценка собственности» с последующими дисциплинами и сроки их изучения

Код дисциплины	Дисциплины, следующие за дисциплиной «Оценка собственности»	Семестр
Б1.Б.20	Экономика недвижимости	8
Б2.П.2	Преддипломная практика	8

3. КОМПЕТЕНЦИИ И ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ, ФОРМИРУЕМЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ОСВОЕНИЯ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ.

а) общепрофессиональные (ОПК);

-умение использовать нормативные правовые документы в профессиональной деятельности (ОПК-8);

б) профессиональными компетенциями (ПК):

- знанием научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта по профилю деятельности (ПК-13);

- владением методами мониторинга и оценки технического состояния и остаточного ресурса строительных объектов и объектов жилищно-коммунального хозяйства, строительного и жилищно-коммунального оборудования (ПК-18);

Таблица 3.1

Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю), соотнесенных с планируемыми результатами освоения образовательной программы

Перечень компетенций, которыми должны овладеть обучающиеся в результате освоения образовательной программы	Степень реализации компетенции и при изучении дисциплины (модуля)	Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине (модулю)		
		Знания	Умения	Владения (навыки)
б) общепрофессиональные компетенции				
ОПК-8		Знать современное состояние нормативного регулирования оценочной деятельности.	Уметь грамотно применять нормативные и правовые акты в области оценочной деятельности.	Владеть навыками работы со справочно-правовыми системами, базами данных и государственным и реестрами.
в) профессиональные компетенции				
ПК-13		Знать источники получения научно-технической информации по профилю деятельности; состав проектной и рабочей документации на объекты недвижимости	Уметь использовать поисковые системы для сбора и обработки информации, оформлять законченные проектно-конструкторские работы, контролировать соответствие	Владеть принципами сбора и обработки информации в области недвижимости, методами предварительного технико-экономического обоснования проектных расчетов.

			разрабатываемых проектов различным нормативным документам.	
ПК-18		Знать основные положения по обследованию конструкций, методы анализа их состояния, основы мониторинга и оценки технического состояния объектов недвижимости	Уметь оценивать остаточный ресурс строительных конструкций и оборудования, использовать результаты технической экспертизы при определении стоимости оцениваемого объекта.	владеть методами оценки технического состояния объектов недвижимости, навыками составления актов общего технического осмотра зданий, заключений, отчетов по обследованию объектов.

Таблица 3.2.

Планируемые результаты обучения по уровням сформированности компетенций

Код компетенции	Уровень сформированности компетенции	Планируемые результаты обучения
ОПК-8	Высокий уровень (по отношению к базовому)	Знать на высоком уровне современное состояние нормативного регулирования оценочной деятельности; Уметь грамотно применять нормативные и правовые акты в области оценочной деятельности; Владеть навыками работы со справочно-правовыми системами, базами данных и государственными реестрами.
	Базовый уровень (по отношению к минимальному)	Знать на хорошем уровне современное состояние нормативного регулирования оценочной деятельности; Уметь грамотно применять нормативные и правовые акты в области оценочной деятельности; Владеть навыками работы со справочно-правовыми системами, базами данных и государственными реестрами.

	<p>Минимальный уровень (уровень, обязательный для всех обучающихся, осваивающих ОПОП)</p>	<p>Знать достаточном уровне современное состояние нормативного регулирования оценочной деятельности; Уметь применять нормативные и правовые акты в области оценочной деятельности; Владеть навыками работы со справочно-правовыми системами.</p>
ПК-13	<p>Высокий уровень (по отношению к базовому)</p>	<p>Знать на высоком уровне источники получения научно-технической информации по профилю деятельности; состав проектной и рабочей документации на объекты недвижимости; Уметь использовать поисковые системы для сбора и обработки информации, оформлять законченные проектно-конструкторские работы, контролировать соответствие разрабатываемых проектов различным нормативным документам; Владеть принципами сбора и обработки информации в области недвижимости, методами предварительного технико-экономического обоснования проектных расчетов;</p>
	<p>Базовый уровень (по отношению к минимальному)</p>	<p>Знать на хорошем уровне источники получения научно-технической информации по профилю деятельности; состав проектной и рабочей документации на объекты недвижимости; Уметь использовать поисковые системы для сбора и обработки информации, оформлять законченные проектно-конструкторские работы, контролировать соответствие разрабатываемых проектов различным нормативным документам; Владеть принципами сбора и обработки информации в области недвижимости, методами предварительного технико-экономического обоснования проектных расчетов;</p>
	<p>Минимальный уровень (уровень, обязательный для всех обучающихся, осваивающих ОПОП)</p>	<p>Знать на достаточном уровне источники получения научно-технической информации по профилю деятельности; Уметь использовать поисковые системы для сбора и обработки информации, оформлять законченные проектно-конструкторские работы, контролировать соответствие</p>

		<p>разрабатываемых проектов различным нормативным документам;</p> <p>Владеть принципами сбора и обработки информации в области недвижимости, методами предварительного технико-экономического обоснования проектных расчетов;</p>
ПК-18	<p>Высокий уровень <i>(по отношению к базовому)</i></p>	<p>Знать на высоком уровне основные положения по обследованию конструкций, методы анализа их состояния, основы мониторинга и оценки технического состояния объектов недвижимости;</p> <p>Уметь оценивать остаточный ресурс строительных конструкций и оборудования, использовать результаты технической экспертизы при определении стоимости оцениваемого объекта;</p> <p>владеть методами оценки технического состояния объектов недвижимости, навыками составления актов общего технического осмотра зданий, заключений, отчетов по обследованию объектов.</p>
	<p>Базовый уровень <i>(по отношению к минимальному)</i></p>	<p>Знать на хорошем уровне основные положения по обследованию конструкций, методы анализа их состояния, основы мониторинга и оценки технического состояния объектов недвижимости;</p> <p>Уметь оценивать остаточный ресурс строительных конструкций и оборудования, использовать результаты технической экспертизы при определении стоимости оцениваемого объекта;</p> <p>владеть методами оценки технического состояния объектов недвижимости, навыками составления актов общего технического осмотра зданий, заключений, отчетов по обследованию объектов.</p>
	<p>Минимальный уровень <i>(уровень, обязательный для всех обучающихся, осваивающих ОПОП)</i></p>	<p>Знать на достаточном уровне основные положения по обследованию конструкций, методы анализа их состояния, основы мониторинга;</p> <p>Уметь оценивать остаточный ресурс строительных конструкций и оборудования;</p> <p>владеть методами оценки технического состояния объектов недвижимости.</p>

4. ОБЪЕМ ДИСЦИПЛИНЫ И ВИДЫ УЧЕБНОЙ РАБОТЫ

Таблица 4.1.

Объем дисциплины и виды учебной работы Очная форма обучения

	Всего	Порядковый номер семестра
		7
Общая трудоемкость дисциплины всего (в з.е.), в том числе:	5	5
Курсовой проект (работа)	7	7
Аудиторные занятия всего (в акад. часах), в том числе:	70	70
Лекции	34	34
Практические занятия, семинары	34	34
Лабораторные работы	не предусмотрено	-
КСР	2	2
Самостоятельная работа всего (в акад. часах), в том числе:	83	83
...		
Вид итоговой аттестации:		
Зачет/дифф.зачет		
Экзамен	27	27
Общая трудоемкость дисциплины	180	180

Таблица 4.2.

Заочная форма обучения

	Всего	Порядковый номер семестра
		7
Общая трудоемкость дисциплины всего (в з.е.), в том числе:	5	5
Курсовой проект (работа)	7	7
Аудиторные занятия всего (в акад. часах), в том числе:	16	16
Лекции	16	16
Практические занятия, семинары	-	-
Лабораторные работы	не предусмотрено	-
КСР	-	-
Самостоятельная работа всего (в акад. часах), в том числе:	155	155
...		
Вид итоговой аттестации:		
Зачет/дифф.зачет		
Экзамен	9	9
Общая трудоемкость дисциплины	180	180

5. СОДЕРЖАНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ, СТРУКТУРИРОВАННОЕ ПО ТЕМАМ (РАЗДЕЛАМ) С УКАЗАНИЕМ ОТВЕДЕННОГО НА НИХ КОЛИЧЕСТВА АКАДЕМИЧЕСКИХ ИЛИ АСТРОНОМИЧЕСКИХ ЧАСОВ И ВИДОВ УЧЕБНЫХ ЗАНЯТИЙ

Таблица 5.1.

**Распределение учебных часов
по темам и видам учебных занятий (общая трудоемкость учебной дисциплины
— 5 зачетных единиц)**

Раздел, тема программы учебной дисциплины	Трудоемкость (час)			
	Всего	В том числе по видам учебных занятий		
		Лекции	Семинары, практические занятия	Лабораторные работы
Тема 1. Методологические основы оценки собственности. Информационно-методические аспекты и правовое регулирование оценки	4	2	2	
Тема 2. Основные цели и принципы оценки собственности	4	2	2	-
Тема 3. Подходы и методы оценки собственности	6	2	4	
Тема 4. Виды оценки собственности. Оценка стоимости жилых зданий и сооружений	6	4	2	
Тема 5. Согласование результатов оценки	8	4	4	
Тема 6. Оценка стоимости жилых и общественных зданий сравнительным подходом	6	4	4	-
Тема 7. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	8	4	4	
Тема 8. Оценка стоимости машин и оборудования	8	4	4	
Тема 9. Оценка стоимости бизнеса	8	4	4	
Тема 10. Оценка стоимости земельных участков	8	4	4	
Итого аудиторных часов	68	34	34	-
Самостоятельная работа студента, в том числе:	83	Формы текущего и рубежного контроля подготовленности обучающегося: устный опрос, проверка правильности решения задач, контрольные работы, экзамен.		
- в аудитории под контролем преподавателя	24			
- внеаудиторная работа	59			
Экзамен	27			
Всего часов на освоение учебного материала	180			

6. ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

Таблица 6.1.

Активные и интерактивные формы проведения учебных занятий по дисциплине

№п.п.	Тема программы дисциплины	Применяемые технологии	Кол-во аудит. часов (из учебного плана)
1.	Понятие и сущность, субъекты и объекты оценочной деятельности. Саморегулируемые организации оценщиков. Обязанность и потребность проведения оценки. Правовые основы оценки собственности. Информационная база оценки. Стандарты оценочной деятельности.	Слайд презентации	4
2.	Оценка недвижимости на основе сравнительного подхода. Оценка недвижимости на основе доходного подхода. Оценка недвижимости на основе затратного подхода. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости.	Слайд презентации	4
3.	Методы согласования стоимостных результатов оценки. Согласование стоимостных результатов оценки методом анализа иерархий, методом ранжированной оценки критериев стоимости, методом распределения весовых коэффициентов.	Слайд презентации	4
4.	Оценка жилого комплекса сравнительным подходом. Определение физического и исправимого функционального износа здания. Определение рыночной стоимости квартиры затратным подходом. Определение рыночной стоимости торгового центра доходным подходом.	Слайд презентации	4

6. ПЕРЕЧЕНЬ УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ)

Курс включает в себя лекционные и практические занятия. В процессе освоения дисциплины предусмотрена также самостоятельная работа студента, которая направлена на изучение теоретического материала, а также выполнение заданий, поставленных перед студентами на практических занятиях.

Для полного освоения дисциплины студентам необходимо выполнить следующие действия:

1. Посетить курс вводных лекций, на которых будут раскрыты основные темы изучаемой дисциплины, даны рекомендации по самостоятельной подготовке, справочные материалы для изучения, а также индивидуальные задания к практическим занятиям. При прослушивании лекции курса, рекомендуется составить краткий конспект лекций.

2. Самостоятельно подготовиться к проведению каждого практического занятия в требуемом объеме: изучить необходимый теоретический материал и решить индивидуальные задания. Для более полного усвоения материала рекомендуется составить краткий конспект лекций при изучении теоретического материала в рамках самостоятельной работы.

3. На практических занятиях: освоить на конкретных примерах методы и методики решения научно-технических задач в строительстве.

4. Выполнить, оформить и защитить индивидуальные практические задания по каждой из изучаемых тем дисциплины.

5. Решить поставленные задачи в рамках двух промежуточных контрольных работ.

Таблица 6.1.

Содержание самостоятельной работы

№ п/п	Наименование раздела(темы)	Содержание раздела (темы) для самостоятельной работы студента	Виды и содержание самостоятельной работы	Кол-во акад. часов
1.	Методологические основы оценки собственности. Информационно-методические аспекты и правовое регулирование оценки	Связь курса Оценка собственности с другими научными дисциплинами.	Проработка учебного материала по рекомендуемой литературе и подготовка докладов к семинарскому занятию. Написание рефератов по предложенным темам.	12
2.	Виды оценки собственности. Оценка стоимости жилых зданий и сооружений	Оценка стоимости недвижимости	Проработка учебного материала по рекомендуемой литературе и подготовка докладов к семинарскому занятию. Написание рефератов по предложенным темам.	12
3.	Оценка стоимости машин и оборудования	Оценка стоимости машин и оборудования	Проработка учебного материала по рекомендуемой литературе и подготовка докладов к семинарскому занятию.	11

			Написание рефератов по предложенным темам.	
4.	Оценка стоимости земельных участков	Оценка земельной собственности	Проработка учебного материала по рекомендуемой литературе и подготовка докладов к семинарскому занятию. Написание рефератов по предложенным темам.	12
5.	Оценка стоимости земельных участков	Мониторинг данных земельных участков города, кадастры.	Проработка учебного материала по рекомендуемой литературе и подготовка докладов к семинарскому занятию. Написание рефератов по предложенным темам.	12
6.	Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности	Проработка учебного материала по рекомендуемой литературе и подготовка докладов к семинарскому занятию. Написание рефератов по предложенным темам.	12
7.	Оценка стоимости бизнеса	Оценка бизнеса	Проработка учебного материала по рекомендуемой литературе и подготовка докладов к семинарскому занятию. Написание рефератов по предложенным темам.	12

Примерная тематика рефератов по дисциплине «Оценка собственности»

1. Анализ рыночных данных и подготовка их к моделированию стоимости недвижимости.
2. Структура базовой «оценочной» модели и ее основные виды.
3. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней.
4. Российские стандарты оценки.
5. Сертификация и аттестация профессиональной деятельности.
6. Информационное обеспечение при оценке недвижимости, техническая экспертиза и описание.
7. Оценка влияния экологических факторов на стоимость недвижимости.
8. Оценка экологической ситуации.
9. Влияние различных отраслей экономики на состояние окружающей природной среды.
10. Определение экологического ущерба нанесенного окружающей среде.
11. Объекты экономической оценки ресурсов и методические основы оценки природных ресурсов.
12. Оценка стоимости природных ресурсов как объекта недвижимости.
13. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения.
14. Оценка земель водного фонда.
15. Оценка материальных ресурсов

7. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА ДЛЯ ТЕКУЩЕГО КОНТРОЛЯ УСПЕВАЕМОСТИ И ПРОМЕЖУТОЧНОЙ АТТЕСТАЦИИ

Таблица 7.1

Шкала и критерии оценки промежуточной аттестации в форме экзамена

Оценка (баллы)	Уровень сформированности компетенций	Общие требования к результатам аттестации в форме экзамена	Планируемые результаты обучения
«Отлично» (91-100)	Высокий уровень	Теоретическое содержание курса освоено полностью без пробелов, системно и глубоко, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом сформированы, все предусмотренные рабочей учебной программой учебные задания выполнены безупречно, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к максимуму.	<p>Знать: на высоком уровне современное состояние нормативного регулирования оценочной деятельности; источники получения научно-технической информации по профилю деятельности; состав проектной и рабочей документации на объекты недвижимости; основные положения по обследованию конструкций, методы анализа их состояния, основы мониторинга и оценки технического состояния объектов недвижимости;</p> <p>Уметь: грамотно применять нормативные и правовые акты в области оценочной деятельности; использовать поисковые системы для сбора и обработки информации, оформлять законченные проектно-конструкторские работы, контролировать соответствие разрабатываемых проектов различным нормативным документам; оценивать остаточный ресурс строительных конструкций и оборудования, использовать результаты технической экспертизы при определении стоимости оцениваемого объекта;</p> <p>Владеть: навыками работы со справочно-правовыми системами, базами данных и государственными реестрами; принципами сбора и обработки информации в области недвижимости, методами предварительного технико-экономического обоснования проектных расчетов; методами оценки технического состояния объектов недвижимости, навыками составления актов общего технического осмотра зданий, заключений, отчетов по обследованию объектов.</p>
«Хорошо» (81-90)	Базовый уровень	Теоретическое содержание курса освоено в целом без пробелов, необходимые	Знать: на хорошем уровне современное состояние нормативного регулирования оценочной деятельности; источники получения научно-технической информации по профилю деятельности; состав проектной и рабочей документации на

		<p>практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы, предусмотренные рабочей учебной программой учебные задания выполнены с отдельными неточностями, качество выполнения большинства заданий оценено числом баллов, близким к максимуму.</p>	<p>объекты недвижимости; основные положения по обследованию конструкций, методы анализа их состояния, основы мониторинга и оценки технического состояния объектов недвижимости; Уметь: использовать поисковые системы для сбора и обработки информации, оформлять законченные проектно-конструкторские работы, контролировать соответствие разрабатываемых проектов различным нормативным документам; грамотно применять нормативные и правовые акты в области оценочной деятельности; оценивать остаточный ресурс строительных конструкций и оборудования, использовать результаты технической экспертизы при определении стоимости оцениваемого объекта; Владеть: навыками работы со справочно-правовыми системами, базами данных и государственными реестрами; принципами сбора и обработки информации в области недвижимости, методами предварительного технико-экономического обоснования проектных расчетов; методами оценки технического состояния объектов недвижимости, навыками составления актов общего технического осмотра зданий, заключений, отчетов по обследованию объектов.</p>
<p>«Удовлетворительно» (61-80)</p>	<p>Минимальный уровень</p>	<p>Теоретическое содержание курса освоено большей частью, но пробелы не носят существенного характера, необходимые практические навыки работы с освоенным материалом в основном сформированы, большинство предусмотренных рабочей учебной программой учебных заданий выполнены,</p>	<p>Знать: на достаточном уровне современное состояние нормативного регулирования оценочной деятельности; источники получения научно-технической информации по профилю деятельности; состав проектной и рабочей документации на объекты недвижимости; основные положения по обследованию конструкций, методы анализа их состояния, основы мониторинга; Уметь: использовать поисковые системы для сбора и обработки информации, оформлять законченные проектно-конструкторские работы, контролировать соответствие разрабатываемых проектов различным нормативным документам; применять нормативные и правовые акты в области оценочной деятельности; оценивать остаточный ресурс строительных конструкций и оборудования; Владеть: навыками работы со справочно-правовыми системами, базами данных и</p>

		отдельные из выполненных заданий содержат ошибки.	государственными реестрами; принципами сбора и обработки информации в области недвижимости, методами предварительного технико-экономического обоснования проектных расчетов; методами оценки технического состояния объектов недвижимости;
«Неудовлетворительно» (менее 61)	компетенции, закреплённые за дисциплиной, не сформированы	Теоретическое содержание курса освоено частично, необходимые навыки работы не сформированы или сформированы отдельные из них, большинство предусмотренных рабочей учебной программой учебных заданий не выполнено либо выполнено с грубыми ошибками, качество их выполнения оценено числом баллов, близким к минимуму.	Планируемые результаты обучения не достигнуты

Таблица 7.2.

Соответствие форм оценочных средств темам дисциплины

№ п/п	Тема	Форма оценочного средства
1.	Тема 1: "Методологические основы оценки собственности. Информационно-методические аспекты и правовое регулирование оценки". Понятие и сущность, субъекты и объекты оценочной деятельности. Саморегулируемые организации оценщиков. Обязанность и потребность проведения оценки. Правовые основы оценки собственности. Информационная база оценки. Стандарты оценочной деятельности.	Проверка конспекта лекций
2.	Тема 2: "Основные цели и принципы оценки собственности". Принципы оценки собственности. Факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости. Анализ рынка в процессе	Проверка конспекта лекций

	оценки. Этапы проведения оценки. Требования к отчету об оценке.	
3	Тема 3: "Подходы и методы оценки собственности". Оценка недвижимости на основе сравнительного подхода. Оценка недвижимости на основе доходного подхода. Оценка недвижимости на основе затратного подхода. Анализ ННЭИ объектов недвижимости.	Проверка конспекта лекций
4	Оценка стоимости недвижимости с применением сравнительного подхода.	Проверка правильности решения задач
5.	Оценка стоимости недвижимости с применением доходного подхода.	Проверка правильности решения задач
6.	Оценка стоимости недвижимости с применением затратного подхода.	Проверка правильности решения задач
7.	Тема 4: "Виды оценки собственности. Оценка стоимости жилых зданий и сооружений". Виды оценки собственности. Характеристика жилых зданий и помещений для их коммерческой оценки. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ». Оценка объектов незавершенного строительства.	Проверка конспекта лекций
8.	Тема 5: "Согласование результатов оценки". Методы согласования стоимостных результатов оценки	Проверка конспекта лекций
9.	Согласование стоимостных результатов оценки методом анализа иерархий, методом ранжированной оценки критериев стоимости, методом распределения весовых коэффициентов.	Проверка правильности решения задач
10.	Тема 6: "Оценка стоимости жилых и общественных зданий сравнительным подходом". Оценка жилого комплекса сравнительным подходом. Определение физического и исправимого функционального износа здания. Определение рыночной стоимости квартиры затратным подходом. Определение рыночной стоимости торгового центра доходным подходом.	Проверка правильности решения задач
11.	Тема 7: "Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности". Состав нематериальных активов. Применение доходного и затратного подхода в оценке нематериальных активов. Определение стоимости гудвилла. Оценка стоимости интеллектуальной собственности.	Проверка конспекта лекций
12.	Оценка нематериальных активов предприятия. Определение стоимости гудвилла.	Проверка правильности решения задач
13.	Тема 8: "Оценка стоимости машин и оборудования". Машин и оборудование как объект оценки. Методы оценки. Показатели оценки. Определение рационального срока службы строений и оборудования. Износ и его виды. Способы учета износа. Методы оценки износа.	Проверка конспекта лекций
14.	Определение физического износа и восстановительной стоимости машин и оборудования.	Проверка правильности решения задач

15.	Тема 9: "Оценка стоимости бизнеса". Оценка объектов имущественного комплекса. Проблемы приватизации предприятий. Зарубежный опыт приватизации. Определение рыночной цены объекта на основе арендной платы. Подходы и методы, используемые для оценки бизнеса. Специфика оценки предприятий в РФ.	Проверка конспекта лекций
16.	Оценка рыночной стоимости предприятия сравнительным подходом, определение ликвидационной стоимости предприятия.	Проверка правильности решения задач
17.	Тема 10: "Оценка стоимости земельных участков". Особенности земли как объекта оценки. Мониторинг земель города, разбивка их на участки и освоение земель. Нормативная цена земли. Методы оценки земли. Определение ликвидационной и залоговой стоимости земельных участков.	Проверка конспекта лекций
18.	Определение рыночной стоимости участка земли методом прямого сравнительного анализа продаж и техники остатка.	Проверка правильности решения задач

7.1.1. Текущий контроль.

В течении семестра проводятся контрольные работы .

Примерные вопросы к контрольным работам.

Пример № 1

Понятие оценочной деятельности. Субъекты и объекты оценочной деятельности.

Пример № 2

Саморегулируемые организации оценщиков. Обязанность проведения оценки.

Потребность в оценке.

Пример № 3

Информационно-методические аспекты и правовое регулирование оценки. Правовые основы проведения оценки стоимости собственности.

Пример № 5

Определить стоимость трехкомнатной квартиры общей площадью 60 м², расположенной на первом этаже девятиэтажного панельного дома, построенного по типовому проекту. В доме отсутствует мусоропровод, санузел в квартире отдельный, комнаты смежные, высота помещений 2,8 м, площадь кухни 6 м². Физический износ здания составляет 32%. Удаленность от центра составляет 3 км. Коэффициент, учитывающий экологическое состояние, равен 1,0.

Пример № 6

Оцените износ методом разбиения для трехэтажного административного здания общей площадью 900 м², расположенного на участке 800 м²; здание построено 30 лет назад, имеет расчетный срок физической жизни 100 лет; текущая восстановительная стоимость здания составляет 3,2 млн руб. При оценке здания установлена необходимость незамедлительной замены кровли и косметического ремонта интерьеров. На местном рынке строительных услуг эти работы оцениваются соответственно в 90 и 76 тыс. руб., а полная восстановительная стоимость указанных элементов на дату оценки составляет 90 и 150 тыс. руб.

Пример № 6

Руководство ЗАО «Премиум» решило оценить гудвилл компании методом избыточных прибылей. Чистые активы компании составили 500 000 долл., а годовая чистая прибыль 90 000 долл. В результате проведенного анализа деятельности предприятий аналогов было определено, что рентабельность их активов составляет в среднем 20 %. Определить гудвилл компании.

Типовые задания для практических занятий и самоподготовки

1. Определите общую стоимость оцениваемого по затратному подходу объекта, если стоимость земельного участка составляет 58 000 у.е., полная стоимость воспроизводства здания равна 190 000 у.е., общий износ здания оценивается в 20%.

Ответ: _____

2. Известно, что близость к станции метро увеличивает стоимость квартиры на 15 %, а расположение ее вблизи школы на 10 %. Рассчитайте стоимость квартиры, если аналогичная квартира была продана за 2000 ед. (корректировки считаются независимыми).

Ответ: _____

3. Объект оценки однокомнатная квартира с балконом, рядом со станцией метро. Средняя стоимость аналогичной однокомнатной квартиры с 2 балконами, две остановки от метро, составляет 50 000 ед. Близость со станцией метро увеличивает стоимость квартиры на 7 %; наличие балкона оценивается в 4500 ед. Определить стоимость объекта оценки?

Ответ: _____

4. Василий Петрович положил в банк 25 000 рублей под 20 % годовых. Начисление процентов происходит ежегодно в конце периода. Какая сумма окажется на счету Василия Петровича через 5 лет?

Ответ: _____

5. Доход владельца объекта составляет 2000 в год. Рассчитать чистую текущую стоимость доходов, приносимых объектом, за 4 года при ставке дисконта 20 % годовых.

Ответ: _____

6. Какими должны быть ежегодные платежи по ипотеке в 500 000 ед. при 21 % годовых? Выплаты производятся раз в год, срок амортизации 25 лет.

Ответ: _____

7. Оценивается объект, срок жизни которого равен 20 годам. Норма дохода на инвестиции равна 0,1. Рассчитать коэффициент капитализации при прямолинейном возмещении стоимости капитала.

Ответ: _____

8. Потенциальный валовый доход от сдачи в аренду административного здания составляет 150 000 ед. Коэффициент недозагруженности для данного сегмента рынка составляет 8 % от ПВД, операционные расходы составляют 25 % от ПВД. Ставка капитализации 28 %. Определить стоимость административного здания.

Ответ: _____

9. Стоимость земли, входящей в состав имущественного комплекса, составляет 10 000 у.е. Объект собственности приносит постоянный доход в сумме 4 500 у.е. Ставка капитализации земли 11 %, ставка капитализации улучшений 13 %. Определите стоимость имущественного комплекса.

Ответ: _____

10. Как отличается величина прибыли застройщика для офисного здания и складского помещения:

- а) одинакова;
- б) для офисного здания – больше;
- в) для складского помещения – меньше;
- г) нет правильного ответа.

11. Требуется ли при использовании затратного метода обязательная оценка соответствующего земельного участка?

- а) да;
- б) нет;
- в) только в исключительных случаях.

12. К какому виду износа отнести затраты на замену газовой плиты на электрическую:

- а) моральный износ;
- б) внешний износ;
- в) физический износ.

13. Какой фактор включает в себя норму возврата и норму дохода:

- а) фактор фонда возмещения;
- б) фактор взноса на амортизацию единицы;
- в) нет правильного ответа.

14. Напишите формулу наращения по сложным процентам, используя стандартные обозначения: PV - текущая стоимость, FV - будущая стоимость, i - периодическая ставка процента, n - число периодов.

Ответ: _____

15. Накопленная сумма единицы позволяет определить:

- а) сколько стоит сейчас сумма, полученная в будущем;
- б) сколько будет стоить сумма через n периодов.

16. Ожидается, что поступления доходов от сдачи в аренду офисного здания будут систематически снижаться. По какому методу следует рассчитать ставку капитализации:

Ответ: _____

17. Прогнозируется увеличение стоимость объекта. Какую поправку при обосновании коэффициента капитализации необходимо учесть:

- а) увеличивающую коэффициент капитализации;
- б) уменьшающую коэффициент капитализации;
- в) поправка не требуется

18. На какой вопрос необходимо ответить при использовании метода сравнения продаж:

а) За какую сумму был бы продан аналог, обладай он теми же характеристиками, что и оцениваемый объект?

б) За какую сумму был бы продан оцениваемый объект, обладай он теми же характеристиками, что и аналог?

19. Элементы парных продаж должны быть:

- а) сопоставимы с оцениваемым объектом;
- б) сопоставимы с аналогами оцениваемого объекта;
- в) нет правильного ответа.

20. При оценке объекта недвижимости методом сравнения продаж относительная денежная поправка вносится:

- а) в цену всего объекта – аналога;
- б) в цену единицы сравнения объекта – аналога;
- в) в цену единицы сравнения оцениваемого объекта недвижимости.

21. Напишите общую формулу определения стоимости объекта путем внесения относительной денежной поправки.

Ответ: _____

22. Цена – это:

- а) денежное выражение ценности объекта оценки для целей совершения сделки с правом собственности или иным имущественным правом на объект;
- б) денежная сумма, заплаченная за объект недвижимости в конкретной сделке

Примерная тематика курсовых работ

Курсовая работа предусматривается учебным планом и является обязательной для каждого студента. Тема курсовой работы выбирается студентом по согласованию с

преподавателем из списка рекомендованных тем, а затем закрепляется в индивидуальном задании. Примерная тематика курсовых работ прилагается:

1. Оценка квартиры, расположенной по адресу: ...
2. Оценка частного дома, расположенного по адресу: ...
3. Оценка офисного здания, расположенного по адресу: ...
4. Оценка торгового дома, расположенного по адресу: ...

Темы курсовых работ могут быть посвящены и другим вопросам, связанным с оценкой как жилых, так и нежилых объектов недвижимости различными методами как по отдельности, так и в совокупности.

7.1.2 Промежуточная аттестация

Промежуточная аттестация проводится в соответствии с Положением о текущем контроле и промежуточной аттестации ФГБОУ ВО «ИнГГУ». Промежуточная аттестация проводится в виде экзамена .

Вопросы к экзамену:

1. Понятия «недвижимость» и «собственность».
2. Понятия цены и стоимости объектов недвижимости.
3. Формы и виды стоимости.
4. Ликвидационная стоимость: понятие, случаи возникновения, факторы, виды ликвидационной стоимости, методы расчета.
5. Принципы оценки недвижимости.
6. Понятие оценочной деятельности, цель оценки, субъекты и объекты оценочной деятельности.
7. Основные нормативно-правовые акты, регулирующие оценочную деятельность.
8. Виды операций с объектами недвижимости, при которых возникает необходимости проведения оценки, обязательность проведения оценки.
9. Основные этапы процесса оценки.
10. Основания для проведения оценки, обязательные требования к договору на проведение оценки.
11. Отчет об оценке: понятие, принципы составления, требования к содержанию.
12. Права и обязанности оценщика.
13. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости: понятие, критерии, приемы.
14. Затратный подход в оценке недвижимости: принцип и основные этапы подхода.
15. Методы определения восстановительной стоимости.
16. Виды износа объектов недвижимости и методы их оценки.
17. Оценка стоимости земли: понятие рыночной и отрицательной стоимости земельных участков, методы оценки стоимости (метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования, метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения).
18. Доходный подход в оценке объектов недвижимости: принцип подхода, методы оценки в рамках доходного подхода.
19. Сравнительный подход в оценке объектов недвижимости: принцип и этапы подхода и основные критерии подбора объектов-аналогов.
20. Цель применения поправок в сравнительном подходе, классификация поправок и методы расчета поправок.

21. Согласование результатов оценки: понятие и методы согласования результатов.
22. Массовая оценка недвижимости: понятие, этапы массовой оценки, периодичность проведения.
23. Модели массовой оценки: понятие и виды моделей.
24. Анализ точности модели массовой оценки.
25. Оценка стоимости машин и оборудования: понятие машин и оборудования, классификация машин и оборудования, основные объекты оценки машин и оборудования, потребительские свойства машин и оборудования.
26. Затратный подход в оценке стоимости машин и оборудования: сущность и основные методы.
27. Сравнительный подход в оценке стоимости машин и оборудования: сущность и основные методы.
28. Доходный подход в оценке стоимости машин и оборудования: сущность и этапы подхода.
29. Виды износа машин и оборудования, методы расчета износа машин и оборудования.
30. Понятия интеллектуальной собственности и нематериальных активов.
31. Особенности интеллектуальной собственности как объекта оценки, факторы, влияющие на стоимость объектов интеллектуальной собственности.
32. Доходный подход в оценке стоимости интеллектуальной собственности: сущность подхода, формы денежных поступлений от объектов интеллектуальной собственности.
33. Сравнительный подход в оценке стоимости интеллектуальной собственности: сущность подхода, элементы сравнения при оценке объектов интеллектуальной собственности.
34. Затратный подход в оценке стоимости интеллектуальной собственности: сущность и учет износа.
35. Оценка бизнеса: объект оценки, особенности бизнеса как товара, случаи проведения оценки бизнеса, факторы, влияющие на величину стоимости бизнеса, подходы и методы, используемые для оценки бизнеса.

9. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ/МОДУЛЯ

9.1. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины (модуля).

Основная литература:

1. Оценка собственности : учебное пособие Асаул А. Н. , Асаул А. Н., Асаул М. А., Старинский В. Н. Санкт-Петербург : Институт проблем экономического возрождения, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2013.

1. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости: учебник/ А.Н. Асаул [и др.].— СПб.: Институт проблем экономического возрождения, 2012.— 270 с.

2. Оценка стоимости имущества: учеб. пособие для вузов / под ред. И. В. Косоруковой. – Москва : Синергия, 2012. – 736 с.

3. Тепман Л.Н. Оценка недвижимости: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по специальностям экономики и управления/ Тепман Л.Н., Артамонов В.А.— М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.— 591 с.

Дополнительная учебная литература

1. Богославец, Т. Н. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Т. Н. Богославец.— Омск : Омский государственный университет, 2012. – 194 с.

2. Грибовский, С. В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие для вузов / С. В. Грибовский, С. А. Сивец ; под ред. С. В. Грибовского, М. А. Федотовой.— М. : Финансы и статистика, 2014. – 368 с.

Электронный ресурс

1. Оценка организации (предприятия, бизнеса) [Электронный ресурс] : учебник для вузов / А. Н. Асаул [и др.]. – Электрон. текстовые дан. – СПб. : Институт проблем экономического возрождения, 2014. – 480 с. – Режим доступа : http://www.iprbookshop.ru/18461*

2. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости [Электронный ресурс] : учебник для вузов / А. Н. Асаул [и др.] ; под ред. А. Н. Асаула. – Электрон. текстовые дан. – Санкт-Петербург : Институт проблем экономического возрождения, 2012. – 270 с. – Режим доступа : http://www.iprbookshop.ru/18207*

3. Чистякова Ю.А. Экономика и управление стоимостью недвижимости : теория и практика [Электронный ресурс] : учеб.-практ. пособие / Ю. А. Чистякова, В. И. Рясин. – Электрон. текстовые дан. – Иваново : Ивановский государственный архитектурно-строительный университет, 2014. – 136 с. – Режим доступа: http://www.iprbookshop.ru/20548*

9.2. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", необходимых для освоения дисциплины

Наименование ресурса сети «Интернет»	Электронный адрес ресурса
«Российское образование» - федеральный портал	http://www.edu.ru/index.php
Научная электронная библиотека	http://elibrary.ru/defaultx.asp?
Электронная библиотечная система IPRbooks	http://www.iprbookshop.ru/
Федеральная университетская компьютерная сеть России	http://www.runnet.ru/
Информационная система "Единое окно доступа к образовательным ресурсам"	http://window.edu.ru/
Научная библиотека ИнГГУ	

10. МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ДЛЯ ОБУЧАЮЩИХСЯ ПО ОСВОЕНИЮ ДИСЦИПЛИНЫ

Организация деятельности обучающегося

1. Написание конспекта лекций: кратко, схематично, последовательно фиксировать основные положения, выводы, формулировки, обобщения, пометить важные мысли, выделять ключевые слова, термины.

2. Знакомство с основной и дополнительной литературой, включая справочные издания, зарубежные источники, конспект основных положений, терминов, сведений, требующихся для запоминания и являющихся основополагающими в этой теме. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам.

3. Определение вопросов, терминов, материала, который вызывает трудности, пометить и попытаться найти ответ в рекомендуемой литературе. Если самостоятельно не удастся разобраться в материале, необходимо сформулировать вопрос и задать преподавателю на консультации, на практическом занятии.

4. Просмотр рекомендуемой литературы.

5. Подготовка к практическим занятиям по методическим указаниям
6. Работа с конспектом лекций, подготовка ответов к контрольным вопросам и др.
7. При подготовке к экзамену необходимо ориентироваться на конспекты лекций, рекомендуемую литературу и др.

11. ПЕРЕЧЕНЬ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО ПРОЦЕССА ПО ДИСЦИПЛИНЕ (МОДУЛЮ), ВКЛЮЧАЯ ПЕРЕЧЕНЬ ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИНФОРМАЦИОННЫХ СПРАВОЧНЫХ СИСТЕМ

Таблица 11.1

Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине

№	Название отдельной темы дисциплины (практического занятия или лабораторной работы), в которой используется ИТ	Перечень применяемой ИТ или ее частей	Цель применения	Перечень компетенций
1.	Понятие и сущность, субъекты и объекты оценочной деятельности. Саморегулируемые организации оценщиков. Обязанность и потребность проведения оценки. Правовые основы оценки собственности. Информационная база оценки. Стандарты оценочной деятельности.	Слайд презентации	Визуализация информации и ее демонстрация для повышения уровня знаний и формирования компетенций	ОПК-8 ПК-13 ПК-18
2.	Оценка недвижимости на основе сравнительного подхода. Оценка недвижимости на основе доходного подхода. Оценка недвижимости на основе затратного подхода. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости.	Слайд презентации	Визуализация информации и ее демонстрация для повышения уровня знаний и формирования компетенций	ОПК-8 ПК-13 ПК-18
3.	Методы согласования стоимостных результатов оценки. Согласование стоимостных результатов оценки методом анализа иерархий, методом ранжированной оценки критериев стоимости, методом распределения весовых коэффициентов.	Слайд презентации	Визуализация информации и ее демонстрация для повышения уровня знаний и формирования компетенций	ОПК-8 ПК-13 ПК-18
4.	Оценка жилого комплекса	Слайд	Визуализация	ОПК-8

сравнительным подходом. Определение физического и исправимого функционального износа здания. Определение рыночной стоимости квартиры затратным подходом. Определение рыночной стоимости торгового центра доходным подходом.	презентации	информации и ее демонстрация для повышения уровня знаний и формирования компетенций	ПК-13 ПК-18
---	-------------	---	----------------

12. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧЕБНОЙ ДИСЦИПЛИНЫ

Учебные занятия по дисциплине «Оценка собственности» проводятся в следующих оборудованных учебных кабинетах, оснащенных соответствующим оборудованием и программным обеспечением:

№ п/п	Вид учебного занятия	Основное оборудование, стенды, макеты, компьютерная техника, предустановленное программное обеспечение, используемое для различных видов занятий	№ ауд
1.	Лекции	Кабинет для учебных занятий: 1) комплект мебели по количеству обучающихся; 2) комплект учебно-методической документации, 3) наглядные средства обучения: - комплекты таблиц, 4) интерактивная доска с ПК и проектором..	106
2.	Практические занятия	Кабинет для учебных занятий: 1) комплект мебели по количеству обучающихся; 2) комплект учебно-методической документации, 3) наглядные средства обучения: - комплекты таблиц, 4) интерактивная доска с ПК и проектором..	106

Лист изменений:

Внесены изменения в части пунктов

Протокол заседания кафедры № ____ от « ____ » _____ 20__ г.

Заведующий кафедрой

_____/_____/

(подпись)

(Ф. И. О.)

Изменения одобрены учебно-методическим советом факультета.

(к которому относится кафедра-составитель)

Протокол заседания № ____ от « ____ » _____ 20__ г.

Председатель учебно-методического совета

_____/_____/

(подпись)

(Ф. И. О.)

Изменения одобрены учебно-методическим советом факультета

(к которому относится данное направление подготовки/специальность)

Председатель учебно-методического совета

_____/_____/

(подпись)

(Ф. И. О.)

Изменения одобрены Учебно-методическим советом университета

протокол № _____ от « ____ » _____ 20__ г.

Председатель Учебно-методического совета университета _____/_____/

(подпись)

(Ф. И. О.)