ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования

«Петербургский государственный университет путей сообщения

Императора Александра I»

(ФГБОУ ВО ПГУПС)

Кафедра «Экономика и менеджмент в строительстве»

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА**

*дисциплины*

«ОЦЕНКА НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ» (Б1.В.ОД.4)

для направления

08.04.01 «Строительство»

по магистерской программе

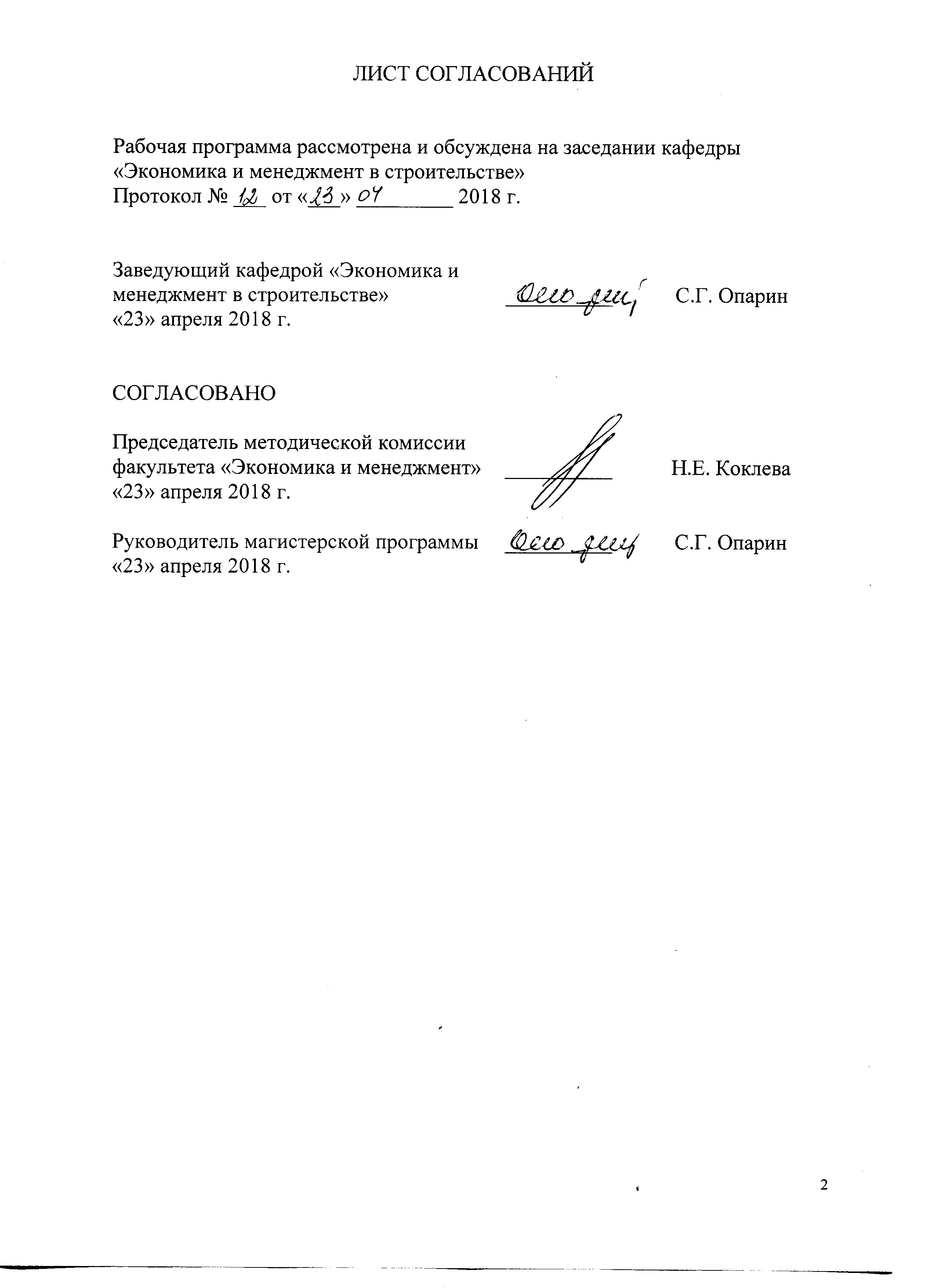
«Оценка стоимости земельных участков,

объектов недвижимости и прав на них»

Форма обучения – очная, заочная

Санкт-Петербург

2018



**1. Цели и задачи дисциплины**

Рабочая программа составлена в соответствии с ФГОС ВО, утвержденным «30» октября 2014 г., приказ № 1419 по направлению 08.04.01 «Строительство», по дисциплине «Оценка наиболее эффективного использования недвижимости».

Целью изучения дисциплины является формирование у магистрантов современных компетенций в области принятия управленческих решений, требующих углубленной фундаментальной и профессиональной подготовки. Получение практических навыков владения методикой экономических расчетов по оценке НЭИ объектов недвижимости. Воспитание творческого подхода к работе, ответственности за достоверность и объективность принимаемых решений при оценке эффективности использования недвижимости в строительстве.

Для достижения поставленной цели решаются следующие задачи:

* развить теоретические основы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости;
* расширить представление о законодательных основах оценочной деятельности;
* обучить навыкам по оценке наиболее эффективного использования недвижимости;
* освоить принципы и процедуру оценки рыночной стоимости недвижимости.

**2. Перечень планируемых результатов обучения по дисциплине, соотнесенных с планируемыми результатами освоения основной профессиональной образовательной программы**

Планируемыми результатами обучения по дисциплине являются: приобретение знаний, умений, навыков.

В результате освоения дисциплины обучающийся должен:

**ЗНАТЬ**:

* источники информации, необходимые для проведения конкретных экономических расчетов;
* инструментальные средства для обработки экономических данных;
* типовые методики и действующую нормативно-правовую базу в области оценки и управления недвижимостью.
* принципы, процедуры и методы оценки наиболее эффективного использования объектов недвижимости, применение их результатов для принятия управленческих решений.

**УМЕТЬ**:

* выполнять необходимые для оценки и управления недвижимостью расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами;
* анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений;
* использовать для решения аналитических и исследовательских задач современные технические средства и информационные технологии;
* организовать работу малого коллектива, рабочей группы.

**ВЛАДЕТЬ**:

* современной вычислительной техникой, компьютерными технологиями и способами их использования в профессиональной деятельности;
* навыками самостоятельной работы, самоорганизации и организации выполнения поручений;
* современными методиками расчета и интерпретации полученных результатов;
* навыками самостоятельной работы, самоорганизации и организации выполнения поручений.

Приобретенные знания, умения, навыки, характеризующие формирование компетенций, осваиваемые в данной дисциплине, позволяют решать профессиональные задачи, приведенные в соответствующем перечне по видам профессиональной деятельности в п. 2.4 общей характеристики основной профессиональной образовательной программы (ОПОП).

Изучение дисциплины направлено на формирование следующих **общекультурных компетенций (ОК)**:

* способностью к абстрактному мышлению, анализу, синтезу (ОК-1)

Изучение дисциплины направлено на формирование следующих **общепрофессиональных компетенций (ОПК)**:

* способностью использовать на практике навыки и умения в организации научно-исследовательских и научно-производственных работ, в управлении коллективом, влиять на формирование целей команды, воздействовать на ее социально-психологический климат в нужном для достижения целей направлении, оценивать качество результатов деятельности, способностью к активной социальной мобильности (ОПК-3);
* способность демонстрировать знания фундаментальных и прикладных дисциплин программы магистратуры (ОПК-4);
* способность использовать углубленные теоретические и практические знания, часть которых находится на передовом рубеже данной науки (ОПК-5);
* способность использовать углубленные знания правовых и этических норм при оценке последствий своей профессиональной деятельности, при разработке и осуществлении социально значимых проектов (ОПК-7);
* способность демонстрировать навыки работы в научном коллективе, способность порождать новые идеи (креативность) (ОПК-8);
* способность и готовность ориентироваться в постановке задачи, применять знания о современных методах исследования, анализировать, синтезировать и критически резюмировать информацию (ОПК-10);
* способность оформлять, представлять и докладывать результаты выполненной работы (ОПК-12), (ПК-2), (ПК-6).

Изучение дисциплины направлено на формирование следующих **профессиональных компетенций (ПК):**

* владение методами оценки инновационного потенциала, риска коммерциализации проекта, технико-экономического анализа проектируемых объектов и продукции (ПК-2);
* умением вести сбор, анализ и систематизацию информации по теме исследования, готовить научно-технические отчеты, обзоры публикаций по теме исследования (ПК-6).

Область профессиональной деятельности обучающихся, освоивших данную дисциплину, приведена в п. 2.1 общей характеристики ОПОП.

Объекты профессиональной деятельности обучающихся, освоивших данную дисциплину, приведены в п. 2.2 общей характеристики ОПОП.

**3. Место дисциплины в структуре основной профессиональной образовательной программы**

Дисциплина «Оценка наиболее эффективного использования недвижимости» (Б1.В.ОД.4) относится к вариативной части и является обязательной дисциплиной обучающегося.

**4. Объем дисциплины и виды учебной работы**

Для очной формы обучения:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид учебной работы** | **Всего часов** | | **Семестр** |
| **2** |
| Контактная работа (по видам учебных занятий)  В том числе:   * лекции (Л) * практические занятия (ПЗ) * лабораторные работы (ЛР) | 36  36 | | 36  36 |
| Самостоятельная работа (СРС) (всего) | 63 | | 63 |
| Контроль | 45 | | 45 |
| Форма контроля знаний | Э, КП | Э, КП | |
| Общая трудоемкость: час / з.е. | 144/4 | | 144/4 |

Для заочной формы обучения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Вид учебной работы** | **Всего часов** | **Курс** |
| **2** |
| Контактная работа (по видам учебных занятий)  В том числе:   * лекции (Л) * практические занятия (ПЗ) * лабораторные работы (ЛР) | 14  14 | 14  14 |
| Самостоятельная работа (СРС) (всего) | 121 | 121 |
| Контроль | 9 | 9 |
| Форма контроля знаний | Э, КП | Э, КП |
| Общая трудоемкость: час / з.е. | 144/4 | 144/4 |

*Примечания: «Форма контроля знаний» – экзамен (Э), курсовой проект (КП).*

**5. Содержание и структура дисциплины**

5.1 Содержание дисциплины

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование раздела дисциплины** | **Содержание раздела** |
| 1. | Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости | ***Тема №1.* Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости**  Определение задания на оценку. Принцип наиболее эффективного использования объекта (НЭИ). Этапы определения НЭИ. Метод мозгового штурма. Учет ограничений на застройку. Применение подходов к оценке. Согласование результатов оценки. Отчет об оценке.  ***Тема №2.* Расчет чистого операционного дохода (ЧОД) Оценка коэффициента капитализации**  Определения ЧОД при анализе НЭИ условно свободного участка земли. Оценка величины коэффициента капитализации для здания. |
| 2. | Анализ вариантов НЭИ земельного участка с имеющейся застройкой | ***Тема №3.* Расчет величины потенциально валового дохода (ПВД)**  Расчет величины ПВД при анализе НЭИ участка земли с имеющимися улучшениями и при условии комбинирования функций землепользования.  ***Тема №4.* Оценка величины общего коэффициента капитализации.**  Оценка величины общего коэффициента капитализации на основе сравнения со сделками с объектами-аналогами. Оценка затрат на реконструкцию.  ***Тема №5.* Анализ вариантов НЭИ земельного участка с имеющейся застройкой. Применение укрупненных показателей**  Анализ вариантов НЭИ земельного участка с имеющейся застройкой. Виды и особенности применения укрупненных показателей. Оценка сметной стоимости вариантов застройки по укрупненным показателям. Предположения и допущения оценщика. |

5.2 Разделы дисциплины и виды занятий

Для очной формы обучения (2 семестр):

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование раздела дисциплины** | **Л** | **ПЗ** | **ЛР** | **СРС** |
| 1. | Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости | - | 10 | - | 23 |
| 2. | Анализ вариантов НЭИ земельного участка с имеющейся застройкой | - | 26 | - | 40 |
| **Итого** | | - | 36 | - | 63 |

Для заочной формы обучения (2 курс):

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование раздела дисциплины** | **Л** | **ПЗ** | **ЛР** | **СРС** |
| 1. | Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости | - | 4 | - | 40 |
| 2. | Анализ вариантов НЭИ земельного участка с имеющейся застройкой | - | 10 | - | 81 |
| **Итого** | | - | 14 | - | 121 |

**6. Перечень учебно-методического обеспечения для самостоятельной работы обучающихся по дисциплине**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование раздела дисциплины** | **Перечень учебно-методического обеспечения** |
| 1. | Процедура оценки рыночной стоимости недвижимости | 8.1[1,2];  8.2[1-3];  8.3[1-4] |
| 2. | Анализ вариантов НЭИ земельного участка с имеющейся застройкой |

**7. Фонд оценочных средств для проведения текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся по дисциплине**

Фонд оценочных средств по дисциплине является неотъемлемой частью рабочей программы и представлен отдельным документом, рассмотренным на заседании кафедры и утвержденным заведующим кафедрой.

**8. Перечень основной и дополнительной учебной литературы, нормативно-правовой документации и других изданий, необходимых для освоения дисциплины**

8.1 Перечень основной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины:

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости : Учебник ВПО. М.: Финансы и статистика, 2007. - 362 страниц (Электронный ресурс)/ Режим доступа свободный.- https://e.lanbook.com/book/1009#authors.

8.2 Перечень дополнительной учебной литературы, необходимой для освоения дисциплины:

1. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов (вторая редакция). Утверждено: Министерством экономики РФ, Министерством финансов РФ, Государственным комитетом РФ по строительной, архитектурной и жилищной политике № ВК 477 от 21.06.1999 г. – М.: Экономика, 2000. – 421 с.

2. Грибовский, С.В. Математические методы оценки стоимости

недвижимого имущества [Электронный ресурс] : . — Электрон. дан. — М. : Финансы и статистика, 2008. — 368 с. — Режим доступа: http://e.lanbook.com/books/element.php?pl1\_id=53752

8.3. Перечень нормативно-правовой документации, необходимой для освоения дисциплины:

1. Закон РФ №135-ФЗ от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Режим доступа: http://www.consultant.ru/, свободный.
2. Постановление Правительства РФ от 06 июля 2001 №519 «Об утверждении стандартов оценки». Режим доступа: http://www.consultant.ru/, свободный.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Режим доступа: http://www.consultant.ru/, свободный.
4. Налоговый Кодекс Российской Федерации. Режим доступа: http://www.consultant.ru/, свободный.
5. Приказы Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. № 254, 255, 256 "Об утверждении федерального стандарта оценки (ФСО № 3; № 2; № 1)”; [приказ](file:///H:\ИПКП\Программы%20и%20уч.планы\Программы%20для%20студентов\2010\Раб.пр.ЭкНедв.Фин.менеджм.2010.doc#sub_0#sub_0) Минэкономразвития РФ от 22 октября 2010 г. N 508 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)"; приказ Минэкономразвития РФ от 4 июня 2011 г. № 328 “Об утверждении федерального стандарта оценки “Виды экспертизы порядок её проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)”. Режим доступа: http://www.consultant.ru/, свободный.

8.4. Другие издания, необходимые для освоения дисциплины

При освоении дисциплины другие издания не используются.

**9. Перечень ресурсов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», необходимых для освоения дисциплины**

1. Научная электронная библиотека eLIBRARY.RU/ Российский информационно-аналитический портал [Электронный ресурс]- Режим доступа: <http://eLibrary.ru/>, свободный;

2. Научно-техническая библиотека ПГУПС [Электронный ресурс]-Режим доступа: <http://library.pgups.ru/>, свободный;

3. Российская государственная библиотека [Электронный ресурс]-Режим доступа: <http://nlr.ru/>, свободный;

4. Российская национальная библиотека [Электронный ресурс]-Режим доступа: <http://rsl.ru/>, свободный;

5. Государственная публичная научно-техническая библиотека [Электронный ресурс]-Режим доступа: <http://gpntb.ru/>, свободный;

6. Нормативно-правовая база КонсультантПлюс/ Некоммерческая интернет-версия [Электронный ресурс]-Режим доступа: <http://base.consultant.ru/>, свободный;

7. Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации [Электронный ресурс]-Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/>, свободный;

8. Информационные технологии управления. Галактика Управление строительством [Электронный ресурс]-Режим доступа: <http://galaktika.spb.ru/solutions/business_suite/building/>, свободный;

9. Сервер органов государственной власти Российской Федерации [Электронный ресурс]-Режим доступа: <http://gov.ru/>, свободный;

10. Профессиональный сайт для сметчиков. - МОО «Союз инженеров сметчиков» [Электронный ресурс]-Режим доступа: <http://kccs.ru/>, свободный;

11. Московское отделение Project Management Institute (PMI) [Электронный ресурс]- Режим доступа: <http://www.pmi.ru/>, свободный.

12. Личный кабинет обучающегося и электронная информационно-образовательная среда Петербургского государственного университета путей сообщения Императора Александра I [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://sdo.pgups.ru;

**10. Методические указания для обучающихся по освоению дисциплины**

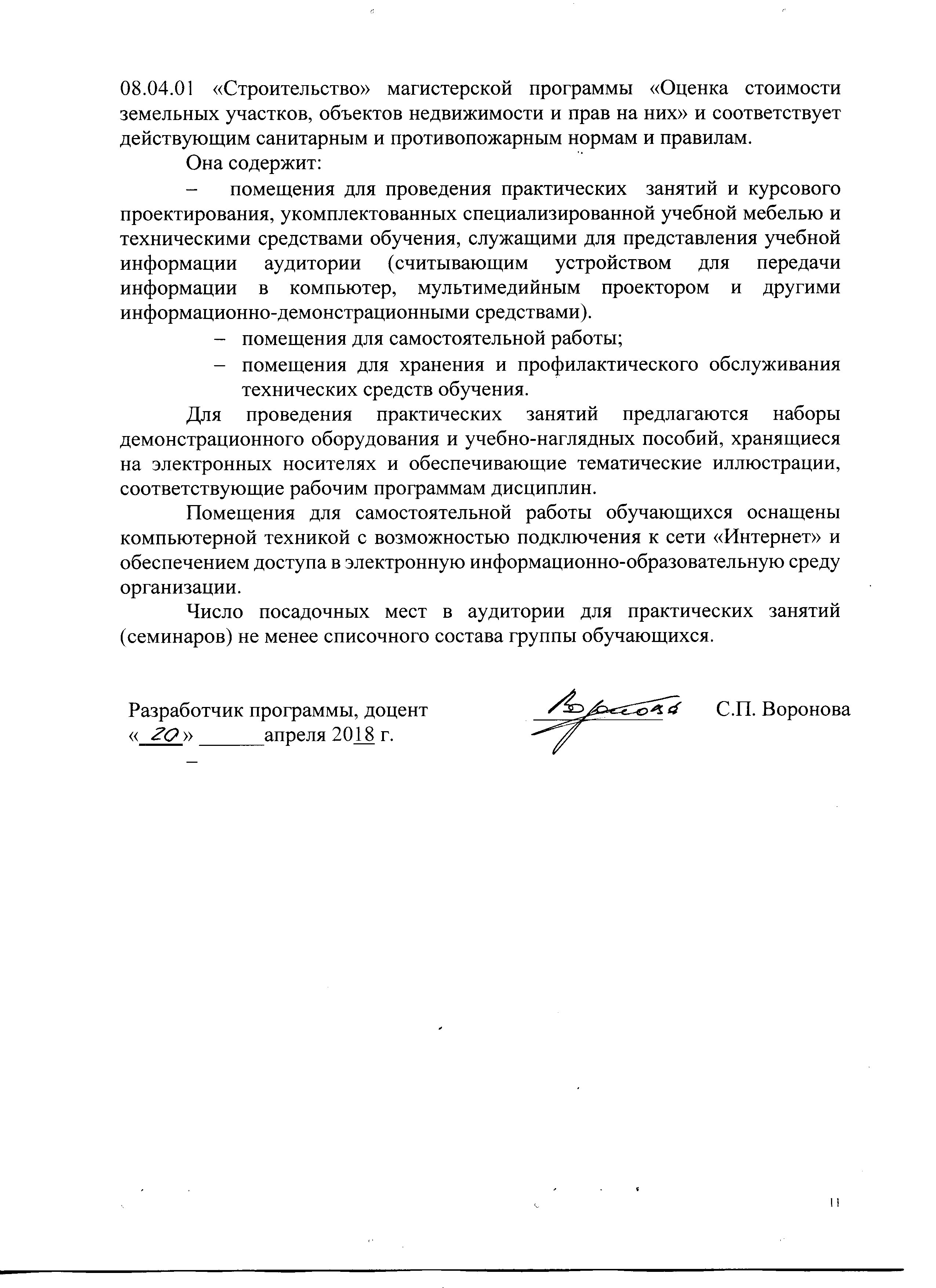
Порядок изучения дисциплины следующий:

1. Освоение разделов дисциплины производится в порядке, приведенном в разделе 5 «Содержание и структура дисциплины». Обучающийся должен освоить все разделы дисциплины с помощью учебно-методического обеспечения, приведенного в разделах 6, 8 и 9 рабочей программы.
2. Для формирования компетенций обучающийся должен представить выполненные типовые контрольные задания или иные материалы, необходимые для оценки знаний, умений, навыков и (или) опыта деятельности, предусмотренные текущим контролем (см. фонд оценочных средств по дисциплине).
3. По итогам текущего контроля по дисциплине, обучающийся должен пройти промежуточную аттестацию (см. фонд оценочных средств по дисциплине).

**11. Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине, включая перечень программного обеспечения и информационных справочных систем**

Перечень информационных технологий, используемых при осуществлении образовательного процесса по дисциплине:

* технические средства (компьютерная техника и средства связи);
* методы обучения с использованием информационных технологий (компьютерное тестирование, демонстрация мультимедийных материалов, компьютерный лабораторный практикум и т.д.);
* перечень Интернет-сервисов и электронных ресурсов (поисковые системы,электроннаяпочтонлайн-энциклопедии,исправочники,электронныеучебныеиучебно-методически материалыСДО).

****