



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Магнитогорский государственный технический университет им. Г.И. Носова»



УТВЕРЖДАЮ:

Директор института/

О.С. Логунова

2018 г.

## РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ

### ОЦЕНКА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Направление подготовки  
08.03.01 Строительство

Профиль подготовки  
Экспертиза и управление недвижимостью

Уровень высшего образования – бакалавриат

Программа подготовки – академический бакалавриат


Форма обучения  
очная

Институт	строительства, архитектуры и искусства
Кафедра	управления недвижимостью и инженерных систем
Курс	3
Семестр	5,6

Магнитогорск  
2018 г.

Рабочая программа составлена на основе ФГОС ВО по направлению подготовки 08.03.01 «Строительство», утвержденного приказом МОиН РФ от 12 марта 2015 г. N 201


Рабочая программа рассмотрена и одобрена на заседании кафедры управления недвижимостью и инженерных систем «11» сентября 2018 г., протокол № 2.

Зав. кафедрой УНИИС  /Г.В. Кобельков/

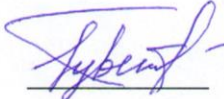
Рабочая программа одобрена методической комиссией института строительства, архитектуры и искусства «11» октября 2018 г., протокол № 1.

Председатель  /О.С. Логунова/

Рабочая программа составлена:  
старший преподаватель каф. УНИИС

 /М.М. Суровцов/

Рецензент:  
Директор ООО «Внешэкономсервис»,  
к.т.н., доцент

 /Б.И. Губанов/



## 1 Цели освоения дисциплины

Целью освоения дисциплины «Оценка зданий и сооружений» является овладение студентами необходимыми знаниями, умениями и навыками применения методов оценки недвижимости.

## 2 Место дисциплины в структуре образовательной программы подготовки бакалавра

Для изучения дисциплины необходимы знания (умения, навыки), сформированные в результате изучения таких дисциплин, как: «Воспроизводство объектов недвижимости», «Основы архитектуры и строительных конструкций», «Экономика в строительстве», «Техническая экспертиза».

Знания (умения, навыки), полученные при изучении данной дисциплины, будут необходимы при изучении студентом следующих дисциплин: «Управление недвижимостью», «Организация и оценка инвестиционной деятельности в строительстве», прохождении производственной практики, а также при государственной итоговой аттестации.

## 3 Компетенции обучающегося, формируемые в результате освоения дисциплины и планируемые результаты обучения

В результате освоения дисциплины «Оценка зданий и сооружений» обучающийся должен обладать следующими компетенциями:

Структурный элемент компетенции	Планируемые результаты обучения
<b>ОПК-8 - умение использовать нормативные правовые документы в профессиональной деятельности</b>	
Знать	- цели и задачи проведения оценки зданий, сооружений, инженерных систем и оборудования, классификацию принципов и подходок к оценке собственности; - российское законодательство, регулирующее оценочную деятельность
Уметь	- самостоятельно изучать техническую документацию, использовать стандартные и новые требования по оценке недвижимости; - использовать нормативно-правовую базу РФ, регуливающую оценочную деятельность
Владеть	- навыками сбора необходимой информации, основными методами обработки данных; - приемами определения существенных характеристик оцениваемого объекта, выбора верных критериев для сравнения, сопоставления, оценки объектов недвижимости
<b>ПК-13 - знание научно-технической информации, отечественного и зарубежного опыта по профилю деятельности</b>	
Знать	- научно-техническую информацию, отечественный и зарубежный опыт по разработке мероприятий повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства
Уметь	- самостоятельно работать с нормативной, справочной, научно-технической и экономической литературой
Владеть	- навыками работы с профессиональными пакетами по оценке недвижимости
<b>ДПК-1 - владением методами мониторинга и оценки технического состояния и</b>	

Структурный элемент компетенции	Планируемые результаты обучения
<b>остаточного ресурса строительных объектов и объектов жилищно-коммунального хозяйства, строительного и жилищно-коммунального оборудования</b>	
Знать	- сущность проблем, возникающих в ходе профессиональной деятельности оценщика
Уметь	- на основе физико-химических законов оценивать состояние объектов недвижимости
Владеть	- методами оценки технического состояния и остаточного ресурса строительных объектов, оборудования
<b>ДПК-3 - знание основ ценообразования и сметного нормирования в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве, способность разрабатывать меры по повышению технической и экономической эффективности работы строительных организаций и организаций жилищно-коммунального хозяйства</b>	
Знать	- организационно-правовые основы управленческой и предпринимательской деятельности с целью повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства
Уметь	- применять на практике основные методы повышения инвестиционной привлекательности объектов строительства
Владеть	- специальной терминологией, соответствующей предмету изучения в рамках дисциплины, нормативной, методической и технологической базой расчета различных видов стоимости активов по форме и содержанию

#### 4 Структура и содержание дисциплины

Общая трудоемкость дисциплины составляет 8 зачетных единиц 288 акад. часов, в том числе:

- контактная работа – 144,2 акад. часов:
  - аудиторная – 138 акад. часов;
  - внеаудиторная – 6,2 акад. часов
- самостоятельная работа – 108,1 акад. часов
- подготовка к экзамену 35,7 часов.

Раздел/ тема дисциплины	Семестр	Аудиторная контактная работа (в акад. часах)			Самостоятельная работа (в акад. часах)	Вид самостоятельной работы	Форма текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации	Код и структурный элемент компетенции
		лекции	лаборат. занятия	практич. занятия				
Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	5							
Тема 1.1. Основные понятия, цели и принципы оценки собственности.	5	1		2	8	Самостоятельное изучение учебной литературы; подготовка к практическим занятиям	Устный опрос	ОПК-8 ПК-13 ДПК-1 ДПК-3
Тема 1.2. Виды стоимости, определяемые при оценке собственности.	5	1		2	8	Самостоятельное изучение учебной литературы; подготовка к практическим занятиям	Устный опрос	ОПК-8 ПК-13 ДПК-1 ДПК-3

Тема 1.3. Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности.	5	2		2	10	Самостоятельное изучение учебной литературы; подготовка к практическим занятиям	Устный опрос	ОПК-8 ПК-13 ДПК-1 ДПК-3
Тема 1.4. Информационные ресурсы в области оценки собственности. Методы обработки данных, информационные ресурсы в области оценки недвижимости.	5	2		2	6	Самостоятельное изучение учебной литературы; подготовка к практическим занятиям	Устный опрос	ОПК-8 ПК-13 ДПК-1 ДПК-3
Тема 1.5. Основные подходы к оценке собственности. Процедура и этапы оценки.	5	2		2	8	Самостоятельное изучение учебной литературы; подготовка к практическим занятиям	Устный опрос	ОПК-8 ПК-13 ДПК-1 ДПК-3
<b>Раздел 2. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ</b>								
Тема 2.1. Сравнительный подход к оценке собственности. Условия и особенности применения. Классификация и суть поправок.	5	2		6	10	Самостоятельное изучение учебной литературы; подготовка к практическим занятиям	Устный опрос	ОПК-8 ПК-13 ДПК-1 ДПК-3
Тема 2.2. Затратный подход к оценке собственности. Условия и особенности применения. Методы определения восстановительной стоимости. Определение износа объекта оценки.	5	2		6	10	Самостоятельное изучение учебной литературы; подготовка к практическим занятиям	Устный опрос	ОПК-8 ПК-13 ДПК-1 ДПК-3
Тема 2.3. Временная оценка денежных потоков. Шесть функций денег.	5	2		4	10	Самостоятельное изучение учебной литературы; подготовка к практическим занятиям	Устный опрос	ОПК-8 ПК-13 ДПК-1 ДПК-3

Тема 2.4. Доходный подход к оценке собственности. Условия и особенности применения. Метод прямой капитализации доходов. Метод дисконтирования денежных потоков.	5	2		8	10	Самостоятельное изучение учебной литературы; подготовка к практическим занятиям	Устный опрос	ОПК-8 ПК-13 ДПК-1 ДПК-3
Тема 2.5. Вывод итоговой величины стоимости собственности. Согласование результатов оценки различными подходами.	5	2		2	9	Самостоятельное изучение учебной литературы; подготовка к практическим занятиям	Устный опрос	ОПК-8 ПК-13 ДПК-1 ДПК-3
Итого за семестр	5	18	-	36	89	-	Зачет	-
<b>РАЗДЕЛ 3. ОСОБЕННОСТИ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ СОБСТВЕННОСТИ В УСЛОВИЯХ СОВРЕМЕННОГО РОССИЙСКОГО РЫНКА</b>	6							
Тема 3.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости. Роль и методы анализа.	6	4		8	1,1	Самостоятельное изучение учебной литературы; подготовка к практическим занятиям	Устный опрос	ОПК-8 ПК-13 ДПК-1 ДПК-3
Тема 3.2. Практика оценки объектов недвижимости различного назначения. Общие положения. Типичные ошибки при проведении оценки и составлении отчета об оценке	6	4		8	3	Самостоятельное изучение учебной литературы; подготовка к практическим занятиям	Устный опрос	ОПК-8 ПК-13 ДПК-1 ДПК-3
Тема 3.3. Оценка стоимости земельного участка	6			8	3	Самостоятельное изучение учебной литературы; подготовка к практическим занятиям	Устный опрос	ОПК-8 ПК-13 ДПК-1 ДПК-3
Тема 3.4. Оценка стоимости индивидуального жилого дома	6	4		8	3	Самостоятельное изучение учебной литературы; подготовка к практическим занятиям	Устный опрос	ОПК-8 ПК-13 ДПК-1 ДПК-3



Тема 3.5. Оценка стоимости квартиры в многоквартирном жилом доме.	6	4		8	3	Самостоятельное изучение учебной литературы; подготовка к практическим занятиям	Устный опрос	ОПК-8 ПК-13 ДПК-1 ДПК-3
Тема 3.6. Оценка стоимости объекта коммерческой недвижимости	6	4		8	3	Самостоятельное изучение учебной литературы; подготовка к практическим занятиям	Устный опрос	ОПК-8 ПК-13 ДПК-1 ДПК-3
Тема 3.7. Оценка стоимости промышленного здания.	6	4		8	3	Самостоятельное изучение учебной литературы; подготовка к практическим занятиям	Устный опрос	ОПК-8 ПК-13 ДПК-1 ДПК-3
Итого за семестр		28	-	56	19,1	-	Экзамен	-
Итого по дисциплине		46	-	92	108,1	-	Зачет, курсовой проект, экзамен	ОПК-8; ПК-13; ДПК-1; ДПК-3

И<sup>1</sup>-занятия проводятся в интерактивной

## **5 Образовательные и информационные технологии**

Для реализации предусмотренных видов учебной работы в качестве образовательных технологий в преподавании дисциплины «Оценка зданий и сооружений» используются традиционная и модульно-компетентностная технология.

Реализация компетентностного подхода предусматривает использование в учебном процессе активных и интерактивных форм проведения занятий в сочетании с внеаудиторной работой с целью формирования и развития профессиональных навыков обучающихся.

При обучении студентов дисциплине «Оценка зданий и сооружений» следует осуществлять следующие образовательные технологии:

**1. Традиционные образовательные технологии.** Учебные занятия с использованием традиционных технологий проводятся в формах:

- информационной лекции;
- практического занятия, посвященного освоению конкретных умений и навыков по предложенному алгоритму;

**2. Технологии проблемного обучения.** С использованием этой технологии проводятся практические занятия в форме практикума;

**3. Информационно-коммуникационные образовательные технологии.** Формы учебных занятий, проводимых с использованием информационно-коммуникационных технологий:

- лекция-визуализация;
- практическое занятие в форме презентации.

## **6 Учебно-методическое обеспечение самостоятельной работы студентов**

Аудиторная самостоятельная работа студентов на практических занятиях осуществляется под контролем преподавателя в виде решения задач и выполнения упражнений, которые определяет преподаватель для студента.

Внеаудиторная самостоятельная работа студентов осуществляется в виде чтения с проработкой материала и выполнения домашних заданий с консультациями преподавателя.

## **7 Оценочные средства для проведения промежуточной аттестации**

1. Понятие недвижимого имущества. Недвижимое имущество как физический объект, объект экономических, правовых, социальных отношений.
2. Основные законодательные акты, регулирующие оценочную деятельность.
3. Классификация объектов недвижимости.
4. Жизненный цикл объекта недвижимости. Экономический, физический и оставшийся срок жизни объекта недвижимости, эффективный и хронологический возраст.
5. Техническая экспертиза объектов недвижимости.
6. Основные этапы процесса оценки недвижимости.
7. Виды стоимости, определяемые при оценке собственности.
8. Основные принципы оценки собственности.
9. Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости.
10. Классификация и суть поправок, применяемых при сравнительном подходе.
11. Особенности применения затратного подхода к оценке недвижимости.
12. Методы расчета восстановительной стоимости (затратный подход).
13. Физический износ объектов недвижимости.
14. Функциональный износ объектов недвижимости.
15. Внешний (экономический) износ объектов недвижимости.

16. Методы определения стоимости нового строительства.
17. Временная оценка денежных потоков. Сложный процент. Дисконтирование.
18. Использование таблиц сложного процента.
19. Особенности применения доходного подхода к оценке недвижимости.
20. Метод прямой капитализации (доходный подход). Этапы метода.
21. Анализ финансовой отчетности: ПВД, ДВД, ЧОД.
22. Расчет коэффициента капитализации (доходный подход).
23. Определение нормы возврата по методам Ринга, Инвуда, Хоскольда.
24. Метод дисконтирования денежных потоков. Этапы метода.
25. Особенности расчета денежного потока. Определение ставки дисконтирования.
26. Расчет реверсии. Преимущества и недостатки метода ДДП.
27. Процедура согласования стоимости объекта недвижимости
28. Особенности земельного участка как объекта оценки.
29. Процедура оценки рыночной стоимости земельного участка.
30. Определение стоимости земельного участка методом капитализации дохода.
31. Определение стоимости земельного участка методом остатка. Условия применения.
32. Метод предполагаемого использования и метод разбивки на участки (доходный подход).
33. Сравнительный подход к оценке земельных участков.
34. Метод выделения при определении стоимости земельных участков. Условия применения.
35. Метод распределения при определении стоимости земельных участков. Условия применения.
36. Последовательность внесения корректировок при оценке земельных участков.
37. Затратный подход к оценке земельных участков.
38. Оценка земель сельскохозяйственного назначения.
39. Кадастровая оценка земель поселений.
40. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения.

#### **Показатели и критерии оценивания зачета:**

Результаты ответов обучающихся на зачете оцениваются по шкале «зачтено» – «не зачтено». В основе оценивания лежат критерии порогового и повышенного уровня характеристик компетенций, формируемых на учебных занятиях по дисциплине.

«Зачтено» – оценка соответствует пороговому уровню и выставляется обучающемуся, если он имеет знания основного материала.

«Не зачтено» – оценка выставляется обучающемуся, который не достигает порогового уровня, демонстрирует непонимание проблемы, не знает значительной части программного материала, допускает существенные ошибки, неуверенно, с большими затруднениями выполняет практические задания.

#### **Показатели и критерии оценивания экзамена:**

– на оценку **«отлично»** (5 баллов) – обучающийся демонстрирует высокий уровень сформированности компетенций, всестороннее, систематическое и глубокое знание учебного материала, свободно выполняет практические задания, свободно оперирует знаниями, умениями, применяет их в ситуациях повышенной сложности.

– на оценку **«хорошо»** (4 балла) – обучающийся демонстрирует средний уровень сформированности компетенций: основные знания, умения освоены, но допускаются незначительные ошибки, неточности, затруднения при аналитических операциях, переносе знаний и умений на новые, нестандартные ситуации.

– на оценку **«удовлетворительно»** (3 балла) – обучающийся демонстрирует пороговый уровень сформированности компетенций: в ходе контрольных мероприятий допускаются

ошибки, проявляется отсутствие отдельных знаний, умений, навыков, обучающийся испытывает значительные затруднения при оперировании знаниями и умениями при их переносе на новые ситуации.

– на оценку «**неудовлетворительно**» (2 балла) – обучающийся демонстрирует знания не более 20% теоретического материала, допускает существенные ошибки, не может показать интеллектуальные навыки решения простых задач.

– на оценку «**неудовлетворительно**» (1 балл) – обучающийся не может показать знания на уровне воспроизведения и объяснения информации, не может показать интеллектуальные навыки решения простых задач.

### **Перечень тем для курсовой работы:**

Провести оценку рыночной стоимости объекта:

1. Детская стоматологическая поликлиника на 400 посещений в смену;
2. Детский сад-ясли на 90 мест;
3. Центр по обслуживанию населения;
4. Досуговый центр в 144 микрорайоне;
5. Клуб на 300 мест;
6. Кинотеатр на 600 мест;
7. Общеобразовательная школа;
8. Блок обслуживания населения;
9. Жилой дом со встроенным гаражом на 28 машин;
10. Завод ЖБИ;
11. Главный корпус административного комплекса;
12. Столовая на 220 мест;
13. Дом престарелых;
14. Инженерный корпус;
15. Фабрика по производству музыкальных инструментов.

## **8 Учебно-методическое и информационное обеспечение дисциплины**

### **Основная литература:**

1. Косорукова, И. В. Оценка стоимости имущества [Электронный ресурс] : учеб. пособие / О. М. Ванданимаева, П. В. Дронов, Н. Н. Ивлиева и др.; под ред. И. В. Косоруковой. - Москва : Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 2012. - (Университетская серия). - ISBN 978-5-4257-0027-8. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/451193> (дата обращения: 24.08.2020). – Режим доступа: по подписке.

### **Дополнительная литература:**

1. Савельева, Е. А. Экономика и управление недвижимостью : учебное пособие / Е. А. Савельева. — Москва : Вузовский учебник : ИНФРА-М, 2020. — 336 с. - ISBN 978-5-9558-0291-6. - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/1085897> (дата обращения: 24.08.2020). – Режим доступа: по подписке.
2. Плотников, А. Н. Оценка приносящей доход недвижимости / Плотников А.Н. - Москва :НИЦ ИНФРА-М, 2016. - 80 с.ISBN 978-5-16-105471-0 (online). - Текст : электронный. - URL: <https://znanium.com/catalog/product/754386> (дата обращения: 24.08.2020). – Режим доступа: по подписке.

### **Методические указания:**

1. Г.В. Кобельков, М.М. Суровцов Методические указания для практических занятий по дисциплине «Оценка собственности» для студентов направления подготовки

08.03.01 «Строительство» всех форм обучения. Магнитогорск: Изд-во Магнитогорск. гос. техн. ун-та им. Г.И. Носова, 2016, 50 с.

2. Оценка недвижимого имущества. Практикум : учебно-методическое пособие / составитель И. В. Землянухина. — Санкт-Петербург : Лань, 2020. — 104 с. — ISBN 978-5-8114-4271-3. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/138164> (дата обращения: 24.08.2020). — Режим доступа: для авториз. пользователей.

### Программное обеспечение и Интернет-ресурсы

#### Программное обеспечение

Наименование ПО	№ договора	Срок действия лицензии
MS Windows 7 Professional(для классов)	Д-1227-18 от 08.10.2018	11.10.2021
MS Windows 7 Professional (для классов)	Д-757-17 от 27.06.2017	27.07.2018
MS Office 2007 Professional	№ 135 от 17.09.2007	бессрочно
7Zip	свободно распространяемое ПО	бессрочно
Adobe Reader	свободно распространяемое ПО	бессрочно
Браузер Mozilla Firefox	свободно распространяемое ПО	бессрочно
Браузер Yandex	свободно распространяемое ПО	бессрочно
FAR Manager	свободно распространяемое ПО	бессрочно

#### Профессиональные базы данных и информационные справочные системы

Название курса	Ссылка
Электронная база периодических изданий East View Information Services, ООО «ИВИС»	<a href="https://dlib.eastview.com/">https://dlib.eastview.com/</a>
Национальная информационно-аналитическая система – Российский индекс научного цитирования (РИНЦ)	URL: <a href="https://elibrary.ru/project_risc.asp">https://elibrary.ru/project_risc.asp</a>
Поисковая система Академия Google (Google Scholar)	URL: <a href="https://scholar.google.ru/">https://scholar.google.ru/</a>
Информационная система - Единое окно доступа к информационным ресурсам	URL: <a href="http://window.edu.ru/">http://window.edu.ru/</a>

### 9 Материально-техническое обеспечение дисциплины

Материально-техническое обеспечение дисциплины включает:

Лекционные аудитории (ауд. 5-102): Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации (интерактивная доска в комплекте с проектором и компьютером); демонстрационные стенды, плакаты, наглядные пособия.

Помещения для самостоятельной работы (ауд. 5-302): Персональные компьютеры с пакетом MS Office, выходом в Интернет и с доступом в электронную информационно-образовательную среду университета.

Аудитории для практических занятий, групповых индивидуальных консультаций, текущего контроля и промежуточной аттестации (ауд. 5-505): Персональные компьютеры с пакетом MS Office, выходом в Интернет и с доступом в электронную ин-

формационно-образовательную среду университета.

Помещения для хранения и профилактического обслуживания учебного оборудования (ауд 5-206): Шкафы и стеллажи для хранения учебно-методической документации, учебного оборудования и учебно-наглядных пособий; инструменты и оборудование для обслуживания